

KÖPEAVTAL AVSEENDE DEL AV FASTIGHETEN TRELLEBORG KYRKOKÖPINGE 16:3

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Ärendet drogs ur Kommunstyrelsens arbetsutskottsmöte den 24 augusti 2016 för ytterligare beredning. Nytt förslag på köpekontrakt föreligger med upplysning om framtida utbyggnad av ringled och spårutbyggnad av intilliggande järnväg, i övrigt har inga justeringar gjorts. Tidigare ärendebeskrivning är fortsatt aktuell och redovisas nedan.

Tekniska nämnden ansvarar för kommunens markreserv med tillhörande arrendeavtal. Det finns idag ett arrendeavtal inom tekniska förvaltningen som avser ett gårdsarrende, dvs. utarrendering av jordbruksmark med tillhörande bostad. Arrendatorerna till detta gårdsarrende är Ingela och Mikael Jönsson, nedan "makarna Jönsson".

Makarna Jönsson har sedan år 2004 genom arrendeavtal arrenderat jordbruksmark inom hela eller delar av fastigheterna Trelleborg Kyrkoköpinge 2:1, 4:1, 14:1, 16:2 och 16:3, och Trelleborg Östervång 2:36-38 och 2:63-65 om totalt ca 53 ha med tillhörande bostadshus, ekonomibyggnader, övriga byggnader och anläggningar inom fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3.

Syn av byggnaderna utfördes under februari 2014 och överenskommelse om avräkning skedde enligt de regler som gäller härför.

Efter utförd syn inkom makarna Jönsson med en förfrågan att av kommunen få förvärva bostadshus, ekonomibyggnader, övriga byggnader och anläggningar med tillhörande markareal om ca 11 300 kvm inom del av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3. Förfrågan om förvärv har, enligt makarna Jönsson, även skett tidigare vid flera tillfällen. Som en följd av makarna Jönssons förfrågan upprättades en särskild överenskommelse om "Upphävning av partsöverenskommelse" 2015-10-20 (bilaga 1), som innebar att åtgärder enligt synprotokollet skulle upphöra och att makarna Jönsson skulle kunna få förvärva del av arrendestället, dvs. erhålla en optionsrätt. Överenskommelsen om förvärv 2015-10-20 är giltig under förutsättning att köpeavtal upprättas senast 2016-08-31 och att makarna Jönsson blir lagfarna ägare efter fastighetsbildning.

Makarna Jönsson har 2016-03-21 anmält sitt intresse att få förvärva arrendestället (antecknat i fastighetsregistret) enligt lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Köpeavtal har därefter upprättats i enlighet med bilaga 2 och avser överlåtelse till makarna Jönsson av del av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3 om ca 11 300 kvm med tillhörande byggnader och anläggningar.

Beredning

Det är tekniska nämndens ansvar att se till att kommunen har en god markreserv med exploaterbar mark för framtida bostadsbebyggande och annan exploatering. Makarna Jönsson arrenderar idag ett stort område åkermark om totalt ca 53 ha där delar av området i den fördjupade översiktsplanen är utpekade som utbyggnadsområde efter år 2025. Det är av stor vikt att kommunen inte avyttrar mark som är strategiskt bra placerad och lämplig för framtida utbyggnad.

Tekniska förvaltningen anser att den del av nuvarande arrende som avser bostadshus, ekonomibyggnader, övriga byggnader och anläggningar med en markareal om ca 11 300 kvm inom del av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3 inte nämnvärt påverkar kommunens utbyggnadsplaner inom aktuellt område, varken i form av en ny framtida infart till Trelleborgs hamn eller i form av exploatering för nya bostäder. Åkermarken ingår inte i det överlåtna området av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3. Mot denna bakgrund anser tekniska förvaltningen att det inte föreligger något behov av att fortsatt äga den del av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3 som avser bostadshus, ekonomibyggnader, övriga byggnader och anläggningar med tillhörande markareal.

Tekniska förvaltningen har i april 2015 låtit utföra en värdering av den del av fastigheten Kyrkoköpinge 16:3 som ska överlåtas till makarna Jönsson (bilaga 3). På grund av byggnaders skick och eftersatt underhåll är bedömningen att värdet uppgår till 2 000 000 kronor (+/- 200 000 kronor). Tekniska förvaltningen har låtit utföra ytterligare en värdering i juni 2016 där samme värderingsman anlitas som för värderingen av Karlfälts gård, del av Kyrkoköpinge 4:1. I likhet med tidigare värdering uppgår bedömt värde till 2 000 000 kronor (+/- 200 000 kronor) (bilaga 4).

Syneförrättningen innebar att kommunen till makarna Jönsson skulle utge ett belopp om 74 500 kronor på grund av eftersatt underhåll som kommunen svarar för. Enligt överenskommelsen 2015-10-20 ska köpeskillingen reduceras med detta belopp och uppgår därefter till 1 925 500 kronor.

Makarna Jönsson har, enligt lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, anmält sitt intresse till sådant förvärv (antecknat i fastighetsregistret). Huvudprincipen är att arrendestället inte får överlåtas helt eller delvis utan att arrendatorn först har erbjudits möjlighet till förvärv, s.k. hembud. Kommunen har också i en särskild överenskommelse 2015-10-20 godkänt, under vissa förutsättningar, att ett förvärv får ske av del av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3. Vidare består arrendet av i den del som ska överlåtas av bostadshus, ekonomibyggnader för maskiner m.m. och därför omöjliggör att erbjuda annan att förvärva. Avsikten har aldrig varit att arrendet ska upphöra i just dessa delar för att erjudas annan. Mot bakgrund därav har kommunen valt att låta makarna Jönsson få möjlighet att förvärva del av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3. Således anser tekniska nämnden att det är fullt möjligt att tillåta makarna Jönsson att förvärva byggnader och anläggningar med tillhörande mark dels på grund av arrendatorers rätt att förvärva arrendestället och dels på grund av kommunens tidigare gjorda överenskommelse.

Mot denna bakgrund har köpeavtal mellan kommunen och makarna Jönsson upprättats där kommunen säljer del av fastigheten Trelleborg Kyrkoköpinge 16:3 om ca totalt 11 300 kvm med tillhörande byggnader och anläggningar för en köpeskillning om 1 925 500 kronor. Kommunen ska svara för förrättningskostnaderna.

Som villkor för köpeavtalet gäller dels att kommunfullmäktige i Trelleborg godkänner köpeavtalet senast den 31 december 2016 med beslut som vinner laga kraft och dels att Lantmäteriet i enlighet med köpeavtalet beslutar om fastighetsbildning med beslut som vinner laga kraft.

Arrendeavtalet med makarna Jönsson ska fortsatt äga giltighet men med de ändringar som följer av köpeavtalet. Tilläggsavtal till arrendeavtalet ska tecknas i enlighet med vad som här sägs i övrigt ska nuvarande arrendeavtal äga fortsatt giltighet.