



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 08-508 269 34
Ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2003-11-06

Dnr 03-410-3630

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Försäljning av tomtmark till bebyggda fritidsfastigheter i Kevans
stugby, Upplands-Bro kommun**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att försälja tomtmarken till de bebyggda fritidsfastigheterna i Kevans stugby i Upplands-Bro kommun till de stugägare som så önskar, samt att återkomma med rapport till nämnden efter avslutad försäljning.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Lars Johnsson
tf

SAMMANFATTNING

Kevans stugby är den femte och sista av de fritidshusområden av s k Hultstugbytyp som staden initierade tillkomsten av. Stugbyn tillkom i början av 1990-talet samtidigt med fastighetskraschen, och fick problem eftersom bara 56 av de 90 lotterna kunde upplåtas och bebyggas då.

Staden har drabbats ekonomiskt av detta, eftersom staden ansvarar för 34 av 90 andelar av lånekostnaderna för den gemensamhetsanläggning som bildades för vägar, VA och hygienbyggnader.

Efter beslut i GFN 1995 gjordes försök att försälja de obebyggda lotterna som avstyckade fastigheter. Det lyckades inte på grund av att månadskostnaden för en andel i gemensamhetsanläggningen ansågs vara för hög.

Eftersom marknadsläget är avsevärt förbättrat jämfört med mitten av 90-talet är det kontorets bedömning att försäljning av de obebyggda tomterna nu borde vara möjligt att genomföra.

Kevans stugbyförening har i brev till staden föreslagit dels att staden försäljer de obebyggda tomterna, dels att stugägarna skall få möjlighet att friköpa sina tomter.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att försälja tomtmarken till de bebyggda fastigheterna till de stugägare som så önskar, samt att återkomma med rapport till nämnden efter avslutad försäljning.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Under 1980-talet, då efterfrågan på fritidshus var stor, initierade Stockholms stad tillkomsten av stugbyar med enklare stugor, så kallade Hulthstugebyar. Tomtmarken skulle vara ca 300 kvm och stugorna 23 eller 30 kvm.

Upplåtelseformen var arrende för marken, och intressenterna erbjöds lån med kommunal borgen för att finansiera husköpet. Gemensamhetsanläggningar bildades för finansiering, skötsel och drift av vägar, VA-anläggningar och hygienbyggnader (WC, tvätt mm) i de olika stugbyarna.

Totalt tillkom fem stycken stugbyar, Orrlöt i Södertälje, Ribacken i Botkyrka, Hemfosa i Haninge, Lövsättra i Vallentuna och Kevan i Upplands-Bro kommuner.

De fyra förstnämnda stugbyarna kunde upplåtas enligt stadens intentioner, men för Kevans stugby blev det problematiskt. Detta ärende syftar till att lösa problemen för Kevan.

Beskrivning

Kevans stugby planerades för totalt 90 stugor, men byn tillkom i början av 1990-talet i samband med fastighetskraschen. På grund av höga anläggningskostnader och höga räntor kunde bara 56 tomter upplåtas, dvs 62 % av det totala antalet.

Lånekostnaderna för gemensamhetsanläggningen delades upp på 90 andelar och fördelades ut på tomterna vartefter de uppläts och bebyggdes. Genom denna konstruktion har staden fått ta det ekonomiska ansvaret för de 34 oupplåtna tomterna. Detta har medfört stora kostnader för staden under åren. I nuläget innebär det att staden svarar för en skuld i gemensamhetsanläggningen på 1.622.000 kronor samt årliga räntekostnader och fastighetsskatt på tillsammans ca 250.000 kronor. Dessutom tillkommer kostnader då stadens borgensåtagande behöver utlösas.

Försök till lösning för obebyggda tomter

Kontoret gjorde ett försök att komma tillrätta med situationen för Kevans stugby genom ett ärende till nämnden i februari 1995. Nämnden uppdrog då åt kontoret

att låta fastighetsbilda och försälja de obebyggda tomterna. När fastighetsbildningen var klar utannonserades tomterna, men på grund av de höga månadskostnaderna för gemensamhetsanläggningen, 940 kr/mån, gick tomterna inte att försälja.

Numera har kostnaderna för gemensamhetsanläggningen sjunkit till 710 kr/mån och tomt. Både Kevans stugbyförening och en mäklarfirma som kontoret rådgjort med har uppfattningen att det nu bör gå att försälja de obebyggda tomterna. Kontoret har därför anlitat mäklare för att genomföra dessa försäljningar, i enlighet med nämndens beslut från 1995.

Förslag till lösning för bebyggda tomter

I det ovan nämnda GFN-beslutet från 1995 ingick även ett uppdrag till kontoret att finna en lämplig lösning för försäljning av de bebyggda tomterna. År 1995 var borgenslånen ett problem eftersom värdet på stugorna i regel var lägre än belåningen, och banken var inte villig att avstå från stadens borgensåtagande.

I dagsläget är situationen annorlunda. En normal stuga i Kevan kan i dag försäljas för ca 180.000 kronor, och det högsta återstående borgenslånet uppgår för närvarande till ca 97.000 kronor. Borgenslån är numera för övrigt en mindre intressant finansieringslösning för stugägarna, eftersom räntan för närvarande är ca 7 %. Ett normalt banklån för fritidshus med säkerhet i fastigheten har som jämförelse en rörlig ränta på ca 4 % . Stugägarna kan dock inte teckna sådana lån, eftersom de inte äger marken.

Kevans stugbyförening tillskrev staden i våras och beskrev de problem stugbyn och föreningen har, samt föreslog att stugägarna skulle få möjlighet att friköpa sina tomter för att lätta på de ekonomiska bördorna.

Kontoret har penetrerat problemställningarna och instämmer med föreningen i att den lämpligaste lösningen är att möjliggöra ett friköp av de bebyggda tomterna. Försäljningspriset skall då grundas på den värdering som utförts av avdelningen för Strategi och Värdering, och som skall godkännas av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Kontoret har haft överläggningar med Internbanken i denna fråga, och samsyn råder.

Hantering av stugägare som inte önskar/kan friköpa tomterna

I de allmänna förutsättningarna för Hulthstugebyarna ingick att stugägarna skulle få arrendera tomtmarken i 25 år för en årlig kostnad på ursprungligen 200 kronor. Genom den indexknytning som gjordes har arrendet i dag ökat till ca 290 kronor/år.

Kevans stugbyförening har genom förfrågan till medlemmarna konstaterat att det överväldigande flertalet vill friköpa sina tomter, och de kommer om nämnden så beslutar att få göra det. De stugägare som så önskar skall dock få arrendera tomterna enligt de ursprungliga villkoren.

Konsekvenser*-ekonomiska*

Genom försäljning av de bebyggda tomterna bör staden kunna slippa ifrån det ibland kostsamma borgensåtagandet för Kevans stugby. Genom ett fullföljande av försäljningsbeslutet för de obebyggda tomterna slipper staden likaså ifrån de årliga kapitalkostnaderna samt fastighetsskatten.

Staden erhåller genom försäljning av tomtmarken i Kevan ett marknadsmässigt godtagbart pris. Sammantaget får konsekvenserna av en markförsäljning bedömas som fördelaktiga både för staden och för stugägarna i Kevans stugby.

-måluppfyllelse

Kontoret bedömer att den föreslagna försäljningen överensstämmer med intentionerna i tidigare beslut angående Kevans stugby. Staden slipper genom försäljningen också ifrån ett delansvar för stugbyns framtid.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att försälja tomtmarken till de bebyggda fritidsfastigheterna i Kevans stugby till de stugägare som så önskar, samt att återkomma med rapport till nämnden efter avslutad försäljning.

SLUT