

## **UTKAST : Avtale om tilbakekjøp fra Kvæningen kommune til boligbygger**

### **Partene og ikrafttredelse**

Denne avtalen er inngått [dato] mellom:

[Navn], [f.nr.], heretter kalt «**Boligbygger**»

og

Kvæningen kommune, org nr. 940 331 102, heretter kalt «**Kommunen**»

### **Bakgrunn for avtalen**

Kvæningen kommune ønsker å stimulere til økt boligbygging i kommunen gjennom å redusere den økonomiske risikoen for privatpersoner som ønsker å bygge bolig. Dette skal skje ved at kommunen og aktuelle boligbyggere inngår en avtale som på nærmere bestemte vilkår gir kommunen en rett og en plikt til å kjøpe boligen dersom boligen ved et eventuelt etterfølgende salg ikke blir solgt i markedet til en pris som dekker inn byggekostnadene. Kommunens rett og plikt til å kjøpe boligen skal beløpsmessig være oppad begrenset til en sum tilsvarende boligbyggers restgjeld for byggekostnadene. Nærmere forutsetninger og avtalevilkår følger av bestemmelsene nedenfor.

Boligbygger har blitt part i avtalen etter å ha søkt på utlysning fra kommunen, og blitt godkjent som boligbygger i henhold til kommunens retningslinjer for utvelgelsen.

### **Definisjoner**

Begrepene nevnt nedenfor skal i denne avtalen forstås som følger:

Boligbygger: privatperson(er) som er personlig økonomisk ansvarlig for oppføring av bolig omfattet av denne avtalen.

Byggekostnad: betalte og dokumenterte kostnader forbundet med bygging og oppføring av boligen. Kostnader til kjøp eller feste av tomt medregnes ikke.

Privatperson: person som opptrer i eget navn og for egen regning, og ikke som et ledd i næringsvirksomhet.

Restgjeld: opprinnelig lånebeløp for boligens byggekostnader, minus foretatte innbetalinger av avdrag og renter. Restgjeld skal utelukkende beregnes ut fra opprinnelig lånebeløp for boligens byggekostnader. Dersom boligbygger har tatt opp etterfølgende lån med sikkerhet i boligen, eller at det på annen måte fremkommer utleggspant eller lignende heftelser, faller kommunens gjenkjøpsplikt bort.

### **Partenes plikter**

#### **Boligbyggers plikter**

Boligbygger forplikter seg til følgende:

Boligen skal bygges til privat bruk. Formålet med byggingen skal være å sikre Boligbygger et sted å bo. Byggingen skal skje uten gevinstformål. Byggingen skal ikke skje som ledd i næringsvirksomhet. Utleie av boligen er etter nærmere avtale med Kommunen tillatt.

Boligen skal bygges på tomt i Kommunen som er regulert til bolig, eller som er velegnet til utleie.

Byggekostnadene som denne avtalen gjelder, skal være maksimalt 5 millioner kroner. Boligbygger står fritt til å bygge for mer enn 5 millioner kroner, men overskytende beløp er ikke dekket av denne avtalen. Dersom Boligbygger bygger for mer enn 5 millioner kroner, skal samtlige innbetalinger av avdrag og renter anses for å gå til fradrag i de 5 millionene som denne avtalen gjelder, helt frem til dette beløpet er nedbetalt.

Boligbygger skal oppfylle Husbankens krav til egenkapital og betjeningsevne på lån.

Boliglånet skal ha en nedbetalingstid på maksimalt 30 år.

Boligbygger skal betale avdrag på boliglånet fra og med 2 år etter dato for utbetaling av lånet. Det skal betales like store avdrag hver måned, tilsvarende lånebeløp/30/12.

Dersom Boligbygger ikke betaler avtalte avdrag på boliglånet, er Boligbygger forpliktet til å flytte ut av boligen etter 3 forfalte avdrag. Misligholdte avdrag kan legges sammen, selv om Boligbygger betaler avtalte avdrag på boliglånet i mellomtiden.

Dersom Kommunen i medhold av bestemmelsen over pålegger Boligbygger å flytte ut, skal boligen legges ut for salg i markedet. Dersom høyeste bud i markedet ikke overstiger boligens Restgjeld, har Boligbygger en plikt til å akseptere at boligen overdras til Kommunen til en pris tilsvarende boligens Restgjeld.

### **Kommunens plikter**

Kommunen forplikter seg til følgende:

Til og med 20 år etter at boligen er ferdigstilt, har Kommunen på nærmere bestemte vilkår en plikt til å kjøpe boligen til en sum tilsvarende boligens Restgjeld.

Plikten er betinget av at Boligbygger har forsøkt å oppnå salg i det ordinære markedet. Dette skal skje ved hjelp av megler eller annen profesjonell bistand for Boligbyggers regning. Dersom det til tross for dette ikke medfører at Boligbygger mottar et bud som overstiger boligens Restgjeld, utløses kommunens plikt.

### **Nærmere om oppgjøret ved overdragelse av boligen**

#### **Oppgjørsform**

Dersom vilkårene for at Kommunen skal overta boligen er oppfylt, skal oppgjør skje etter følgende fremgangsmåte:

Enten:

Kommunen overtar Boligbyggers aktuelle boliglånsforpliktelser, samtidig som Boligbygger overskjøter boligen vederlagsfritt til kommunen.

Eller:

Boligbygger innfrir restgjelden, umiddelbart etterfulgt av at Kommunen overfører en sum til Boligbygger tilsvarende Boligbyggers siste innfrielse av restgjeld, mot at Boligbygger samtidig overskjøter boligen til Kommunen.

Boligbygger kan velge hvilket alternativ som skal komme til anvendelse.

### **Varsling og tidsfrister**

Dersom Boligbygger ønsker å aktivere kommunens overtakelsesplikt, og vilkårene for det er oppfylt, skal Boligbygger varsle kommunen.

Varsling må skje senest 30 dager før overdragelsen skal finne sted.

Varsling skal skje ved at Boligbygger sender e-post til [post@kvanangen.kommune.no](mailto:post@kvanangen.kommune.no) med dokumentasjon for at vilkårene for kommunens overtakelsesplikt er oppfylt, og angivelse av ønsket dato for overdragelse.

### **Tvister og verneting**

Eventuelle uenigheter mellom Partene vedrørende forståelsen av denne avtalen skal søkes løst i minnelighet.

Verneting er Nord-Troms tingrett.

### **Signatur**

For Boligbygger:

For Kommunen:

---

Navn:

---

Navn:

Stilling:

Stilling:

Dato:

Dato: