

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 23/01013-1  
Saksbehandler Stein Erik Stubmo

**Priser for kommunale boligtomter i Tingvoll kommune for 2024**

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kultur, miljø og næring	07.11.2023	9/23
2 Formannskapet 2023 - 2027	14.11.2023	19/23
3 Kommunestyre 2023 - 2027	23.11.2023	49/23

**Kultur, miljø og næring har behandlet saken i møte 07.11.2023 sak 9/23****Møtebehandling**

Det ble stemt over kommunedirektørens innstilling.

**Votering**

Enstemmig.

**Kultur, miljø og nærings vedtak/innstilling**

1. I 2024 settes prisen på boligtomter i alle kommunale boligfelt til kr 1,-. Omkostninger ved oppmåling og tilknytning tilkommer (ca. 50 000 kroner).
2. Prisen på kr 1,- gjelder kun for private kjøpere som skal bygge egen bolig. For andre gjelder ordinære priser.
3. Aktuell tomt reserveres for kjøper fra kontraktstidspunkt til byggesøknad foreligger. Juridisk overdragelse av tomten foretas når byggesøknad er mottatt av kommunen.
4. Dersom bygging ikke er igangsatt innen 1 år etter kontraktinngåelse, tilbakeføres tomten til kommunen. Ved tilbakeføring til kommunen refunderes både kjøpesum og eventuelt pådratte utgifter til oppmåling og/eller tilknytning. Er tomten ikke juridisk overført til kjøper, utgår reserveringen av tomt når vilkåret for tilbakeføring er oppfylt.
5. Kommunedirektøren har fullmakt til å avtale nærmere vilkår for overdragelsen av tomter, herunder å godkjenne eller avslå søknad om å forlenge fristen for igangsettelse.

---

## **Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 14.11.2023 sak 19/23**

### **Møtebehandling**

Det ble stemt over kommunedirektørens innstilling.

### **Votering**

Enstemmig.

For forslaget stemte 7: Kjetil Ulvund (AP), Milly Bente Nørsett (AP), Reidar Gullikstad Hagen Sira (FLHKV), Roger Bach (Frp), Arne Magnus Aasen (Sp), Gunn Eva Vatn (Sp), Ingrid Waagen (Sp) Dermed er innstillingen vedtatt

## **Formannskapet 2023 - 2027s vedtak/innstilling**

1. I 2024 settes prisen på boligtomter i alle kommunale boligfelt til kr 1,-. Omkostninger ved oppmåling og tilknytning tilkommer (ca. 50 000 kroner).
2. Prisen på kr 1,- gjelder kun for private kjøpere som skal bygge egen bolig. For andre gjelder ordinære priser.
3. Aktuell tomt reserveres for kjøper fra kontraktstidspunkt til byggesøknad foreligger. Juridisk overdragelse av tomten foretas når byggesøknad er mottatt av kommunen.
4. Dersom bygging ikke er igangsatt innen 1 år etter kontraktinngåelse, tilbakeføres tomten til kommunen. Ved tilbakeføring til kommunen refunderes både kjøpesum og eventuelt pådratte utgifter til oppmåling og/eller tilknytning. Er tomten ikke juridisk overført til kjøper, utgår reserveringen av tomt når vilkåret for tilbakeføring er oppfylt.
5. Kommunedirektøren har fullmakt til å avtale nærmere vilkår for overdragelsen av tomter, herunder å godkjenne eller avslå søknad om å forlenge fristen for igangsettelse.

---

## **Kommunestyre 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 23.11.2023 sak 49/23**

### **Møtebehandling**

Det ble stemt over vedtaket fra formannskapet.

### **Votering**

For forslaget stemte 21: Jan Harald Rolland (AP), Jens Petter Olsen Nordvalnes (AP), Milly Bente Nørsett (AP), Sonni Stølan Heggli (AP), Audun Sæbø (FLHKV), Reidar Gullikstad Hagen Sira (FLHKV), Solrun Hafsås (FLHKV), Gunnar Nilsen Skuggevik (Frp), Lise Almskår Aasgård (Frp), Roger Bach (Frp),

Terje Holen (Frp), Geir Gaarder (MDG), Arne Magnus Aasen (Sp), Gunn Eva Vatn (Sp), Inger Anita Sjømæling (Sp), Ingrid Waagen (Sp), Jens Kristian Eikrem (Sp), John Ola Ulset (Sp), Kristin Sørheim (Sp), Nils Fløystad (Sp), Sissel Hansen (SV)

Dermed er innstillingen vedtatt.

### **Kommunestyre 2023 - 2027s vedtak**

1. I 2024 settes prisen på boligtomter i alle kommunale boligfelt til kr 1,-. Omkostninger ved oppmåling og tilknytning tilkommer (ca. 50 000 kroner).
  2. Prisen på kr 1,- gjelder kun for private kjøpere som skal bygge egen bolig. For andre gjelder ordinære priser.
  3. Aktuell tomt reserveres for kjøper fra kontraktstidspunkt til byggesøknad foreligger. Juridisk overdragelse av tomten foretas når byggesøknad er mottatt av kommunen.
  4. Dersom bygging ikke er igangsatt innen 1 år etter kontraktinngåelse, tilbakeføres tomte til kommunen. Ved tilbakeføring til kommunen refunderes både kjøpesum og eventuelt pådratte utgifter til oppmåling og/eller tilknytning. Er tomten ikke juridisk overført til kjøper, utgår reserveringen av tomt når vilkåret for tilbakeføring er oppfylt.
  5. Kommunedirektøren har fullmakt til å avtale nærmere vilkår for overdragelsen av tomter, herunder å godkjenne eller avslå søknad om å forlenge fristen for igangsettelse.
-

## Priser for kommunale boligtomter i Tingvoll kommune for 2024

### Kommunedirektørens innstilling

1. I 2024 settes prisen på boligtomter i alle kommunale boligfelt til kr 1,-. Omkostninger ved oppmåling og tilknytning tilkommer (ca. 50 000 kroner).
2. Prisen på kr 1,- gjelder kun for private kjøpere som skal bygge egen bolig. For andre gjelder ordinære priser.
3. Aktuell tomt reserveres for kjøper fra kontraktstidspunkt til byggesøknad foreligger. Juridisk overdragelse av tomten foretas når byggesøknad er mottatt av kommunen.
4. Dersom bygging ikke er igangsatt innen 1 år etter kontraktinngåelse, tilbakeføres tomten til kommunen. Ved tilbakeføring til kommunen refunderes både kjøpesum og eventuelt pådratte utgifter til oppmåling og/eller tilknytning. Er tomten ikke juridisk overført til kjøper, utgår reserveringen av tomt når vilkåret for tilbakeføring er oppfylt.
5. Kommunedirektøren har fullmakt til å avtale nærmere vilkår for overdragelsen av tomter, herunder å godkjenne eller avslå søknad om å forlenge fristen for igangsettelse.

### Saksopplysninger

#### Denne saken gjelder

I forbindelse med interpellasjon 1/22 den 5. mai 2022, arkivsak 19/01715, vedtok kommunestyret i Tingvoll kommune å selge kommunale boligtomter for kr 1,- i en avgrenset periode.

Følgende ble vedtatt:

*I 2022 og 2023 settes prisen på boligtomter i alle kommunale boligfelt til kr 1,-. Omkostninger ved oppmåling og tilknytning tilkommer (ca. 50 000 kroner). Dersom bygging ikke er igangsatt innen 1 år etter kontraktinngåelse, tilbakeføres tomten til kommunen.*

Det politiske vedtaket utløste ekstremt mange telefoner og andre henvendelser de første ukene, med mange ønsker om og forslag til kreative løsninger. Etter dette har det vært relativt stille, og vedtaket har ikke ført til nye salg av kommunale boligtomter. Men det er skrevet kontrakt på en (1) tomt i Kvisvik hvor det er bestilt oppmåling. Det er derfor sannsynlig at det blir solgt en (1) tomt som omfattes av vedtaket fra 5. mai 2022.

I tillegg har en næringslivsaktør vist interesse for en klynge med 4 boligtomter i Koksвикgeilen, uten at dette på nåværende tidspunkt har medført noe konkret. Litt av utfordringen med denne henvendelsen sett fra Tingvoll kommune sin side er usikkerhet knyttet til om denne typen salg er innenfor rammene av kommunestyrets vedtak, samt et behov for å vurdere ulike juridiske problemstillinger som kan oppstå ved et slikt salg. Det siste spesielt med tanke på eventuell tilbakeføring til kommunen hvis vilkåret om bygging innen 1 år ikke blir oppfylt.

Om tomten i Kvisvik blir solgt har vi fortsatt igjen 46 boligtomter. Ikke alle disse tomtene er byggbare, f.eks. er det en tomt i Sortdal boligfelt som ligger nært bekken og ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Vi antar at tilsvarende problemstillinger kan gjelde for flere av tomtene, men det er av kapasitetsmessige årsaker ikke foretatt noen fullstendig vurdering av

alle på nåværende tidspunkt. Denne vurderingen foretas når noen viser interesse for en eller flere tomter.

Tingvoll kommune har pr 30.10.2023 følgende ledige boligtomter i kommunal regi, med forbehold som beskrevet ovenfor:

?

<b>Boligfelt</b>	<b>Tomter (kommunale)</b>
Osahaugen boligfelt	3
Sortdal boligfelt	5
Lerkebakken boligfelt	4
Koksvikgeilen boligfelt	11
Kvisvik boligfelt *)	9
Einen boligfelt	0
Bruksgrenda boligfelt	6
Bruksgrenda nedre/ Naustvollan boligfelt	7
Beiteråsen boligfelt	1

\*) Den ene tomten som det er skrevet kontrakt på inngår ikke i tallet for ledige tomter i tabellen.

## Vurdering

Kommunedirektøren mener at tiltaket med å selge kommunale boligtomter for kr 1,- er et godt tiltak, selv om tiltaket har hatt begrenset effekt. Tiltaket passer godt inn den totale satsningen på boligområdet som følger av tidligere vedtak i kommunestyret i 2023 i sakene KS 34/23 og KS 35/23 i kommunestyret 7. september 2023. Samtidig viser erfaringen med det opprinnelige vedtaket så langt at en slik prising av kommunale tomter ikke i noen vesentlig grad fortrenger salg av private boligtomter i kommunen.

Kommunedirektøren vil også i løpet av kort tid fremme en sak knyttet til bruk av startlån som et strategisk virkemiddel for å bidra til nybygging og stimulering av boligmarkedet, hvor det å kunne tilby rimelig kommunale boligtomter som en del av en løsning der bygging av ny bolig finansieres med startlån passer veldig godt inn i den totale pakken. Det presiseres i denne forbindelse at startlån vil tilbys på samme vilkår når boligtomt kjøpes av private, slik at denne koplingen mot startlån i seg selv ikke skal medføre forskjellsbehandling til fordel for kommunale boligtomter. Men for noen kan det å få en tomt til kr 1,- være avgjørende for å få en økonomisk ramme for byggeprosjektet som gjør at dette kan gjennomføres.

Kommunedirektøren ønsker derfor å videreføre ordningen med salg av kommunale boligtomter til kr 1,-.

Kommunedirektøren ser imidlertid noen svakheter ved det opprinnelige vedtaket som bør innarbeides på en bedre måte i et nytt vedtak. Det pekes i denne sammenheng spesielt på:

- Manglende presisering av målgruppe. Er salg til kr 1,- forbeholdt privatpersoner som skal bygge egen bolig, eller er det også åpent for næringsdrivende og/eller private som ønsker å bygge boliger for salg/utleie?

- Det opprinnelige vedtaket sier at boligen skal tilbakeføres til kommunen hvis bygging ikke er igangsatt innen ett år etter kontraktsinngåelse. Det er ikke klart hva som menes med «bygging igangsatt». Er det tilstrekkelig at det er søkt om byggetillatelse? Eller må bygging faktisk være påbegynt? Har kommunedirektøren fullmakt til å forlenge fristen på ett år hvis prosessen fram mot bygging tar lengre tid? Kommunedirektøren mener at søknad om byggetillatelse må være tilstrekkelig til at vilkåret er oppfylt. Samtidig er det naturlig at kommunedirektøren har fullmakt til å forlenge fristen, hvis det er på det rene at det pågår en reell prosess, bare at den tar lengre tid enn forutsatt i vedtaket.

Det er også uklart hvordan partene skal forholde seg til eventuelle pådratte utgifter knyttet til tomten hvis denne tilbakeføres til kommunen. Hva hvis tomten tilbakeføres til kommunen og det er pådratt kostnader til f.eks. oppmåling? Skal tomten da tilbakeføres til kr 1,-, eller skal kommunen da også refundere kostnadene til oppmåling? Det er ikke urimelig at kommunen i et slikt tilfelle refunderer både kjøpesum og utgifter til oppmåling/tilknytning siden dette er engangskostnader som i så fall kan belastes ny kjøper på et senere tidspunkt.

Det er også et spørsmål om det er hensiktsmessig at kommunen overfører tomten juridisk før det er klart om tiltaket blir gjennomført. At tomten er overført juridisk kan i verste fall betyr at kommunen må ty til rettslige skritt for å få tilbakeført tomten, hvis tilbakeføring ikke gjøres frivillig av motparten. Det kan derfor være hensiktsmessig at tomten reserveres for kjøper, men at juridisk overføring av hjemmel utsettes til byggesøknad foreligger. Dette som en sikkerhet for at prosjektet er reelt og at tomt ikke kjøpes med andre motiver.

Med bakgrunn i ovenstående foreslår kommunedirektøren at kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. I 2024 settes prisen på boligtomter i alle kommunale boligfelt til kr 1,-. Omkostninger ved oppmåling og tilknytning tilkommer (ca. 50 000 kroner).
2. Prisen på kr 1,- gjelder kun for private kjøpere som skal bygge egen bolig. For andre gjelder ordinære priser.
3. Aktuell tomt reserveres for kjøper fra kontraktstidspunkt til byggesøknad foreligger. Juridisk overdragelse av tomten foretas når byggesøknad er mottatt av kommunen.
4. Dersom bygging ikke er igangsatt innen 1 år etter kontraktinngåelse, tilbakeføres tomten til kommunen. Ved tilbakeføring til kommunen refunderes både kjøpesum og eventuelt pådratte utgifter til oppmåling og/eller tilknytning. Er tomten ikke juridisk overført til kjøper, utgår reserveringen av tomt når vilkåret for tilbakeføring er oppfylt.
5. Kommunedirektøren har fullmakt til å avtale nærmere vilkår for overdragelsen av tomter, herunder å godkjenne eller avslå søknad om å forlenge fristen for igangsettelse.

### Økokommunevurdering

Dersom innstillingen vedtas, vil denne saken ha

Positiv  Nøytral  Negativ

Klikk her for å skrive inn tekst.

**Vedlegg**

Tomtepriser Tingvoll kommune

RETT UTSKRIFT

DATO 28.november.2023