

Kommunstyrelsen

Förlängning av tidsfrist - byggnadsskyldighet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

Bevilja en ett-årsförlängning av fristen för uppfyllande av byggnadsskyldighet, till den 28 mars 2021.

Ärendet

Den 28 mars 2018 såldes fastigheten Vivsta 19:1 (Vivsta gamla skola). Samtidigt tecknades ett hyresavtal med kommunen avseende simhallen. Kommunen har för avsikt att bygga en ny simhall och försäljningen av Vivsta 19:1 påverkas av arbetet med ny simhall.

Köpeavtalet innehåller en byggnadsskyldighet (påbörjad byggnation av 20 bostäder) som ska infrias inom två år från avtalets undertecknande (28 mars 2020). Bolaget har nu ansökt om en förlängning av fristen. Huvudorsakerna uppges vara projektets komplexitet, byggnadernas stora anpassningsbehov till dagens byggnadsregler samt den tidsförskjutning som skett angående beslut om byggnation av ny simhall.

Samhällsenheten gör bedömningen att Bolagets skäl *kan* men *inte måste* godtas för en förlängning.

Samhällsenheten gör vidare bedömningen att det, baserat på Jordbalkens regler, dess förarbeten och köpeavtalets innehåll, finns juridiska förutsättningar för att bevilja en förlängning.

Efter en sammanvägd bedömning anser samhällsenheten att en ett-årsförlängning kan och bör beviljas genom ett beslut i kommunstyrelsen på ovanstående grunder.

Ärendets tidigare behandling

2017-11-07 § 292, föreslog kommunstyrelsen kommunfullmäktige besluta att godkänna köpehandlingar mellan Timrå kommun och Olert Fastigheter AB.

2017-11-27 § 170, beslutade kommunfullmäktige att återremittera ärendet till kultur- och tekniknämnden enligt Tony Anderssons (M) m fl förslag.

2018-01-09 § 17, föreslog kommunstyrelsen kommunfullmäktige besluta att godkänna köpehandlingar mellan Timrå kommun och Olert Fastigheter AB.

2018-01-29 § 4, beslutade kommunfullmäktige på kommunstyrelsens förslag att godkänna köpehandlingar mellan Timrå kommun och Olert Fastigheter AB.

Beslutsunderlag

Framställan från With you Vivsta 1:19 AB

Köpeavtal mellan parterna

Vision 2025

Protokollsutdrag till
Miljö- och byggförvaltningen
Kultur- och teknikförvaltningen
Fastighetsägaren

Exp / 2020

Förvaltningens överväganden

Köpeavtalet

I köpeavtal, daterat 28/3 2018, finns en byggnadsskyldighet som ska säkerställa att byggnation av bostäder verkligen genomförs på fastigheten efter försäljning. Följande utdrag visar de relevanta delarna av denna skrivning.

11.

Byggnadsskyldighet

Det åligger Köparen att senast inom två (2) år från det att detta avtal undertecknas påbörjat 20 bostäder. Detta kan ske antingen genom ombyggnation av befintliga byggnader alternativt nyproduktion enligt gällande detaljplan (D193).

Skulle föreskrivet krav på påbörjande av ombyggnation eller påbörjande av nybyggnation inte ha uppfyllts inom angiven tid är detta köpeavtal till alla delar förfallet och inbetald köpeskilling ska återbetalas till Köparen omgående utan ränta. Parterna bär då sina egna kostnader utan rätt till skadestånd eller annan ersättning. Se även villkor punkt 27.

Om Köparen hindras att uppfylla byggnadsskyldigheten enligt ovan på grund av hinder utanför Köparens kontroll kan Köparen ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfristen enligt detta avtal. Exempel på försening som kan föranleda förlängning av tidsfristen är om Köparen inte beviljas bygglov i enlighet med den lagakraftvunna detaljplanen och det inte beror på Köparen, eller om beviljat bygglov överklagas. Säljaren beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på begäran av Köparen. Begäran om förlängning ska ske skriftligen till Säljaren.

Orsaken till förseningen

Bolaget har i bifogad skrivning begärt en förlängning av fristen avseende byggnadsskyldighet. Huvudorsakerna uppges vara projektets komplexitet, byggnadernas stora anpassningsbehov till dagens byggnadsregler samt den tidsförskjutning som skett angående beslut om ny simhall.

Bedömning

Det finns fog för att hävda att detta är ett omfattande och förhållandevis komplext projekt att genomföra för vilken köpare som helst. Flera av de byggnader som övertogs är gamla och i stort behov av upprustning innan ett användande kan bli aktuellt. Dessutom krävs stora anpassningar av byggnaderna för att uppfylla dagens byggnadsregler.

Därutöver har kommunen i viss mån försvårat Bolagets planeringsarbete, då beslutet om ny simhall fördröjdes. Det har skapat viss osäkerhet i planeringen som också bör beaktas.

Bolaget var dock väl införstådda med affärens komplexitet, byggnadsskyldigheten och den frist de hade att arbeta mot. De skäl som anförts kan men måste inte accepteras som skäl för en förlängning av tidsfristen.

Konsekvenser av beslutet

Beviljar kommunen inte en förlängning av tidsfristen måste kommunen sannolikt inom kort inleda ett återköp av fastigheten. Det följer av ovan redovisade utdrag ur köpeavtalet. Det innebär omfattande arbete, det riskerar att påverka parternas affärsrelationer negativt men framförallt blir kommunen återigen ägare till fastigheten. Det tidigare beslutet om försäljning pekar mot att kommunen inte är intresserade av ett fortsatt ägande av fastigheten. Dessutom har omfattande fastighetsbildningsåtgärder vidtagits på fastigheten och det är inte helt säkert att det är möjligt att backa dessa åtgärder.

I Jordabalken 4:4 1 st stadgas: att ett köps fullbordan eller bestånd ej får göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.

Skrivningen i Jordabalken är bindande och kan inte avtalas bort. Skrivningen tar bland annat sikte på återtagandeförbehåll. Köpeavtalet mellan parterna innehöll ett återtagandeförbehåll som gäller i två år. Avtalet var alltså giltigt enligt Jordabalkens formkrav. Om villkoret förlängs i efterhand överskrider man den lagstadgade tvåårsgränsen, vilket enligt ordalydelsen i Jordabalken skulle innebära att hela köpet blir ogiltigt. Det framgår dock av förarbetena till Jordabalken att parterna, om de är överens, kan förnya köpet.

Och eftersom parterna, om de är överens, kan förnya köpet kan de rimligen också, enligt samma resonemang, komma överens om en förlängning av tidsfristen för byggnadsskyldigheten – som ju är en mindre ingripande åtgärd än en förnyelse av ett köp.

Bolagets framställan om en förlängning visar dels att bolaget är positiva till en förlängning, dels att de anser sig bundna av villkoren i köpeavtalet – vilken sammantaget utgör grunden för att parterna kan komma överens om en förlängning.

Beslut om förlängning



Ett beslut om förlängning sker inom det befintliga köpeavtalets ramar (som en konsekvens av eller som ett led i genomförandet av tidigare fattat beslut) medan en förnyelse av köpeavtalet innebär en förnyelse av själva ramarna - och kräver sannolikt nytt beslut i kommunfullmäktige.

Sammantaget gör samhällsenheten bedömningen att en ett-årsförlängning kan och bör beviljas genom ett beslut i kommunstyrelsen på ovanstående grunder.

Samhällsenheten

David Östlund
Mark- och exploateringssamordnare