

Mottagare

Tekniska nämnden

Byggnadsskyldighet Othem

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att ge GTF Group AB uppskov från viteskravet för byggnadsskyldighet på försålda fastigheter enligt följande:

- för Othem Blåklinten 3 och Othem Blåklinten 4 till 2024-12-31
- för Othem Ugnen 2 till 2025-03-31
- för Othem Rakan 4 och Othem Rakan 8 till 2025-06-30

Om byggnad enligt villkoren ej är uppförd inom respektive fastighet till datum ovan ska vite utfalla ut enligt gällande köpekontrakt.

Sammanfattning

Tekniska nämnden beslutade 2021-05-19, TN §117, att godkänna köpekontrakt avseende försäljning av fem obebyggda fastigheter i norra delen av Slite. I köpekontrakten finns en paragraf om nybyggnadsskyldighet inom två år från tillträdet med ett vite om 100 000 kr per fastighet.

Byggnation har inte påbörjats på någon av fastigheterna på tvåårsdagen som ligger mellan 13 september och 30 november 2023.

GTF Group AB är köpare, bolagets affärsidé är att förvärva tomtmark för att i samarbete med husfirmor uppföra och färdigställa bostadshus. Bolaget avser att därefter överlåta fastighet med inflyttningsklart bostadshus.

Bolaget har inkommit med önskemål om uppskov att erlägga vite och har redogjort för sina skäl till att byggnadsvillkoret inte är uppfyllt. Förseningen beror på att avtalad husleverantör inte kunnat leverera inom utlovad tid. Bolaget har nu tecknat nya entreprenadavtal med en annan husfirma för byggnation från hösten 2024 till och med våren 2025. Nybyggnadskartor är beställda och levererades 2021 för alla fem fastigheterna. Ansökan om bygglov kommer att lämnas in 2024.

Region Gotland har inga särskilda riktlinjer för vilka grunder ett uppskov för viteskrav ska meddelas utan förfrågan om uppskov ska prövas av tekniska nämnden i varje enskilt fall.

Ärendebeskrivning

GTF Group Sverige AB förvärvade i juni 2021 fem obebyggda fastigheter avsedda för småhusbostäder i Slite. Överlåtelsen godkändes av Tekniska nämnden. Tillträde till fastigheterna verkställdes under hösten 2021.

Bolagets verksamhetsidé är att förvärva tomtmark för att träffa avtal med husfirma som uppför bostadshus. Bolaget överlåter färdigställt bostadshus med tomt till köpare för inflyttning.

Personen bakom bolaget, Gustaf Svensson, har genomfört liknande förvärv Uppsalaområdet där han är bosatt. Enligt Svensson finns en marknad för detta förfarande hos köpare som saknar intresse och engagemang att genomföra ett eget husbygge men ändå vill flytta in i en nyproducerad villa. En fördel för köparen är även att slippa byggnadskreditiv under byggnadstiden.

Enligt regionens riktlinjer ska tomtmark för småhusbebyggelse säljas med villkor om byggnation inom två år mot vite. Villkoret anses uppfyllt när fastigheten är bebyggd med en byggnad till ett värde av minst 1 000 kr/tomtyta. Aktuella tomter har en areal om ca 1 000 kvm. Storleken på vitet sätts i relation till köpeskillingen, i det här fallet är vitet 100 000 kr per fastighet.

Någon byggnation har inte påbörjats på någon av fastigheterna två år efter tillträdet. Bolaget har, efter påpekande från regionen, återkommit med önskan om att förlänga tidsfristen för byggnadsskyldigheten.

Bolaget har redogjort för hur byggnation av de fem tomterna inleddes med att beställa nybyggnadskartor och teckna avtal med Älvsbyhus hösten 2021. Bygglov söktes inte i detta läge eftersom det var oklart vilka typhus som skulle byggas. Efter ett drygt års väntan avslutade bolaget samarbetet med Älvsbyhus och tecknade istället entreprenadavtal med Hjältevadshus för alla fem fastigheterna. Ränteläge och bostadsmarknaden har därefter bidragit till en försening men bolaget har nu lämnat en tidplan för bygglovsansökan och färdigställande av bostadshusen.

Bedömning

Bolaget har genom tecknade entreprenadavtal och upprättad tidsplanering visat sin avsikt att genomföra byggnation på fastigheterna. Mark- och exploateringsavdelningen bedömer att uttag av vite i detta läge ändrar förutsättningarna och skulle försvåra genomförandet med risk för att fastigheterna inte kommer att bebyggas inom en snar framtid. Tekniska nämnden hade vid försäljningen en positiv inställning till köparens affärsidé som vänder sig till en annan marknad än självbyggare. Uppförande av fem småhus i Slite får anses som önskvärt och angeläget.

Villkoret om byggnadsskyldighet kommer genom detta beslut att flyttas fram till angivna datum. Möjligheten att därefter utkräva vite kvarstår om villkoret ej är uppfyllt vid dessa datum. Regionen kan endast ställa krav på GTF Group AB för betalning av vitet, eventuell ny fastighetsägare övertar inte skyldigheten mot regionen.

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att GTF Group AB beviljas uppskov för att uppfylla byggnadsskyldigheten till nya datum enligt bolagets önskemål.

Barn- och genusperspektivet – uppförande av nya bostäder ger ökat underlag för offentlig service i närsamhället.

Landsbygdsperspektiv – möjlighet att förvärva bostad utanför Visby gynnar landsbygden med fler bosatta och underlag för ökad service.

Ekonomisk konsekvensanalys – fastigheterna är sålda till marknadspris med uttalat önskemål om att de ska bebyggas. Avsikten är att vitet ska motivera att byggnationen kommer till stånd. Uttag av vite i detta läge riskerar att påverka bolagets ekonomiska förutsättningar negativt. Möjligheten att kräva vite kvarstår om byggnadsskyldigheten inte är uppfylld vid senarelagda datum.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2023-12-14

Exempel köpekontrakt med villkor

Mail från köparen med önskemål om anstånd

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

GTF Group AB