

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal 3 till avtal om överlåtelse av fastigheten Nacka Älta 10:86

Uppförande av bostäder genom byggemenskap

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå förslaget Tilläggsavtal 3 till avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 jämte Tilläggsavtal och Tilläggsavtal 2 till fastighetsöverlåtelseavtal med Equator Fastighetsutveckling AB (org.nr. 559055–2674).
2. Kommunstyrelsen beslutar att delegera till enhetschefen för exploateringsenheten i Nacka kommun att vid behov träffa överenskommelse om senare eller tidigare tidpunkt för tillträde.

Sammanfattning

Kommunen ingick i februari 2020 avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 med Equator Fastighetsutveckling AB. På fastigheten avses uppföras bostäder i form av en byggemenskap vars syfte är att de boende får vara med och påverka bostadens utformning och pris.

Kommunen och Equator ingick i maj 2021 ett Tilläggsavtal till överlåtelseavtalet. Tilläggsavtalet reglerade bland annat en förändring av byggemskapens ägande och framflyttade tidsfrister. Kommunen och Equator har ingått ytterligare ett tilläggsavtal, Tilläggsavtal 2. Detta avtal reglerade en förlängning av tillträdespunkten med anledning av att bygglovet överklagades. Bygglovet vann laga kraft i februari 2022.

Situationen i omvärlden har lett till fördyringar hos husleverantören. Equator kan därmed inte stå fast vid det avtalade priset till byggemenskapen varvid köparna tillika byggemenskapen dragit sig ur affären. Befintligt bygglov kommer sluta gälla om byggnadsarbeten inte påbörjats inom 2 år från att beslutet vann laga kraft. En byggstart skulle därmed behöva ske senast 22 februari 2024.

Equator har försökt sälja lägenheter, det vill säga knyta nya medlemmar till byggemenskapen, men bedömer att det i närtid saknas förutsättningar att sälja alla bostäder med aktuellt omvärldsläge. Det innebär att de inte kan påbörja en byggnation innan aktuellt bygglov slutar gälla och kommer därför behöva ansöka om bygglov och fastighetsbildning på nytt senare. När Equator har erhållit bygglov och fastighetsbildningen är klar kommer försäljningen till kommande medlemmar i byggemenskapen påbörjas på nytt innan Equator kan tillträda fastigheten och uppföra bostäderna.

Ett förslag till Tilläggsavtal 3 har tagits fram enligt vilket tillträdesdagen föreslås skjutas fram till den 2 juni 2025. Tilläggsavtal 3 innehåller även en justering av vitesklausulen som avser att Equator ska ingå bokningsavtal med nya köpare, finansiering samt vidareöverlåtelse, byggnadsskyldighet samt ett tillägg om kommunens rätt att häva avtalet om tillträde inte sker enligt överenskommelse.

Kommunens ekonomi påverkas inte av förändringen i förslaget Tilläggsavtal 3 på annat sätt än att erläggande av köpeskillingen sker vid senare tillfälle. Kommunen har inga investeringskostnader i projektet.

Ärendet

Kommunen ingick den 4 februari 2020 avtal om överlåtelse, bilaga 4, av fastighet Nacka Älta 10:86 med Equator Fastighetsutveckling AB. Avsikten var att Equator tillsammans med de boende skulle skapa ett aktiebolag ("projektbolaget") i vilket de gemensamt skulle planera, handla upp och låta uppföra bostäder på fastigheten, i form av en byggemenskap. De boende i byggemenskapen ska påverka och vara delaktiga i framtagandet av projektet och processen att involvera alla boende tar längre tid i jämförelse med ett vanligt byggprojekt.

Detta går i linje med kommunens vision om öppenhet och mångfald och leder till ett mer varierat stadsbyggande då de boende har möjlighet att i tidigt skede komma in och påverka utformning av den egna bostaden.

Kommunen och Equator ingick den 19 maj 2021 ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtal"), bilaga 3, till fastighetsoverlåtelseavtalet. Anledningen var att Equator hade haft svårigheter att erhålla finansiering för byggemenskapen i den form som fastighetsöverlåtelseavtalet föreskrev. I tilläggsavtalet reglerades därför en ändring av byggemenskapens ägande så att projektbolaget under projektets uppförande ska ägas fullt ut av Equator. På grund av förseningarna flyttades även tidsfrister såsom exempelvis tillträdesdagen fram och vitesklausuler ändrades



för att bland annat säkerställa bostadsdeltagarnas inflytande och medbestämmande. Kommunen och Equator har ingått ytterligare ett tilläggsavtal ("Tilläggsavtal 2"), bilaga 2. Tilläggsavtal 2 reglerar en förlängning av tillträdespunkten i väntan på att bygglovets skulle vinna laga kraft.

Bygglovets överklagades till Mark- och miljödomstolen vilket försenade processen och byggstart kunde inte ske enligt ursprunglig tidplan. Bygglovets vann laga kraft den 23 februari 2022. Vid den tidpunkten hade situationen i omvärlden förändrats vilket lett till fördröningar hos husleverantören varvid Equator inte kunde stå fast vid det avtalade priset gentemot köparna tillika byggemenskapen vilket i sin tur resulterat i att köparna har dragit sig ur affären. Tidsfristen för det nu gällande bygglovets kommer gå ut innan man kommer ha möjlighet att påbörja byggnation och ett nytt bygglov kommer därför behöva sökas. Equator planerar att starta försäljningsarbetet till kommande medlemmar i byggemenskapen när nytt bygglovets vunnit laga kraft samt fastighetsbildningen är färdig.

Tilläggsavtal 3

Med anledning av ovan har ett förslag till tilläggsavtal ("Tilläggsavtal 3") tagits fram mellan parterna. I förslaget Tilläggsavtal 3 föreslås tillträdesdagen framflyttas till den 2 juni 2025, om parterna inte senare kommer överens om annat. Kommunen har med den nya tidsangivelsen fortsatt rätt till vite på oförändrade villkor om Equator inte kan uppvisa bokningsavtal, inte erhållit erforderlig finansiering, eller fastigheten vidareförsäljs utan kommunens skriftliga godkännande. Det föreslås vidare att kommunen då även har rätt att häva fastighetsöverlåtelseavtalet jämte Tilläggsavtalet, Tilläggsavtal 2 och Tilläggsavtal 3. Equator ska likväl stå för kommunens till den tidpunkten nedlagda kostnader.

I Tilläggsavtal 3 föreslås även ändring av byggnadsskyldighet där Equator ska färdigställa bostäderna inom arton månader efter tillträdet genom att erhålla interimistiskt slutbesked istället för som i tidigare avtal påbörja byggnationen. Om detta inte uppfylls har kommunen rätt att ta ut ett vite om 1 000 000 kronor.

En överenskommelse om att ytterligare tidigarelägga eller senarelägga tillträdesdagen föreslås kunna träffas mellan Equator och chefen för exploateringsenheten i Nacka kommun.

Kommunen står inga ekonomiska risker till följd av förslaget Tilläggsavtal 3. Bolaget ska, i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet, på tillträdesdagen betala marknadsmässigt pris för fastigheten vilket har fastslagits till 11 000 000 kronor utifrån två oberoende värderingar, köpeskillingen uppräknas med index vid tillträdet. Kommunen har inga investeringskostnader i projektet.



Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelsen av fastigheten Nacka Älta 10:86 innebär en intäkt till kommunen om 11 000 000 kronor, men tidpunkten för erläggande kommer att senareläggas. Inga allmänna anläggningar kommer att byggas inom projektet.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Föreslaget Tilläggsavtal 3 till avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 och tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal |
| Bilaga 2 | Tilläggsavtal 2 till avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 |
| Bilaga 3 | Tilläggsavtal till avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 |
| Bilaga 4 | Avtal om överlåtelse av fastighet Nacka Älta 10:86 |

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Ulrika Vikström
Projektledare
Exploateringsenheten