

Arkivsaknr 20/09850-1
Saksbehandler Benedikte Rørvik Nilsen

Saksgang	Møtedato
Helse- og velferdsutvalget	08.06.2020
Formannskapet	
Kommunestyret	17.06.2020

Opsjonsavtale mellom Tromsø kommune og Peab Eiendomsutvikling AS om omsorgsboliger i Inga Sparboes vei

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Tromsø kommune godkjenner opsjonsavtale mellom Tromsø kommune og Peab Eiendomsutvikling Nord AS

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør avdeling for bymiljø

Hva saken gjelder

Inngåelse av opsjonsavtale om leie eller kjøp av leiligheter i boligprosjekt i Inga Sparboes vei i regi av Peab Eiendomsutvikling Nord AS.

Saksutredning

I forbindelse med at Tromsø kommune ga eiendommen gnr 119 bnr 3184 til Odd Fellow i 1984 betinget kommunen seg en tildelingsrett som er tinglyst på eiendommen. Da Odd Fellow skulle starte reguleringsarbeid på sin eiendom ble Tromsø kommune på grunnlag av rettigheten med på reguleringsarbeidet. Resultatet var en reguleringsplan hvor både boliger i Inga Sparboes vei og kommunens Hvilhaug inngår, reguleringsplan 1795 vedtatt 23.11.2016. I denne prosessen ble det inngått en opsjonsavtale mellom Tromsø kommune og Boligstiftelsen Odd Fellow som ga kommunen rett til å inngå leiekontrakt for 20 pleie- og omsorgsboliger på nærmere bestemte vilkår. Prosjektet ble ikke realisert av Odd Fellow og opsjonsavtalen utløp uten at det ble inngått leiekontrakt.

Høsten 2019 ble eiendommen overdratt til Peab Eiendomsutvikling Nord AS. De ønsker å utvikle eiendommen i form av oppføring av 100 boliger. Tromsø kommune er tilbudt leie eller kjøp av 20 boliger i deres prosjekt.

Opsjonsavtalen gjelder for kommunale omsorgsboliger under brukergruppe 3 i Norsk kommunalteknisk forening sin mal for kravspesifikasjon for kommunale boliger, som kategoriseres på følgende måte: «Boliger beregnet for personer med større helseutfordringer og som har fått kommunalt vedtak om behov til omsorg (eldre, demente, personer med nedsatt funksjonsevne, tungt belastet rus og psykiatri, m.m.)». Dette vil gi kommunen mulighet til å oppnå finansieringstilskudd fra Husbanken.

Om prosjektet:

Se vedlagte prosjektbeskrivelse fra Peab Eiendomsutvikling Nord AS datert 24.08.19

Om opsjonsavtalen:

Vedlagte opsjonsavtale er omforent mellom partene.

Bakgrunnen for avtalen er at kommunen har et behov for omsorgsboliger. På denne eiendommen påhviler en heftelse som gir mulighet for å erverve boliger i dette prosjektet som har til hensikt å være ferdigstilt i 2022.

For å sikre at Husbankens krav til omsorgsboliger blir fulgt stilles det krav om at boligene har standard i henhold til mal for kravspesifikasjon for kommunale boliger (utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening). Dette vil igjen gjøre at kommunen kommer i posisjon til å søke om investeringstilskudd fra Husbanken for leilighetene. Dette gjelder uavhengig av om det inngås en leiekontrakt over 30 år eller om det inngås kjøpekontrakt.

Reguleringsplanen for Inga Sparboes veg 2-42 og Mellomvegen 82 forutsetter at det skal skje justering av grenser mellom kommunens eiendom (Hvilhaug) og Inga Sparboes vei 2-42. Det forutsettes at det inngås en særskilt avtale om dette som gjøres i form av et makebytte.

Opsjonsavtalen gjelder leie eller kjøp av 20 boliger i prosjektet. Prisen på boligene forventes klar i august 2020. Utbygger oppgir å ha lavere byggekostnader enn kommunen på sammenlignbare prosjekter.

Når prisen er klar skal kjøpet søkes innarbeidet i Handlings- og økonomiplanen for 2021 som behandles i desember 2020. Dersom kjøpet ved dette finansieres vil opsjonsavtalen følges opp ved at det inngås særskilte leie- eller kjøpekontrakter i forlengelse av den politiske behandlingen av Handlings- og økonomiplanen.

Fristen for å gjøre opsjonen gjeldende er satt til 31.12.20. Fristen for å imøtekomme den private parts behov for forutsigbarhet, og samtidig sikre at kommunestyret kan ta endelig stilling til tiltaket gjennom behandling av handlings- og økonomiplanen.

Dersom det inngås leie- eller kjøpekontrakter i tråd med opsjonsavtalen vil den tinglyste heftelsen på gnr 119 bnr 3184 kunne slettes når endelig avtale er inngått.

Forholdet til anskaffelsesreglene:

Kommunen er forpliktet til å overholde regelverket om offentlige anskaffelser. Det er gjort unntak fra anskaffelsesloven og forskriften i forskriftens § 2-4 første ledd bokstav a): «Anskaffelsesloven og forskriften gjelder ikke for kontrakter om erverv eller leie av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom, eller om rettigheter til slik eiendom». Se videre anskaffelseslovens § 2 andre avsnitt andre pkt: «Departementet kan i forskrift fastsette ytterligere unntak fra lovens virkeområde.»

Bakgrunnen for unntaket er hensynet til at kommunens behov er geografisk betinget. Se lovkommentar til forskriftens § 2-4 note 25: Unntaket er begrunnet i at kjøp og leie av fast eiendom i stor grad er avhengig av geografisk plassering, og dermed i hovedsak er knyttet til et lokalt marked som i liten grad berører grenseoverskridende handel.

Hva gjelder boliger under oppføring har kommunen fått utført en juridisk betenkning av advokatfirmaet Arntzen de Besche. Betenkningen konkluderte med at det aktuelle boligkjøpet var omfattet av unntaket i anskaffelsesforskriften, til tross for at boligene ikke var oppført på anskaffelsestidspunktet. KOFA sin praksis støtter opp om at det ikke er et vilkår for at unntaksbestemmelsen skal komme til anvendelse at bygningen eksisterer på kontraktstidspunktet.

Kommunedirektøren legger til grunn at inngåelse av avtale om langtidsleie eller kjøp av omsorgsboliger med Peab faller inn under unntaket i anskaffelsesforskriften § 2-4 bokstav a. Det betyr at anskaffelsesforskriften ikke kommer til anvendelse på slike avtaler.

Konklusjon

Tromsø kommune inngår opsjonsavtale på ovennevnte vilkår.

Vedtakskompetanse

I og med at saken forutsetter etterfølgende behandling i forbindelse med Handlings- og økonomiplanen legges saken fram for kommunestyret.

Vedlegg

1. Opsjonsavtale
2. Prosjektbeskrivelse fra Peab Eiendomsutvikling Nord AS datert 24.08.19