



KS 2011/0020

Ev förvärv av bostadsrätter i BRF Sjukhuset 3

Kommunen hyr 5 små lägenheter i en av byggnaderna inom fastigheten Sjukhuset 15 i Mörbylund. Fastigheten har 2010-12-15, omvandlats till bostadsrätten BRF Sjukhuset 3.

Kommunen har fått förfrågan om vi önskar förvärva bostadsrätter motsvarande våra förhyrningar.

Lägenheterna förmedlas av socialkontoret. Kommunen har rätt att hyra lägenheter eller äga bostadsrätter för vidareupplåtelse i andra hand för att tillgodose sociala behov.

Det sociala behovet

Om kommunen väljer att inte förvärva bostadsrätter kan kommunen fortsätta att hyra lägenheterna så länge kommunen har behov av dem för nuvarande eller framtida hyresgäster.

Om kommunen förvärvar bostadsrätten kan kommunen på samma sätt utnyttja lägenheterna för vidareuthyrning för sociala behov.

För dagens hyresgäster och för kommande behov blir det ingen skillnad.

Om behovet upphör kan ett hyreskontrakt sägas upp med viss uppsägnings-tid. På samma sätt kan bostadsrätten försäljas. Det är i princip ingen skillnad i bindning om behovet upphör.

De aktuella lägenheterna upplåts som sociala kontrakt till personer som inte kan lösa sin bostadsfråga på egen hand. Socialdirektören anser att alla sociala kontrakt behövs på sikt och att det i dagsläget snarast föreligger behov av ytterligare lägenheter.

Den ekonomiska aspekten

Om kommunen fortsätter att hyra kommer kommunen att få erlægga hyra enligt bruksvärdesprincipen. Om vår andrahandshyresgäst har betalningsförmåga ersätts kommunen med denna kostnad.



Om kommunen förvärvar bostadsrätten ersätts hyran med en månadsavgift som är ca 50% av månadshyran. Till detta kommer kommunens kostnad för förräntning av insatsen. Den totala månadskostnaden blir då initialt högre än hyran. Hyresgästen betalar den normala bruksvärdehyran till kommunen. Beloppet täcker månadsavgift och 40% av kommunens räntekostnad. Över tiden kommer bruksvärdeshyran öka nominellt snabbare än månadsavgiften varför täckningsbidraget förbättras.

I samma ögonblick som kommunen förvärvar bostadsrätten till en kostnad om ca 22000 kr/ kvm uppkommer ett övervärde för kommunen. Marknadsvärdet bedöms i dag vara 30 000 – 35 000 kr/kvm.

De fem lägenheternas yta är 175 kvm tillsammans. Den begärda kontantinsatsen är 4 037 tkr. Övervärdet är ca 2 000 tkr.

Genom detta övervärde är det en gynnsam affär för kommunen att förvärva bostadsrätterna oavsett att kommunen inledningsvis får en något förhöjd månatlig kostnad inkl ränta på egen kapitalinsats. Normal värdeutveckling på bostadsrätten täcker den högre månadskostnaden.

Fortsatt hantering

Bostadsrättsföreningen och dess mäklare önskar besked om kommunens inställning. Övriga hyresgäster har betalt in sin kontantinsats 101210. Förvärvet genomfördes 101215.

Enligt mäklaren kan kommunen gå in i affären inom en 6-månadsperiod. Kommunen får då betala ett tillägg motsvarande räntan på sin uteblivna kontantinsats. Kostnaden är av storleksordningen 50 000 kr. Det tillkommer även en upplåtelseavgift vid förvärvet om ca 40 000.

Kommunledningskontorets synpunkter

Kontoret kan konstatera att det föreligger ett långsiktigt behov av dessa lägenheter inom socialtjänsten. Det är en ekonomiskt förmånlig affär att förvärva bostadsrätterna. Kontoret förordar att kommunen förvärvar de fem bostadsrätterna i BRF Sjukhuset 3.



Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner förvärv av fem bostadsrätter inom BRF Sjukhuset 3 till en köpeskilling av 4 037 Tkr exkl ränta och upplåtelseavgift.

Johan Haesert
Kommundirektör

Christer Mörk
Exploateringschef

EXP TN
 Bjurfors & Thörner AB att Lotta Åkerberg