



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2016 -10- 19	
Dnr	Rnr

2016/10/25

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2016-10-19

Samhällsbyggnadskontoret

Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

Avveckling av Södertälje kommuns tomtkö

Diarienummer: TN-2016-00170

Sammanfattning av ärendet

I april 2016 återremitterades tekniska nämnden ärendet "Översyn av kommunens tomtkö och förmedling av småhustomter" för att kontoret skulle tydliggöra alternativa försäljningsstrategier vid en avveckling av kommunens tomtkö.

I bilagan till detta ärende redovisar kontoret erfarenheter av att avveckla en kommunal tomtkö och andra sätt att sälja kommunala småhustomter.

Kontoret föreslår att kommunen avvecklar den kommunala tomtkön från 2017 och att småhustomter istället förmedlas/säljs genom en

- områdesspecifik lottning när kommunen säljer fler än 5 tomter
- försäljning till högstbjudande med slutet anbudsförfarande när kommunen säljer enstaka tomter.

Kontorets förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen är att tillstyrka förvaltningens förslag till kommunfullmäktige.

Ärendet

Kontoret har under sommaren 2016 undersökt olika försäljningsstrategier som tillämpas i kommuner som valt att frångå tomtkösystemet. Resultaten från några kommuner presenteras i rapporten *Avveckling av Södertälje kommuns tomtkö* (bilaga 1). I rapporten redogörs för tre olika metoder; först till kvarn, lottning och högstbjudande. I rapporten redovisas också erfarenheter från medarbetare i andra kommuner, två förslag för Södertälje kommun och kontorets förslag till hur kommunens framtida försäljning av småhustomter bör gå till.

Vid större exploateringar föreslår kontoret en områdesspecifik lottning eftersom den metoden bedöms vara demokratisk samtidigt som den förbättrar matchningen mellan utbud och efterfrågan. För att lottningsalternativet ska fungera i praktiken måste lottningen utföras med full transparens och intressenter måste få möjlighet att iaktta. Kontoret föreslår därför en offentlig lottdragning som utförs av Notarius Publicus eller annan oberoende part. För att förhindra köp i spekulationssyfte bedömer kontoret att ett förbud mot vidareförsäljning av tomten under två år (utan kommunens medgivande) måste tydliggöras i köpebrevet så att ny lagfart inte kan beviljas av inskrivningsmyndigheten innan de två åren har gått.

Diarienummer
TN-2016-00170

Vid försäljning av enstaka tomter föreslår kontoret istället att ett slutet anbudsförfarande tillämpas eftersom lottning kräver ett mycket omfattande granskningsarbete. Ett slutet anbudsförfarande rekommenderas även för resttomter.

Kontoret föreslår också skarpare villkor och förhandsgranskning av inkomna intresseanmälningar för att förebygga fusk och bedrägerier. De skarpare villkoren förslås också inkludera att

- intressenten lämnar in ett lånelöfte, alternativt ett finansieringsintyg från bank, tillsammans med sin intresseanmälan eller bud,
- endast en person per hushåll (äkte makar eller sambor) får anmäla intresse och medsökanden får inte läggas till i efterhand.

Kontoret föreslår att en reservationsavgift på 10 000 kr per tomt införs. En sådan avgift bedöms bidra till en snabbare förmedling av tomter men motverkar också att oseriösa köpare använder reservationsperioden som en förlängd betänketid.

Som en viss kompensation föreslår kontoret också att årsavgiften för 2016 betalas tillbaka till personerna i tomtkön (ca 250 tkr) tillsammans med en utförlig förklaring om varför tomtkön avvecklas från 2017. De personer i tomtkön som har köpt en tomt i Kaxberg under 2016 föreslås dock få betala årets avgift.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-10-19

Bilaga 1 – Avveckling av Södertälje kommuns tomtkö.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kontoret bedömer att en övergång från nuvarande tomtkösystem till kontorets förslag minskar administrationen och frigör tid för att ta fram fler småhustomter. Det kan minska gapet mellan utbud och efterfrågan samtidigt som kommunens intäkter från tomtförsäljning ökar.

Uteblivna årsavgifter för administration av tomtkön motsvarar ca 250 000 kr per år. Kontoret bedömer dock att intäkter från fler tomtförsäljningar täcker kostnader för framtagande av tomterna inklusive planavgifter och allmänna anläggningar.

Dessutom kompenserar införandet av en reservationsavgift (10 000 kr per tomt) för förluster i form av nedlagt administrativt arbete när intressenter lämnar tillbaka tomter efter reservationsperioden.

Förvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut tillstyrks.

Diarienummer
TN-2016-00170

Förvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Tomtkön avskaffas från 2017.
2. Återbetalning görs av tomtköavgift för 2016 förutom till de som köpt en tomt via kommunens tomtkö under året.
3. Kommunens småhustomter säljs från 2017 genom
 - a. en offentlig, områdesspecifik lottning vid större exploateringar (fler än 5 tomter)
 - b. ett slutet anbudsförfarande till högstbjudande vid försäljning av enstaka tomter.
4. En reservationsavgift på 10 000 kr per tomt införs.



Camilla Broo

Tf stadsdirektör



Johan A Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Projekt- och exploateringskontoret
Akten

Handläggare:

Magnus Bengtsson

Chef för Projekt och Exploatering

Telefon (direkt):

E-post:

Rapport | 2016-09-30

Avveckling av Södertälje kommuns tomtkö

Annika Olsson
Exploateringsingenjör
Stadshuset
Telefon (direkt): 08 525 6157
E-post: annika.olsson@sodertalje.se

Innehållsförteckning

1.	Inledning	3
1.1	Syfte.....	3
1.2	Metod.....	3
2.	Alternativa lösningar.....	3
2.1	Först till kvarn	4
2.2	Lottning	5
2.3	Högstbjudande.....	6
3.	Teori i praktiken.....	6
3.1	Umeå kommun	7
3.2	Göteborg stad	8
3.3	Nybro kommun.....	9
3.4	Bodens kommun.....	9
4.	Övergångsstrategier	10
4.1	Blidkande strategier.....	10
4.2	Avgifter	10
4.3	Villkor	11
5.	Södertäljes alternativ.....	11
5.1	Områdesspecifik lottning	11
5.2	Högstbjudande med slutet anbudsförarande.....	12
5.3	Rekommendation.....	13
6.	Sammanfattning	14

1. Inledning

Södertälje kommuns tekniska nämnd står inför ett viktigt beslut angående avvecklingen av den kommunala tomtkön. Bakgrunden till beslutet är bland annat att efterfrågan på småhustomter är mycket högre än utbudet, vilket innebär att kommunen inte har möjlighet att erbjuda en tomt inom en rimlig framtid till de som står i tomtkön. Dessutom kräver tomtkön mycket administrationsarbete för kommunen, vilket förhindrar tjänstepersonerna från att kunna ägna mer tid åt framtagandet av nya småhustomter för invånare som vill bygga egna hus. Dessutom har det tidigare uppstått problem med köp i spekulationssyfte med efterföljande överlåtelse av fastigheter. Det här tyder på att den kommunala tomtkön inte längre fungerar som ett verktyg för att tilldela småhustomter till privatpersoner för permanentboende.

Våren 2015 gjordes en översyn av det nuvarande tomtkösystemet och resultaten från översynen presenterades i en Tomtkö rapport som har använts som utgångspunkt för den redovisning som följer. I Tomtkö rapporten presenteras en genomgång av problematiken bakom förslaget om att avveckla kommunens tomtkö, exempel på hur andra kommuner har löst problemet och därefter ett antal rekommendationer för hur Södertäljes tomtförsäljning skulle kunna förbättras.

1.1 Syfte

Syftet med denna rapport är att redogöra för olika alternativa lösningar som kan tillämpas vid en eventuell avveckling av Södertäljes tomtkö. Dessutom syftar redovisningen till att belysa för- och nackdelarna med dessa metoder samt föra en kritisk diskussion om innebörden av de olika alternativen för Södertälje kommun för att slutligen kunna förklara vilket alternativ som anses vara lämpligast för kommunen.

1.2 Metod

Två metoder har använts för insamling av information, nämligen en litteraturstudie och telefonintervjuer. Litteraturstudien har gått ut på att samla in befintlig information om kommuner som under de senaste åren gått ifrån tomtkösystemet och nu tillämpar en annan metod vid försäljning av småhustomter. Litteraturstudien har främst utgått från kommunernas egna hemsidor och lokala nyhetsartiklar. Telefonintervjuerna med tjänstepersonal i andra kommuner har syftat till att öka förståelsen för hur de olika alternativa lösningarna fungerar i praktiken.

2. Alternativa lösningar

Villägarnas Riksförbund har genomfört två totala undersökningar om kommunala tomtköer, nämligen Tomtköer i Sveriges kommuner (2008) och Tomtköundersökning per kommun (2012). Enligt undersökningen från 2012 uppskattas att drygt 52 % av Sveriges kommuner har en tomtkö. Troligtvis har andelen kommuner som använder tomtkösystemet även minskat något sedan 2012 då flera kommuner beslutat om att avveckla sina tomtköer under de senaste åren, exempelvis Göteborg som tidigare haft landets längsta tomtkö. Bland annat har flera kommuner valt att gå ifrån tomtkösystemet de senaste åren på grund av att den beräknade väntetiden för att få en tomt är orimlig. Tomtkön kräver stort administrationsarbete och det finns ett stort

matchningsproblem vad gäller utbud och efterfrågan av tomter. Det finns en rad alternativa lösningar som andra kommuner tillämpar istället för tomtkösystemet som kan vara lämpliga att överväga vid en eventuell avveckling av Södertäljes tomtkö. I följande avsnitt redovisas dessa alternativa lösningar var för sig.

2.1 Först till kvarn

Principen ”först till kvarn” tillämpas främst i kommuner som har en balanserad tomtmarknad. Bodens kommun tillämpar först till kvarn metoden. Tomtförsäljningen enligt först till kvarn principen kan gå till på följande sätt:

1. En kommunalägd småhustomt blir färdig för försäljning.
2. Kommunen lägger ut annonser med information om vilka tomter som kommer att säljas, när de kommer att släppas för försäljningen och hur mycket varje tomt kostar (fastpris). Annonseringen sker på kommunens hemsida och i lokala tidningar, ibland med hjälp av en upphandlad mäklare.
3. När tomterna har släppts kan de intresserade köparna logga in med e-legitimation på kommunens hemsida och reservera en tomt. Man förbinder sig därmed att betala en reservationsavgift (ca 5000 kr) och tomten kan därefter inte reserveras av någon annan köpare. Reservationerna hanteras via kommunens GIS kartsystem.
4. Köparen som reserverat tomten har en begränsad tid på sig (ca 30 dagar) att ordna med allt pappersarbete som behövs för att skriva avtal om köpet, exempelvis ett lönelöfte med mera.
5. Köpeskillingen ska vara slutbetald innan tillträdesdagen. Tillträdesdagen kan maximalt sättas en bestämd tid (ca 6 månader) efter tomtreservationen.
6. Tomterna som inte reserveras inom en viss period efter att de släppts (ca 30 dagar) kan säljas på annat sätt, exempelvis till högstbjudande på den öppna marknaden.

Fördelar

- Försäljningsprocessen går snabbt och kräver lite administration
- Reservationsavgiften fungerar som ett verktyg som förhindrar oseriösa köpare som lämnar tillbaka tomter efter reservationsperioden

Nackdelar

- Metoden är mindre lämplig när efterfrågan på tomter överskrider utbudet
- Fastpriset kan leda till köp i spekulationssyfte och skulle därför kräva skarpare villkor i köpekontraktet
- Det finns en risk att tekniska problem uppstår när tomterna släpps
- Personer som saknar tillräckligt med språk kunskaper eller datorvanor kan ha svårt att hantera reservationsanmälan tillräckligt snabbt för att få en tomt
- Om intressenten ångrar sig efter reservationen måste hela försäljningsprocessen göras om från början

2.2 Lottning

Lottning är ett annat alternativ som tillämpas särskilt i kommuner där efterfrågan av tomter överskrider utbudet av dessa och kommunen har valt att sälja småhustomer till fastpris.

Lottningen kan gå till på följande sätt:

1. En kommunalägd småhustomt blir färdig för försäljning.
2. Kommunen lägger ut annonser med information om vilka tomter som kommer att säljas och när de kommer att släppas för försäljning. Annonseringen sker på kommunens hemsida och i lokala tidningar, ibland med hjälp av en upphandlad mäklare.
3. Intresserade köpare har en begränsad tid på sig (ca 30 dagar) att skicka in en intresseanmälan efter att tomterna har släppts. Man får endast anmäla intresse för en tomt och stå som reserv på ytterligare en tomt. Alternativt kan kommunen välja att ta emot intresseanmälningar för hela området istället för specifika tomter.
4. Efter att tidsperioden för intresseanmälningar gått ut har man rätt att köpa tomten om man står ensam som intressent. Om det är flera som är intresserade av samma tomt sker en lottdragning för att avgöra vilken intressent som får erbjudande om att köpa. I så fall skapar man en turordningslista i fall första intressenten inte vill gå vidare med köpet.
5. Tomter som inte blir sålda via intresseanmälningar säljs därefter ut på den öppna marknaden och då gäller först till kvarn principen, alternativt högstbjudande.

Nybro kommun och Umeå kommun är två exempel på hur lottningsprocessen kan gå till, dock finns det fler kommuner som valt att lotta ut tomter efter avvecklingen av deras tomtköer. I Umeå används lottning endast på ställen där efterfrågan förväntas bli större än utbudet, och i övriga fall säljas mindre attraktiva tomter enligt först till kvarn principen. I Mora kommun sker lottdragningen genom att intressenter får komma in till kommunkontoret på angiven tid, och aktuella tomter lottas på plats. Även andra kommuner som tillämpat lottning i enstaka fall har använt lottning på plats som ett sätt att minska antal intressenter för att utföra lottning på ett transparant sätt. Exempelvis har lottning på plats tillämpats en gång i ett nytt exploateringsområde i Örkelljunga kommun. Lottning på plats används också av företaget BoKlok, som säljer färdigbyggda bostadsrätter. Det finns även exempel på lottning med särskilda kriterier där olika målgrupper prioriteras. Vasa stad i Finland har exempelvis valt att sälja 80 % av fastpris tomter till barnfamiljer via lottning, och de övriga 20 % till andra sökande som inte tillhör en viss målgrupp (se även prioriteringskriterierna).

Fördelar

- Alla invånare får möjligheten att delta i lottningen för de attraktivaste tomterna
- Metoden är lämplig när efterfrågan på tomter överskrider utbudet
- Övergången från tomtkön till lottning kan upplevas som mjukare än exempelvis övergången till högstbjudande
- Om den första intressenten ångrar sig efter reservationen har andra intressenter i turordningslistan.

Nackdelar

- Fastpriset kan leda till köp i spekulations syfte och skulle därför kräva skarpare villkor i köpekontraktet

- Den finns en risk för fusk exempelvis om fler än en person i hushållet deltar i lottdragningen genom att ange olika efternamn eller folkbokföringsadresser på intresseanmälningarna
- Försäljningsprocessen tar längre tid och kräver mer administration än de andra metoderna

2.3 Högstbjudande

I vissa fall väljer kommuner att sälja småhustomter till högstbjudande på den öppna marknaden. Metoden tillämpas ofta när efterfrågan är mycket större än utbudet och kommunen valt bort fastprisalternativet. Försäljningen till högstbjudande hanteras i de flesta fall med hjälp av en upphandlad mäklare/fastighetsförmedlare och kan genomföras antingen via auktionsförfarande eller slutna bud. Försäljning via auktionsförfarande skiljer sig från slutna bud då köparna i auktionsförfarande kan höja sina anbud om en annan köpare erbjuder mer. Med slutna bud är köparna omedvetna om hur mycket andra köpare har erbjudit. Nacka kommun, som lade ner den kommunala tomtkön 2004, säljer alla kommunalägda småhustomter till högstbjudande via mäklare. Det samma gäller för Göteborgs stad, som avvecklade tomtkön 2015.

Många kommuner använder högstbjudandepincipen, men ofta i kombination med andra försäljningsmetoder där vissa tomter erbjuds till fastpris och andra till högstbjudande. Det kan vara ett sätt att öka intäkterna från tomtförsäljning på vissa tomter samtidigt som man erbjuder en del tomter via lottning eller enligt först till kvarn principen. Mariehamns stad är ett exempel där hälften av småhustomter säljs till högstbjudande via auktionsförfarande och hälften säljs till fastpris och fördelas genom lottning.

Fördelar

- Priset regleras "av sig själv" på den öppna marknaden vilket förhindrar köp i spekulationssyfte
- Kommunens intäkter från småhustomter förväntas bli större än vid fastprisförsäljning

Nackdelar

- Intressenter kan inte veta vad det slutgiltiga priset kommer vara i förväg
- Budgivning kan orsaka prishöjningar på den öppna marknaden, vilket kan leda till konsekvenser såsom gentrifiering och bostadssegregering
- Metoden kan upplevas som mindre demokratiskt eftersom tomterna alltid tilldelas till de som har råd att bjuda mest, vilket gör att invånarna med sämre ekonomiska förutsättningar i princip inte får en chans att få ett erbjudande om de attraktivaste tomterna
- Övergången från tomtkösystemet till högstbjudande anses kunna leda till missnöje

3. Teori i praktiken

För att få en inblick i hur väl ovanstående strategier fungerar i praktiken har ett antal telefonintervjuer genomförts med andra kommuner som tillämpar dessa metoder. I vissa fall har kommuner avskaffat tomtkön och infört de nya reglerna, och i andra fall har kommuner aldrig

haft tomtkö men infört nya regler på grund av ökad efterfrågan på småhustomter. Här följer en kort redovisning av informationen som kom fram i telefonintervjuerna.

3.1 Umeå kommun

Intervjuade Jenny Olsson (tel. 0901 62374) 29/8 2016 och 15/9 2016 som är Exploateringsingenjör för bostäder på Mark och exploatering

Umeås tomtkö avvecklades 2010 på grund av låg efterfrågan på tomter och det stora administrationsarbete som tomtkön krävde. När tomtkön avvecklades fick man möjlighet att ansöka om ersättning för årsavgiften (500 kr) och utöver det har ingen annan strategi används för att blidka missnöjen. Kommunen menar att missnöje med avvecklingen av tomtkön inte var ett problem, möjligtvis för att det var rätt tillfälle när efterfrågan var låg och det inte fanns nya attraktiva småhustomter som skulle fördelas just då. Sedan dess har tomtmarknaden förändrats och nu är efterfrågan större i kommunen, dock har invånarna i stort förstått att tomtkösystemet inte längre var en lämplig lösning när de väl fått en förklaring om varför den avvecklades.

Efter att Umeås tomtkö avskaffades har kommunen provat först till kvarn principen med tomtreservationer, vilket inte fungerade i praktiken. Tomterna skulle fördelas i turordning efter inkomna intresseanmälningar men någon lyckades hacka sig in i systemet och reserverade alla tomter första gången kommunen släppte nya tomter. Även vid andra försöket var det svårt att fördela tomter enligt först till kvarn principen eftersom efterfrågan var stor och intresseanmälningar kom in praktiskt taget vid samma tidpunkt. Kommunen hade även problem med invånare som sa att de inte kom åt systemet vid tillfället, troligen för att det var många inne på webbsidan samtidigt när tomterna släpptes. Därför valde kommunen slutligen att gå över till ett lottningsystem vid nya exploateringsprojekt och tillämpar först till kvarn endast i fall det finns osålda tomter efter lottdragningen, vilket aldrig hänt.

Idag tillämpas lottning vid tilldelning av småhustomter i Umeå. Kommunen tar emot intresseanmälningar för varje nytt exploateringsområde. Efter att anmälningsperioden stänger utförs en lottdragning bland intresseanmälningar och på det sättet skapar man en turordningslista för hela området (en tillfällig tomtkö). Lottdragningen utförs av någon i kommunstyrelsen och med översyn av kommunens pressekreterare som fotograferar och tar anteckningar. Detta system har uppkommit efter att kommunen fick klagomål från invånare om att de var misstänksamma om hur lottningsprocessen skulle gå till. Efter det att en turordningslista är färdigställd kontaktar kommunen intressenter som får välja tomt i turordning tills alla tomter är reserverade. Ibland händer det att någon som visat intresse tackar nej till köpet eftersom tomten de var intresserade av redan har reserverats när det blir deras tur. Därför har man även reservplatser i turordningslistan.

För att förhindra köp i spekulationssyfte har kommunen ett antal villkor som intressenter måste godkänna när de anmäler intresse. Exempelvis finns det villkor om att endast en anmälan per hushåll är giltig, att anmälan är personlig och får inte överlåtas och att medsökarens uppgifter måste fyllas in, bland andra. Dessutom tillämpar kommunen ett förbud mot vidareförsäljning inom två år utan kommunens medgivande som skrivs in som ett villkor i köpekontraktet. För att lättare kontrollera detta skrivs villkoret in i inskrivningsmyndigheten, vilket gör att en lagafartsöverföring inte kan beviljas för en ny köpare inom de första två åren. Kommunen har

inte några tydliga riktlinjer för när kommunen ska ge medgivande för förtidigt återföljning utan man gör en bedömning från fall till fall. Tillsammans med köpekontraktet skickar kommunen en blankett som köpare ska svara på i fall det blir aktuellt med tidigt återförsäljning, och på blanketten måste köparen beskriva anledning till varför de är tvungna att sälja tomten.

Efter att alla intresseanmälningar kommit in till kommunen utför tjänstepersonalen en förhandsgranskning innan lottdragningen med syfte att upptäcka i fall någon fuskar för att få högre sannolikhet att vinna vid lottdragningen. Ett vanligt fall är att yngre par skickar med två olika efternamn skickar in separata intresseanmälningar med olika adress, och därför kontrollerar man anmälan från yngre personer som saknar medsökare. Man kontrollerar också ansökningar som misstänks vara någons föräldrar, vilket kan upptäckas om man får en anmälan som saknar medsökande från någon mellan 50-60 års ålder. Om tjänstepersonalen är misstänksam mot en sökare har de ett internt system via kommunens bostadsanpassning som är kopplat till en licens mot folkbokföring där man kan söka släktband. Dock är det omöjligt att vara helt säkert på att granskningen förhindrar allt fusk/bedrägeri.

Efter att intressenten valt en tomt har denne tre månader på sig att undersöka byggförutsättningar på marken och söka bygglov. För tillfället skriver kommunen inte reservationsavtal och inte heller tar de ut en handpenning eller reservationsavgift. Dock har det uppstått fall där personer tackat ja till tomten men lämnar tillbaka den efter reservationsperioden, vilket förlänger försäljningsprocessen. Därför överses behovet av skarpare villkor för tomtreservationer.

Lottningssystemet uppskattas av invånarna och sedan systemet infördes har kommunen inte fått klagomål angående tomtfördelningen. Fördelen med lottningssystemet är att intressenter är aktiva och matchningen mellan tillgängliga tomter och potentiella köpare fungerar bättre än med tomtkön. Lottningssystemet är tidskrävande men endast under en kort period (några veckor) i jämförelse med tomtkön som var tidkrävande året runt. Kommunen har inte haft några problem med lottningssystemet i sig, men tror att det finns behov av skarpare villkor som kan förhindra köp i spekulationssyfte.

3.2 Göteborg stad

Intervjuade Elisabeth Gondinger (tel. 070 310 5377) 31/08 2016 som är Avdelningschef på Fastighetskontoret

Göteborgs tomtkö avvecklades 2015 huvudsakligen för att kommunen säljer väldigt få småhustomter, matchningsproblematiken var stort och tomtkön krävde mycket administration. Frågan om avvecklingen av tomtkön kom upp när IT-systemet för kön var så föråldrad att det antingen behövde göras om eller avskaffas. Kommunen valde då att avskaffa tomtkön. Kommunen skickade ut information till de som stod i tomtkön via IT-systemet innan ett politiskt beslut var taget, men utskicket kom aldrig fram på grund av ett tekniskt fel, vilket orsakade en hel del missnöje eftersom invånarna först fick reda på att tomtkön skulle avskaffas genom media och inte från kommunen. Ett brev har skickats ut efteråt med en förklaring till varför man inte hade fått informationen från kommunen. Förutom informationsutskick har Göteborg inte haft någon strategi för att blidka missnöje. När kontoret fått klagomål om avvecklingen av tomtkön hänvisar man vidare till nämnderna där invånare kan föra fram sina

åsikter till politikerna. Göteborg har betalat tillbaka årsavgiften till de personer som aldrig fick ett erbjudande om att köpa en tomt genom tomtkön.

Idag säljer kommunen alla småhustomter via en upphandlad mäklare till högstbjudande. Kommunen övervägde inte andra alternativ (såsom först till kvarn eller lottning) eftersom alla andra privatägda tomter säljs till högstbjudande och därför bedömdes metoden som den enklaste och mest lämpliga. I och med att regelverket gällande prissättningen inte är det samma som när tomtkön först infördes var inte metoden längre anpassad efter behovet och verklighetsbilden. Genom att använda sig av en upphandlad mäklare får kommunen nu betydligt färre samtal från invånare angående ärenden som egentligen inte tillhör exploateringskontoret (såsom om bygglov, markundersökningar, med mera), vilket tidigare tagit en hel del av personalens tid när man hade en kommunal tomtkö. Systemet beskrivs som enkelt för kommunen att sköta och man upplever inte att det finns någon nackdel med att sälja tomter till högstbjudande. För mer information om hur avvecklingen av tomtkön gått till i Göteborg se [tjänsteutlåtandet](#).

3.3 Nybro kommun

Intervjuade Emma Tillback (tel. 0481 45325) 29/08 2016 som är Exploateringsamordnare på Mark och exploatering

Nybro kommun har inte haft en tomtkö tidigare men på grund av ökad efterfrågan har kommunen tagit fram nya riktlinjer för tilldelningen av småhustomter. Nu får invånarna en begränsad tid på sig att skicka in intresseanmälningar för en specifik tomt (samt som reserv på ytterligare en tomt), och om det är fler än en person som visat intresse sker en lottdragning som avgör vilken intressent får erbjudande om köpet. Kommunen är osäker på hur det kommer att fungera i praktiken eftersom de nya riktlinjerna inte har prövats än.

3.4 Bodens kommun

Intervjuade Theres Vidman (tel. 0921 62968) 29/08 2016 som är Exploateringsingenjör på Samhällsbyggnadskontoret

Bodens kommun har inte haft en tomtkö tidigare men efterfrågan på småhustomter ökar och därför utvecklas nya regler för tilldelningen. Möjligtvis har efterfrågan ökat under senaste tiden på grund av att grannkommunen (Luleå) har en av de längsta tomtköerna i landet och det är svårt att få en tomt där. Idag säljer Bodens kommun småhustomter enligt först till kvarn principen där den som reserverar tomter förbinder sig att betala en reservationsavgift på 5000 kr oavsett om de slutligen väljer att gå vidare med köpet eller inte. Reservationerna utförs med hjälp av e-legitimation och kommunens GIS-webbkarta, vilket minskar administrationsarbete i och med att e-legitimation förser kommunen med nödvändiga personuppgifter om intressenten.

Först till kvarn metoden har tillämpats de senaste 5 åren i kommunen. När nya tomter släpps är alla reserverade inom mindre än en timme, så det gäller att vara snabb. Kommunen har fått klagomål från invånarna som säger att de inte kommit in i systemet, men huvudsakligen har metoden fungerat bra. Om den som reserverat tomten tackar nej till köpet senare släpps tomten igen, eller överförs till någon närstående, men kommunen saknar tydliga regler kring hur det ska gå till.

4. Övergångsstrategier

Oavsett vilket alternativ Södertälje kommun väljer finns det ett antal strategier som kan tillämpas för att underlätta övergången från tomtkön till en ny tilldelningsstrategi för småhustomter. Följande förslag är delvis baserade på de problem som redovisats i Tomtkö rapporten och delvis på praktiska erfarenheter andra kommuner delat med oss i telefonintervjuerna.

4.1 Blidkande strategier

Avvecklingen av tomtkön har och kommer i fortsättningen att troligtvis vålla en del missnöje hos invånarna, särskilt de som stått länge i tomtkön i väntan på drömtomten. Därför är det viktigt att avvecklingen av tomtkön och införandet av en ny tilldelningsstrategi för småhustomter görs med särskilt hänsyn till det. Det är viktigt att invånarna som stått i tomtkö får *en utförlig förklaring* till varför den avvecklas, och hur det nya systemet kommer att gynna de. Dessutom bör kommunen erbjuda ersättning genom *återbetalning av årsavgiften*. Ersättning för årsavgift kan hanteras genom att en anmälan ska göras där man lämnar in sitt bankkontonummer till kommunen. Detta skulle troligen sänka den totala kostnaden för ersättning och underlätta administrationen av den. Kommunikation med köstående kan göras skriftligt och muntligt, först med ett postutskick som beskriver läget och sedan ett tillfälle där de som behöver mer information kan komma och få svar på sina frågor.

För att ”sälja in” idén om det nya systemet kan man förklara att mer av tjänstepersonernas tid kan ägnas åt framtagandet av fler småhustomter. Ett annat sätt att blidka missnöje är att göra det enkelt för invånarna att ta reda på när nya tomter ska säljas. Förslaget i Tomtkö Rapporten är *erbjuda e-post prenumeration* för invånare som vill få meddelande från kommunen när småhustomter kommer upp för försäljningen. Om det bedöms nödvändigt kan övergången från tomtkön till den nya strategin förmjukas genom att ge vissa förmåner till de som stått i kön. Det kan exempelvis handla om att erbjuda dessa intressenter lägre avgifter under en viss period efter att tomtkön avskaffats. Idén om ett punktsystem som skulle ge högre sannolikhet för köstående att vinna lottningen övervägdes som alternativ, dock kan lösningen vara problematiskt med tanke på att hela lottningssystemet bygger på principen att sannolikheten ska vara den samma för alla.

4.2 Avgifter

För att förhindra onödigt administrationsarbete som orsakas av oseriösa köpare kan Södertälje använda sig av avgifter under olika skeden i försäljningsprocessen. Exempelvis kan man ta en *intresseanmälningsavgift* (ca 300 kr), vilket skulle kunna täcka de administrativa kostnaderna för hanteringen av dessa. En *reservationsavgift* (ca 5000 kr) kan fungera som ett verktyg för att förhindra att reservationsperioden används som en förlängd betänkanhetid som kan resultera i att personen tackar nej utan att ha genomfört markundersökningar. En *handpenning* (ca 10 % av den totala köpeskillingen) vid upprättandet av köpekontraktet uppfyller samma funktion. Möjligheten för intressenter att betala en avgift om de behöver mer betänkanhetid innan de tar beslut kan också övervägas. Avgifter kan också tillämpas som ett sätt att förhindra köp i spekulationssyfte. För att förebygga återförsäljningar inom de först två åren kan man ta ut *ett*

vite. Kommunen kan även undersöka hur *tilläggsköpeskillning* kan användas som ett sätt att förebygga tidiga överlåtelser, vilket är ett vanligt förekommande strategi andra kommuner tillämpar för att förebygga ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter.

4.3 Villkor

Ett annat verktyg som kan användas för att säkerställa att köparen är seriös och även för att förhindra köp i spekulationssyfte och fusk/bedrägeri är tydligare villkor, både när man anmäler intresse och när man skriver på köpekontrakt. Det kan vara vettigt att kräva ett lånelöfte alternativt ett finansieringsintyg från banken för att kunna bli bjuden en tomt. Delvis fungerar lånelöfte eller finansieringsintyget som en säkerhet att intressenten kan betala, men även som ett sätt att förebygga personer som köper en tomt för att tvätta pengar, vilket kan vara svårt att reglera i fall köparen betalar köpeskillningen med en kontantinsats. Dessutom bör det finnas tydliga villkor inklusive att endast en person i hushållet får anmäla intresse (äkta makar och sambo), att medsökandets uppgifter måste lämnas in med anmälan eller bud och att ansökan inte får överlåtas i efterhand. Ett bra exempel på sådana villkor finns i Umeå kommuns reservationsanmälan.

För att villkoren ska ha effekt måste kommunen granska de inkomna buden och anmälaningarna. Södertälje kommun bör därför överväga möjligheten att hantera intresseanmälningar eller bud med hjälp av *e-legitimation* alternativt ett *elektroniskt formulär*. Detta skulle troligen underlätta administrationen och göra det möjligt att hålla reda på uppgifter såsom om intressenten äger en annan tomt, med mera.

5. Södertäljes alternativ

Utifrån de olika alternativa lösningarna och med hänsyn till andra kommuners praktiska erfarenhet har två förslag för Södertälje kommuns framtida försäljning av småhustomter arbetats fram. Följande alternativ, nämligen lottning eller försäljning till högstbjudande med slutna anbud, syftar till att skapa en smidig avveckling av tomtkön samtidigt som kommunen behåller ett rättvist perspektiv vid tilldelning och prissättning av kommunalägda tomter. Först till kvarn principen har valts bort på grund av den stora efterfrågan på småhustomter i Södertälje kommunen. I följande avsnitt presenteras hur de två alternativen för Södertälje kommun skulle gå till och därefter följer en rekommendation för hur framtida försäljningar bör hanteras.

5.1 Områdesspecifik lottning

Det första alternativ som rekommenderas för Södertälje kommun är en områdesspecifik lottning, som skulle gå till på följande sätt:

1. Ett nytt område med fler än 5 småhustomter blir färdigt för försäljning och kommunen annonserar ut på hemsidan, och möjligtvis i lokala tidningar. I annonsen anges ett fastpris för tomten samt ett slut datum för anmälningsperioden.
2. Intressenter har en begränsad tid på sig (ca 3-6 veckor) att lämna in en intresseanmälan för området. Varje hushåll (äkta makar eller sambor) får lämna maximalt en intresseanmälan för området. För att intresseanmälan ska vara giltigt måste sökanden lämna in lånelöfte, alternativt finansieringsintyg från banken, som bilaga till sin

intresseanmälan. Intresseanmälan är personlig och får inte överlåtas. Samtliga uppgifter på eventuell medsökare måste fyllas in i intresseanmälan och får inte läggas till i efterhand. Medsökaren får inte lämna in en egen intresseanmälan.

3. Efter att intresseanmälningensperioden stängts utförs en förhandsgranskning av alla inkomna anmälningar. Granskningen går ut på att säkerställa att alla intresseanmälningar är fullständiga inklusive lånelöfte. Dessutom syftar granskningen till att upptäcka fusk, exempelvis om någon lämnat in fler än en intresseanmälan.
4. Efter att intresseanmälningarna har granskats utförs en lottdragning för att skapa en turordningslista för området. Samtliga intressenter ska få möjlighet att iaktta lottdragningen, som kan utföras med hjälp av Notarius Publicus eller annan oberoende parter i en offentlig lottdragning i Stadshuset.
5. Efter lottdragningen erbjuds tomterna enligt turordningslistan. Efter intressenten blir kontaktade för att välja en tomt får den tre dagars betänketid för att bestämma vilken tomt de vill ha. Den som står först i turordningslistan väljer bland samtliga tomter och så vidare tills att alla tomter har reserverats. Om tomter blir över efter man gått genom hela turordningslistan kan dessa säljas till högstbjudande istället.
6. Efter en intressent väljer en tomt och tackat ja till erbjudandet reserveras tomten och då förbinder intressenten sig till att betala en reservationsavgift (ca 10 000 kr) som tillgodoräknas som delbetalning av köpeskillingen dock är den ej återbetalningsbar om intressenten väljer att inte gå vidare med köpet. Reservationsperioden gäller under ett år och under denna period ska intressenten undersöka markförhållanden, ansöka om bygglov och ansöka om banklån vid behov. Om intressenten underlåta att ansöka bygglov under reservationsperioden kan kommunen sälja tomten till en annan intressent.
7. Innan reservationsperioden går ut får intressenten köpa tomten om den vill (under förutsättningen att bygglov har ansökts), och då skrivs ett köpekontrakt. Om intressenten inte vill gå vidare med köpet efter reservationsperioden säljs de överblivna tomterna till högstbjudande istället. Tillträdet till tomten ska ske endast efter att köparen har sökt bygglov. Vidareförsäljning av tomten får inte sker inom de först två åren efter tillträdet. Hela köpeskillingen ska vara slutbetald senaste tillträdesdagen.

5.2 Högstbjudande med slutet anbudsförande

Det andra alternativ som rekommenderas för Södertälje kommun är att småhustomterna säljs till högstbjudande med slutet anbudsförande, som skulle gå till på följande sätt:

1. En kommunalägd småhustomt blir färdig för försäljning och kommunen annonserar om det på hemsidan, och möjligtvis i lokala tidningar. I annonsen anges information om tomten, ett angivet lägsta pris samt ett slut datum för att lämna bud.
2. Intresserade köpare har en begränsad tid på sig (ca 3-6 veckor) att lämna in ett bud för tomten. För att budet ska vara giltigt krävs det att intressenten inger ett lånelöfte, alternativt finanseringsintyg från banken, tillsammans med sitt bud. Det finns alltså inte någon möjlighet till budgivning, utan samtliga bud ska hanteras enligt slutet anbudsförande.
3. Efter att tidsperioden för att lämna bud har gått ut öppnas samtliga bud och tomten erbjuds till den högstbjudande intressenten. Efter intressenten blir kontaktade med

erbjudandet om att köpa tomten får den tre dagars betänketid för att bestämma om att gå vidare med tomtreservationen.

4. Efter att intressenten tackat ja till erbjudandet reserveras tomten under ett år och då förbinder intressenten sig till att betala en reservationsavgift (ca 10 000 kr) som tillgodoräknas som delbetalning av köpeskillingen dock är den ej återbetalningsbar om intressenten väljer att inte gå vidare med köpet. Under reservationsperioden ska intressenten undersöka markförhållanden, ansöka om bygglov, och ansöka om banklån vid behov, med mera. Om intressenten underlåta att ansöka bygglov under reservationsperioden kan kommunen sälja tomten till en annan intressent.
5. Innan reservationen går ut får intressenten köpa tomten om den vill, och i det fallet skrivs ett köpekontrakt. Tillträdet till tomten ska ske endast efter att köparen har sökt bygglov. Vidareförsäljning av tomten får inte sker inom de först två åren efter tillträdet. Hela köpeskillingen ska vara slutbetalad senast tillträdesdagen.

5.3 Rekommendation

Det alternativ som rekommenderas för Södertälje kommun vid den eventuella avvecklingen av kommunens tomtkö är en områdesspecifik lottning vid större exploateringar (dvs. när fler än 5 tomter ska säljs), alternativt högstbjudande med slutet anbudsförfarande vid mindre exploateringar (dvs. när enstaka tomter säljs). Lottningsalternativet rekommenderas i första hand för större exploateringar eftersom metoden anses vara ett mer demokratiskt sätt att tilldela småhustomter än högstbjudande med slutet anbudsförfarande, och därmed en mjukare övergång från det nuvarande tomtkösystemet. Dock rekommenderas högstbjudande med slutet anbudsförfarande för enstaka tomter eftersom lottningen i dessa fall bedöms olämplig med tanke på det mer omfattande granskningsarbete som metoden kräver. För att Södertälje kommun ska lyckas med lottningsalternativet vid större exploateringsområden är det viktigt att ha ett omfattande regelverk som förhindrar köp i spekulations syfte och. Här följer en kort diskussion om åtgärder som skulle behövas för att förhindra köp i spekulations syfte och fusk ifall Södertälje kommun väljer att gå vidare med förslaget.

När man säljer tomter till fastpris finns det alltid större risk att priset hamnar under marknadsvärdet än när man säljer till högstbjudande. Med detta i åtanke rekommenderas ett förbud mot vidareförsäljning inom de första två åren utan kommunens medgivande, vilket kan säkerställas genom att använda sig av ett vite, alternativt tilläggsköpeskillning, i köpekontraktet. Tidigare har det varit svårt för Södertäljes tjänstepersonal att kontrollera om köparen bryter mot denna regel, och därför rekommenderas att villkoret tydligöras i köpebrevet till inskrivningsmyndigheten så att en vidareförsäljning inte kan få laga fart utan kommunens medgivande (som Umeå kommun gjort). För att få kommunens medgivande för vidareförsäljning inom de först två åren skulle köparen behöva lämna in en skriftlig ansökan med motivering till den tidigare återförsäljningen. Dessa åtgärder skulle betydligt försvåra köp i spekulations syfte, samt göra kommunens småhustomter oattraktiva för spekulationsköpare.

En annan utmaning med lottningsalternativet är fusk. Å ena sida måste lottdragningen utföras på ett transparent sätt för att förhindra misstänksamhet mot kommunens tjänstpersonal. Därför rekommenderas en offentlig lottdragning där intressenter får möjligheten att iaktta och som skulle utföras av Notarius Publicus eller en annan oberoende parter. Å andra sidan måste

intresseanmälningarna granskas innan lottdragningen med syftet att upptäcka fusk i fall fler än en person per hushåll lämnar in en intresseanmälan för att öka sina chanser vid lottdragningen. I det fallet definieras hushåll som äkta makar eller sambor. Granskningen kan underlättas genom att inkludera villkor redan vid inlämningen av intresseanmälan, såsom att anmälan inte får överlåtas och att medsökandens uppgifter inte får läggas till i efterhand. Dessutom skulle granskningen vara lättare om intresseanmälningar lämnas in digitalt, vilket skulle möjliggöra att man snabbt kan ta fram listor i bokstavsordning efter folkbokföringsadress, efternamn eller personnummer. För att kunna kontrollera intresseanmälningar som är misstänkta för fusk skulle kommunen dra nytta av tillgång till ett system kopplat till folkbokföringsuppgifterna.

Både för att säkerställa att intressenterna har råd att gå vidare med köpet om de får ett erbjudande om att köpa en tomt och för att förhindra risken att köpeskillingen betalas med tvättade pengar rekommenderas att samtliga intressenter lämnar in ett lönelöfte, alternativt finansieringsintyg från banken, redan när de visar intresse. Utöver detta bör en reservationsavgift (ca 10 000 kr) införas för att förebygga problemet att intressenter reserverar en tomt för att vinna mer betänkande tid men som sedan väljer att lämna tillbaka tomten utan att ha undersökt markförutsättningar eller ansökt om bygglov, vilket kan förlänga försäljningsprocessen och orsaka onödigt administrationsarbete. Reservationsavgiften tillgodoräknas i köpeskillingen om intressenter köper tomten, men behållas av kommunen om den lämnar tillbaka tomten för att kunna täcka de associerade kostnader med att behöva förmedla tomten igen.

Övergången från tomtkösystemet till en blandning mellan lottningssystemet och slutet anbudsförfarande kommer troligen att väcka missnöje hos en del invånare, därför det är så viktigt att alla får en ordentlig förklaring till varför beslutet har tagits och hur det nya systemet kommer att gynna deras intresse också. För att blidka missnöje rekommenderas en ersättning för årsavgiften för tomtkön, vilket kan hanteras genom att skicka ut en ersättningsblanket tillsammans med förklaringen om avveckling till de som står i tomtkön. Dessutom bör kommunen erbjuda ett lätt sätt att hålla reda på småhustomter som kommer till försäljning genom e-prenumrering.

6. Sammanfattning

Södertälje kommuns tomtkö anses inte längre vara en lämplig metod för tilldelningen av kommunalägda småhustomter och därför rekommenderas en avveckling av den kommunala tomtkön och en övergång till nytt system. Tre alternativa metoder har undersökts i denna rapport, nämligen först till kvarn principen, lottdragning eller högstbjudande. Utifrån de undersökta alternativen och med hänsyn till andra kommuners praktiska erfarenheter rekommenderas en övergång till en områdesspecifik lottning vid försäljning av småhustomter i större exploateringsområden (dvs. fler än fem tomter) och slutet anbudsförfarande vid försäljning av enstaka småhustomter. Lottningsalternativet har valts som huvudförfarande eftersom det anses vara ett demokratiskt sätt att tilldela småhustomter, särskilt eftersom efterfrågan på tomter överskrider utbudet. Slutet anbudsförfarande har valts som andrahandsmetod vid försäljning av enstaka tomter eftersom lottningsalternativet i dessa fall

anses olämplig på grund av det stora granskningsarbete som metoden kräver. För att lottningssystemet ska fungera så bra som möjligt i praktiken är det viktigt att skapa tydliga villkor och införa åtgärder som förhindrar köp i spekulations syftet och fusk/bedrägerier. Lottningsalternativet tillsammans med slutet anbuds förfarande kommer troligen att minska administrationsarbete som idag läggs på hanteringen av tomtkön och på så sätt frigöra mer resurser för framtagande av fler nya småhustomter. Dessutom förbättras matchningen mellan utbudet av tomter och potentiella köpare samtidigt som alternativet behåller ett demokratiskt förhållningssätt vid försäljningen av kommunens småhustomter.