



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
23/23	Formannskapet	09.02.2023
23/31	Kommunestyret	19.04.2023

### Kommunal tilbakekjøpsavtale - revidert

#### Kommunedirektørens innstilling:

Som en forsøksordning vedtar Kvæningen kommune en ny ordning for inntil 5 boliger i perioden 2023-2026 for privatpersoner som ønsker å bygge ny enebolig:

Kommunen forplikter seg til å kjøpe boligen til restgjeld dersom boligbygger ønsker å selge. Plikten reguleres av det handlingsrommet som er definert gjennom inngåtte avtale mellom boligbygger og kommunen.

#### Kommunestyret 19.04.2023:

##### Behandling:

tilleggsforslag, foreslått av Eirik Losnegaard Mevik , Arbeiderpartiet  
Vedlagte avtale og retningslinjer vedtas.

Innstillingen med tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

##### KS- 23/31 Vedtak:

Vedlagte avtale og retningslinjer vedtas.

Som en forsøksordning vedtar Kvæningen kommune en ny ordning for inntil 5 boliger i perioden 2023-2026 for privatpersoner som ønsker å bygge ny enebolig:

Kommunen forplikter seg til å kjøpe boligen til restgjeld dersom boligbygger ønsker å selge. Plikten reguleres av det handlingsrommet som er definert gjennom inngåtte avtale mellom boligbygger og kommunen.

## **Formannskapet 09.02.2023:**

### **Behandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **FS- 23/23 Vedtak:**

Som en forsøksordning vedtar Kvæningen kommune en ny ordning for inntil 5 boliger i perioden 2023-2026 for privatpersoner som ønsker å bygge ny enebolig:

Kommunen forplikter seg til å kjøpe boligen til restgjeld dersom boligbygger ønsker å selge. Plikten reguleres av det handlingsrommet som er definert gjennom inngåtte avtale mellom boligbygger og kommunen.

### **Saksopplysninger:**

#### **Bakgrunn for saken**

*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.*

#### **Avklarende opplysninger til saken**

Denne saken var først oppe til behandling våren 2022 og for så vidt godkjent av formannskapet. Formannskapet hadde allikevel flere kommentarer og spørsmål i møtet som administrasjonen tok tak i og stoppet derfor saken fra å gå direkte til kommunestyret for endelig vedtak. Da det nå har gått lang tid før administrasjonen har fått avklart nærmere velger vi å kjøre saken på nytt til full politisk behandling i både formannskap og kommunestyre for å få opplyst politikerne på en grundig måte før endelig vedtak fattes.

Da saken nå kommer til ny behandling grunnet nye presiseringer, så foreslås det å forskyve perioden avtalen gjelder for til 2023-2026. Avtaleperioden var i utgangspunktet satt til å gjelde for 2022-2025, men første år i denne perioden er nå allerede gått og vi er allerede inne i ny periode 2023-2026.

Det var blant annet spørsmål om det var gjennomført en juridisk vurdering av ordningen. Da denne saken i utgangspunktet var en blåkopi av en ordning i Lebesby kommune hadde vi ikke gjennomført en egen juridisk vurdering. I ettertid har vi vært i kontakt med Rådmann Harald Larssen i Lebesby kommune og han forteller i en e-post at de hadde ordningen oppe til vurdering hos både Statsforvalteren og hos et eksternt advokatfirma. Det ble konkludert med at det ikke er noe som tilsier at ordningen ikke kan gjennomføres. Det som er viktig er å ikke bruke ordet "garanti" i noen sammenhenger, men å benytte formuleringen avtale om tilbakekjøp. Videre må det være klare retningslinjer for ordningen. Der må det fremkomme hvordan en skal avgjøre dersom det er flere søkere enn ordningen åpner opp for. Vi har satt at vi avgjør det med loddtrekning. Siden vi som sagt har en blåkopi av Lebesby sin ordning så finner vi derfor ikke grunnlag for å gjøre noen ytterligere juridiske vurderinger da vi ikke ser noe som tilsier at ordningen ikke skulle kunne gjennomføres til det beste for alle parter.

Men allikevel så har administrasjonen på eget initiativ lagt inn noen begrensninger i utkast til avtale mellom partene. Vi har satt at dersom boligbygger har tatt opp etterfølgende lån med sikkerhet i boligen, eller at det på annen måte fremkommer utleggspant eller lignende heftelser, så faller kommunens gjenkjøpsplikt bort. Videre har vi under punktet om betingelse av plikten om tilbakekjøp lagt til at forsøk på salg av boligen 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.

Rett før jul var vi på nytt i telefonisk kontakt med Lebesby kommune for å høre om de hadde mottatt mange søkere på sin utlysning av ordningen. Det viser seg at så langt har de ikke mottatt en eneste søknad og vi har derfor ingen referanser å vise til for hvordan dette tiltaket virker på økt boligbygging så langt.

### **Nærmere om saken**

Det er politisk og administrativ enighet om at Kvæningen kommune må stimulere til økt aktivitet når det gjelder boligbygging. I denne forbindelse ble Lebesby-modellen fremmet som et eksempel med et godt virkemiddel for redusert økonomisk risiko for private boligbyggere. Kommunedirektøren har derfor tatt utgangspunkt i denne og laget en tilsvarende modell som ønskes vedtatt for økt aktivitet når det gjelder boligbygging i Kvæningen kommune.

Det lanseres derfor en ordning hvor Kvæningen kommune som en forsøksordning for inntil 5 boliger i perioden 2023-2026, forplikter seg til å kjøpe boligen til restgjelden dersom boligbygger ønsker å avhende boligen. Dette tar bort en del av risikoen med å bygge ny bolig, og det vil gi banken en bedre sikkerhet for lånet. Boligbygger må fortsatt tilfredsstillere kravene til egenkapital og kunne betjene lånet.

Ordningen skal gjelde fra 2023 og utløper i 2026, og gjelder for inntil 5 boligprosjekter (eneboliger). Ordningen lyses ut og avtaler kan inngås inntil rammen på 5 boliger er brukt opp.

Ved flere søkere enn tilgjengelig ramme skal resultatet avgjøres ved loddtrekning.

Boligen må oppføres i regulert område, eller på et sted som er egnet for utleie av boligen i det tilfellet at kommunen må overta boligen. Det er Formannskapet som tar endelig stilling til egnethet. Søkerne må kunne stille egenkapital i tråd med bankenes krav.

Byggingen må være igangsatt innen 12 måneder etter at en har fått tilsagn om deltagelse i ordningen.

Ordningen kan kombineres med andre virkemidler for økt boligbygging.

Det må bli først til mølla som gjelder og ved flere søkere enn ramma for 5 boligprosjekter tilsier vil det altså bli avgjort ved loddtrekning. Ordningen vil bli kunngjort med første søknadsfrist så snart saken er politisk vedtatt.

Boligbyggers plikter vil være at boligen skal være til et sted og bo og byggingen skal skje uten gevinstformål. Videre skal boligen bygges på tomt som er regulert til bolig eller som er velegnet til utleie. Byggekostnadene som avtalen gjelder skal maksimalt være 5 millioner kroner og boligbygger skal oppfylle Husbanken krav til egenkapital og betjeningsevne på lån. Boligbygger skal betale avdrag på boliglånet fra og med 2 år etter dato for utbetaling av lånet. Og dersom boligbygger ikke betaler avtalte avdrag på boliglånet, er boligbygger forpliktet til å flytte ut av boligen etter 3 forfalte avdrag og boligen legges ut for salg i markedet.

### **Vurderinger:**

Det er vanskelig å gjøre en helt eksakt vurdering av den økonomiske risikoen for hvordan denne ordningen vil belaste kommuneøkonomien. De fleste som bygger bolig i Kvæningen er jo de som allerede har bestemt seg for å bli værende her i kommunen. Men at det kan bli tilfeller hvor noen ønsker å benytte seg av tilbakekjøpsavtalen er slett ikke usannsynlig. Og i en slik situasjon må kommunen vite at dette kan få økonomiske konsekvenser. Ved et forholdsvis stort disposisjonsfond vil det ikke være noen større konsekvenser for kommunen å skulle løse ut en slik avtale. Det skal i utgangspunktet også være mulig for kommunen å søke eksterne lån for å kjøpe en utleiebolig dersom gyldig vedtak i den enkelte sak fattes av kommunestyret angående låneopptak. Iflg utkast til avtale om tilbakekjøp er det lagt opp til at kommunen forplikter i inntil 20 år med plikten til å kjøpe boligen tilsvarende boligens restgjeld. Men plikten er samtidig betinget av at boligbygger har forsøkt å oppnå salg i det ordinære markedet uten at boligbygger har mottatt et bud som overstiger boligens restgjeld.

Det antas først og fremst at dette virkemiddelet fra kommunen bidrar til at private banker i større grad yter hovedfinansiering for boligbyggere i distriktene.

**Vedlegg:**

Avtale om tilbakekjøp 04012023

Retningslinjer for boligprosjektet Kommunal tilbakekjøpsavtale 30012023