



## Återtagande av överlåtelse för blockförhyrning i Sandhamn

### Förslag till beslut

Överlåtelsen avseende blockförhyrning av lägenheter, etapp 1 i Sandhamn, återtas från Värmdö Bostäder AB till Värmdö kommun från och med den 1 juli 2015.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade i november 2013 att Värmdö kommun överlåter rätten att blockförhyra lägenheter etapp 1 i Sandhamn till Värmdö Bostäder AB. Beslutet innebar att Värmdö Bostäder AB övertagit formellt och ekonomiskt ansvar för uthyrning av hyreslägenheter på Sandhamn, etapp 1.

### Ärendebeskrivning

I november 2013 överlät Värmdö kommun, genom beslut i kommunstyrelsen, rätten att blockförhyra lägenheter etapp 1 i Sandhamn, se bilaga 6 till exploateringsavtal för Sandhamn, till Värmdö Bostäder AB. Detta beslut föreslås nu återtas.

### Bedömning

Av exploateringsavtal för Sandhamn framgår, i 7 §, att Värmdö kommun har rätt att överlåta avtalet på Värmdö Bostäder AB. Bolaget har därmed övertagit kommunens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt avtalet. Värmdö kommun svarar enligt överlåtelsen solidariskt för Värmdö Bostäder AB:s samtliga skyldigheter enligt avtalet.

Värmdö Bostäder AB anses, av Eknö Hemman samfällighetsförening, inte ha uppfyllt de förpliktelser som framgår av överlåtelseavtalet. Samfällighetsföreningen har heller inte enligt egen uppfattning godkänt överlåtelseavtalet. Då kommunen, i enlighet med avtalet, solidariskt svarar för bolagets samtliga skyldigheter, föreslås överlåtelsen återtas till Värmdö kommun.

### Ekonomiska konsekvenser

Ett återtagande av etapp 1 till Värmdö kommun medför vissa administrativa kostnader för hanteringen av hyresrätterna. Kostnaden regleras dock i uthyrning till tredje part, men kan generellt antas uppgå till cirka 65 kronor per kvadratmeter och år.

**Konsekvenser för miljön**

Ärendet bedöms inte medföra några konsekvenser för miljön.

**Konsekvenser för medborgarna**

Ett återtagande av ansvaret för blockförhyrningen av lägenheter i Sandhamn bedöms ha positiva konsekvenser för medborgarna då avtalets intentioner bättre kan uppnås.

**Konsekvenser för barn**

Ärendet bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn, utöver de som identifierats för medborgare ovan.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kommundirektören samt inom sektorn för administration, ledning och service.

**Handlingar i ärendet**


Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Avtal om överlåtelse av blockförhyrning av lägenheter på Sandfältet	Bilaggs
2	Exploateringsavtal Sandhamn 2009	Bilaggs
3	Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2013-11-26 § 228	Bilaggs

**Sändlista för beslutsexpediering**

Eknö Hemman samfällighetsförening  
Värmdö Bostäder AB



Stellan Folkesson  
Kommundirektör

  
Frida Ragnarsson  
Sektorschef administration

# AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV BLOCKFÖRHYRNING AV LÄGENHETER PÅ SANDFÄLTET

## PARTER:

Värmdö kommun, org. nr 212000-0035, nedan kallad "Kommunen" och Värmdö Bostäder AB, org. nr 556476-2176, nedan kallad "Bolaget". Gemensamt kallas kommunen och bolaget nedan för "Parterna".

## § 1 BAKGRUND

Värmdö kommun, Eknö Hemmans Samfällighetsförening (EHS) och Kungliga Svenska Seglar Sällskapet (KSSS) träffade 2005-03-11 en avsiktsförklaring med en gemensam syn på utvecklingen av Sandhamn i syfte att åstadkomma ett levande samhälle året runt. En punkt i överenskommelsen rör gemensamma insatser för att kunna bygga hyreslägenheter för permanentboende i Sandhamn. Parterna avtalade om detaljplanering av hamnen, Telegrafholmen/Lökholmen samt Sandfältet. Till grund för planernas genomförande tecknades exploateringsavtal.

Mellan EHS och kommunen tecknades ett avtal om att bland annat uppföra 42 stycken fristående bostäder på Sandfältet, del av fastigheten Eknö S:11. Avsikten är att minst hälften av bostäderna ska upplåtas som hyreslägenheter.

Parterna kom vidare överens om att kommunen ska hyra minst hälften av de 42 lägenheterna genom så kallad blockförhyrning. Kommunen eller snarare det kommunala bostadsbolaget VärmdöBostäder som kommunen har rätt att överlåta avtalet på kan i sin tur hyra ut varje lägenhet till privatpersoner/företag som uppfyller de villkor som anges i blockhyresavtal. Utgångspunkten är att man ska vara mantalsskriven i Sandhamn och verksam i skärgården.

Parterna kom överens om att utbyggnaden sker etappvis efter en fastställd plan och att kommunen erbjuds att hälften av lägenheterna i varje utbyggnadsetapp. På grund av rådande läge på bostadsmarknaden har etapperna gjorts mindre och senarelagts något.

Den första etappen färdigställdes i juni 2011 och VärmdöBostäder blockförhyr fem lägenheter. I nästa etapp som färdigställs under 2012 kommer bolaget att hyra fyra lägenheter till. Vartefter området färdigställs kommer ytterligare lägenheter för blockuthyrning att överlåtas på Bolaget.

Blockuthyrning har valts för att möjliggöra att lägenheterna hyrs ut på överenskomna villkor. Med blockuthyrning avses i korthet enligt reglerna i 12 kapitlet jordabalken att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i syfte att hyra ut lägenheterna i andra hand.

## § 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal baseras på exploateringsavtal Sandhamn 2009, i synnerhet bilaga 6 Avtal om erbjudande om förhyrning samt 7 Avtal om blockuthyrning.

f  
Uici mm Mo

### § 3 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Enligt bilaga 6 till exploateringsavtalet har Kommunen rätt att överlåta blockförhyrningen till det allmännyttiga fastighetsbolaget VärmdöBostäder. Bolaget tar då över Kommunens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt avtalet om blockuthyrning. Däremot får avtalet eller del av det inte utan Kommunens eller Fastighetsägarens (Eknö Hemman samfällighetsförening) skriftliga medgivande överlåtas på annan.

### § 4 SOLIDARISKT ANSVAR

Enligt avtalet om blockuthyrning, bilaga 6 till exploateringsavtalet svarar Kommunen vid överlåtelse solidariskt med VärmdöBostäder AB för samtliga skyldigheter enligt blockuthyrningsavtalet som belastar kommunen eller bolaget som part.

### § 5 EVENTUELLA MENINGSSKILJAKTIGHETER MELLAN PARTERNA AVSEENDE AVTALET OCH TVIST

Parterna ska i första hand försöka lösa eventuella meningsskiljaktigheter avseende tolkning eller tillämpning av detta Avtal genom förhandling.

Om detta inte visar sig vara en framkomlig väg skall tvist med anledning av detta slutligt avgöras genom prövning i allmän domstol.

Detta Avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav Parterna har var sitt.

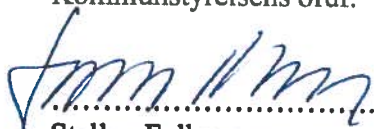
Datum 28/5 2017

Datum 22/5-2017

Värmdö kommunen



Monica Pettersson  
Kommunstyrelsens ordf.



Stellan Folkesson  
Kommundirektör

VärmdöBostäder AB



Malin Åberg Aas  
Ordförande



Björn Blomkvist  
Vd

## AVTAL OM ERBJUDANDE OM FÖRHYRNING

### PARTER:

Värmdö kommun, org. nr 212000-0035, nedan kallad "Kommunen",  
Eknö Hemman Samfällighetsförening, org. nr 716417-3416, nedan kallad  
"Fastighetsägaren", nedan gemensamt "Parterna".

### § 1 BAKGRUND

Parterna har den 11 mars 2005 träffat en avsiktsförklaring, nedan "Avsiktsförklaringen", där Parterna uttalar en gemensam syn på utvecklingen av Sandhamn för att åstadkomma ett levande samhälle året runt. I Avsiktsförklaringen framhålls att inriktningen på det gemensamma arbetet bland annat avser byggnation av hyreslägenheter för permanentboende.

Efter att Avsiktsförklaringen träffades har Eknö Hemmans Samfällighetsförening, Värmdö kommun och Kungliga Svenska Seglar Sällskapet (KSSS) i maj 2006 träffat ett avtal om detaljplanearbete i tre etapper. Den första etappen avser detaljplan för nya småhusbostäder på Fastighetsägarens mark på Sandfältet på Sandhamn Del av Eknö S:11 m fl, detaljplan A.

Parterna har därefter träffat exploateringsavtal Sandhamn 2009, avseende de tre detaljplanerna A-C, nedan "Exploateringsavtalet".

Fastighetsägaren avser att uppföra 42 stycken fristående bostäder på del av fastigheten Eknö S:11, i enlighet med Exploateringsavtalet och till detaljplanen hörande plankarta, nedan kallade "Bostäderna". Parternas avsikt är att minst hälften av Bostäderna ska upplåtas som hyreslägenheter.

Parterna är överens om att Kommunen ska hyra minst hälften av Bostäderna, nedan "Lägenheterna", i ett eller flera sk blockhyresavtal. Bilaga 7 till Exploateringsavtalet utgör blockhyresavtal för Byggnadsetapp 1, nedan "Blockhyresavtal". Kommunen ska i sin tur hyra ut varje Lägenhet till privatpersoner/företag som uppfyller de villkor som anges i Blockhyresavtalen för att få förhyra Lägenheterna. Med termen blockuthyrning avses i korthet enligt reglerna i 12 kapitlet jordabalken att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i syfte att hyra ut lägenheterna i andra hand.

#### Definition av Byggnadsetapper

Bostäderna kommer att byggas i etapper av Fastighetsägaren, nedan "Byggnadsetapper". För varje Byggnadsetapp ska Fastighetsägaren erbjuda Kommunen att hyra minst hälften av Bostäderna. Se dock § 5 nedan.

Mot ovanstående bakgrund har Parterna träffat detta avtal om erbjudande om förhyrning, nedan kallat "Avtalet".

## § 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Avtalet är villkorat av att detaljplan A och B vinner laga kraft.

Om denna förutsättning ej infrias faller Avtalet med omedelbar verkan utan krav på ersättning från någondera av Parterna.

## § 3 BOSTÄDERNA SKA BYGGAS I ETAPPER – BOSTÄDERNAS SKICK, STANDARD OCH UTFORMNING I BYGGNADSETAPP 1

Parterna är överens om att Bostäderna färdigställs i olika Byggnadsetapper. Inför varje Byggnadsetapps färdigställande ska Kommunen erbjudas att få förhyra minst hälften av Bostäderna i varje sådan Byggnadsetapp. Kommunen förbinder sig dock att hyra de 12 Lägenheter som Parterna har kommit överens om ska vara hyresbostäder i Byggnadsetapp 1. Lägenheternas skick och standard ska motsvara normal standard avseende nyproduktion av hyresbostäder hos VärmdöBostäder AB.

## § 4 BOSTÄDERNAS STANDARD, UTFORMNING OCH HYRESNIVÅ I ÅTERSTÅENDE BYGGNADSETAPPER

Avseende de Bostäder som ska erbjudas Kommunen i återstående Byggnadsetapper ska Parterna komma överens om ifall det slutliga skicket och standarden avseende dessa Bostäder ska avvika från vad som överenskommits i Byggnadsetapp 1 baserat på de erfarenheter som erhållits av Byggnadsetapp 1. För det fall ingen överenskommelse träffas mellan Parterna angående skicket, standarden och hyresnivån på de Bostäder som Kommunen ska förhyra i återstående Byggnadsetapper, är Parterna överens om att skicket, standarden och hyresnivån avseende dessa Bostäder ska vara samma som för de Lägenheter som Kommunen förhyr i Byggnadsetapp 1.

## § 5 ERBJUDANDE OM FÖRHYRNING AVSEENDE ÅTERSTÅENDE BYGGNADSETAPPER

Före starten av återstående Byggnadsetapper ska Kommunen erbjudas att hyra hälften av Bostäderna genom att Fastighetsägaren översänder ett eller flera Blockhyresavtal till Kommunen, nedan kallat "Erbjudandet".

Kommunen ska senast sex månader efter mottagandet av erbjudandet om Blockhyresavtalet lämna besked till Fastighetsägaren om Erbjudandet accepteras eller förkastas.

Om Kommunen lämnat besked om att Kommunen inte vill förhyra en eller flera Bostäder i återstående Byggnadsetapper inom sex månader efter det att Erbjudandet har mottagits av Kommunen, faller Kommunens rätt att hyra de Bostäder som Kommunen har tackat nej till. Kommunen har då inte rätt att få hyra ytterligare Bostäder i Byggnadsetapp 3 som kompensation för den händelse att Kommunen tackat nej till att hyra Bostäder i Byggnadsetapp 2. Samma sak ska gälla om Kommunen inte återkommer med besked inom sex månader från det att Erbjudandet har mottagits av Kommunen. Kommunen har då inte rätt att hyra någon av de Bostäder som omfattas av Erbjudandet.

1/16  
no



Kommunen har en skyldighet och en rättighet att tillträda de Bostäder som Kommunen har accepterat att förhyra senast en månad efter dagen för godkända slutbesiktningar i entreprenadförhållandet mellan Fastighetsägaren och dennes entreprenör. Hyra utgår fr o m tillträdesdagen som infaller en månad räknat från dagen för godkänd slutbesiktning. Hyra utgår oaktat om Kommunen har tillträtt eller ej.

Parterna är medvetna om Hyreslagens (12 kap jordabalken) tvingande bestämmelser som anger att ett blockhyresavtal måste innehålla minst tre stycken bostadslägenheter. Fastighetsägaren har den slutliga bestämmanderätten att besluta om hur många Bostäder som ska ingå i varje Blockhyresavtal inom ramen för principen om hälftenfördelningen.

Fastighetsägaren ska sända Erbjudandet med rekommenderat brev till Kommunen. Ovan i denna punkt angivna fristen för Kommunen att anta Erbjudandet räknas fr.o.m. dagen för kommunens mottagande av Erbjudandet.

## § 6 EVENTUELLA MENINGSSKILJAKTIGHETER MELLAN PARTERNA AVSENDE AVTALET OCH TVIST

Parterna ska i första hand försöka lösa eventuella meningsskiljaktigheter avseende tolkning eller tillämpning av Avtalet genom förhandling. Om detta inte visar sig vara en framkomlig väg ska tvist med anledning av detta Avtal slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammarens Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara i Stockholm.

## § 7 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Kommunen har rätt att överlåta Avtalet på Kommunens helägda dotterbolag VärmdöBostäder AB som då övertar Kommunens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet. Därutöver får Avtalet eller del därav inte utan Kommunens eller Fastighetsägarens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Vid sådan överlåtelse svarar Kommunen solidariskt för VärmdöBostäder AB:s samtliga skyldigheter enligt Avtalet.

Avtalet är upprättat i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.


Datum 16 juni 2009

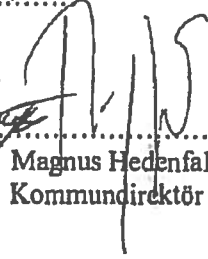
Datum 9/3/6-09

Eknö Hemman Samfällighetsförening

Värmdö Kommun

  
Peje Emilsson,  
ordförande

  
Lars-Erik Alversjö,  
Kommunstyrelsens  
ordförande

  
Magnus Hedenfalk,  
Kommundirektör





Dnr 10KS/0416

*Kommunstyrelsen 2013-11-26 § 228*

### **Avtal om överlåtelse av rätt att blockförhyra lägenheter i Sandhamn**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Värmdö kommun överlåter rätt att blockförhyra lägenheter i etapp 1 i Sandhamn, bilaga 6 till exploateringsavtal för Sandfältet, till Värmdö Bostäder AB.
2. Värmdö Bostäder AB tar i och med överlåtelsen formellt och ekonomiskt ansvar för uthyrning av hyreslägenheter på Sandfältet, etapp 1.

#### **Beslutsnivå**

Kommunstyrelsen

#### **Ärendebeskrivning**

Värmdö kommun, Eknö Hemmans Samfällighetsförening (EHS) och Kungliga Svenska Segelsällskapet (KSSS) tecknade i juni 2009 ett exploateringsavtal avseende bl.a. byggnation av nya bostäder på Sandfältet i Sandhamn. Parterna kom då överens om att kommunen ska hyra ut ett antal av lägenheterna genom så kallad blockförhyrning. Man var också överens om att Värmdö kommuns helägda bolag Värmdö Bostäder AB (VBAB) borde svara för uthyrningen av lägenheterna.

För att tydliggöra VBAB:s roll har ett förslag till överlåtelseavtal mellan kommunen och VBAB tagits fram.

#### **Handlingar i ärendet**

Avtal om överlåtelse av rätt att blockförhyra lägenheter i Sandhamn, KLK 2013-10-17

#### **Sändlista**

KLK

