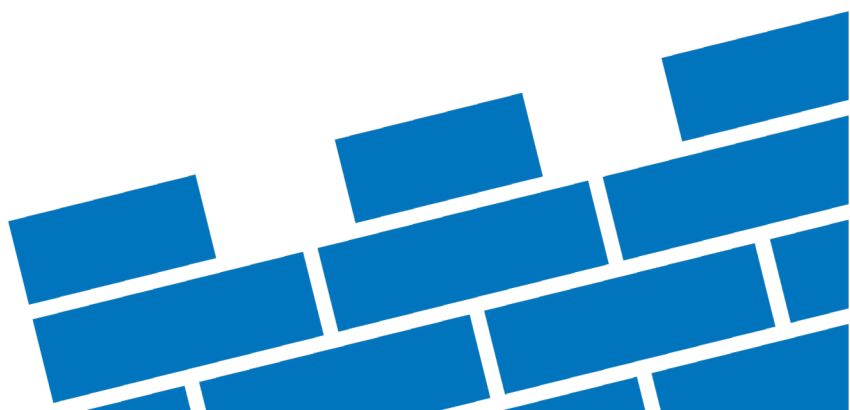


Regler vid försäljning och upplåtelse av detaljplanelagd kvartersmark



Beslutad av: Kommunfullmäktige
Datum för beslut: 2024-10-14 (§ 123)
Diarienummer: KS 2024/5



Innehåll

Hur dokumentet ska tillämpas	4
Definitioner.....	4
Sammanfattning av försäljningsfallen.....	4
Försäljning av villatomter till privatpersoner (fall 1)	6
Köpeskilling.....	6
Regler.....	6
Tilldelning av tomter	6
Köpekontraktet och dess villkor	6
Försäljning av obebyggd villatomt eller bostadsmark till granntomt (fall 2) ...	7
Köpeskilling/markersättning.....	7
Regler.....	7
Tilldelning av obebyggd villatomt.....	7
Försäljning av övrig bostadsmark.....	7
Köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering.....	7
Försäljning av villatomter för enskilt bebyggande till juridiska personer (fall 3)	8
Köpeskilling.....	8
Regler.....	8
Köpekontraktet och dess villkor	8
Försäljning av bostadsmark för flerbostadshus och annan bostadsmark (fall 4)	9
Prissättning.....	9
Värdering	9
Högsta pris vid anbudsförfarande.....	9
Regler.....	9
Beredning markanvisning.....	9
Markanvisningsavtalet och dess villkor	10
Köpekontraktet och dess villkor	11
Försäljning av verksamhetsmark, ny tomt (fall 5).....	11
Köpeskilling.....	11
Regler.....	11
Beredning	11
Köpekontraktet och dess villkor	12
Försäljning av verksamhetsmark, utökad tomt (fall 6).....	12
Köpeskilling/markersättning.....	12

Regler	12
Beredning	13
Köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering.....	13
Försäljning av mark för centrumändamål, handel och kontor och övrig markanvändning (fall 7)	14
Prissättning.....	14
Värdering	14
Högsta pris vid anbudsförfarande.....	14
Regler	14
Beredning markanvisning.....	14
Markanvisningsavtalet och dess villkor	15
Köpekontraktet och dess villkor	15
Upplåtelse av kvartersmark	16
Beredning.....	16
Avtalsvillkor.....	16
Prissättning.....	17

Hur dokumentet ska tillämpas

Definitioner

Detta dokument reglerar hur markpris ska bestämmas och vilka regler som i övrigt gäller vid försäljning av detaljplanlagd kvartersmark som ägs av kommunen. Det reglerar också hur kommunen ska upplåta kvartersmark genom genom nyttjanderätts- eller arrendeavtal.

Själva taxan för kvartersmark antas av kommunfullmäktige separat.

Det framgår av kommunens gällande detaljplaner vilken mark som är kvartersmark och vilken mark som inte är det. Dokumentet hanterar en stor del av kommunens markinnehav som i huvudsak är avsedd för att försälas till enskilda, framför allt gäller det kvartersmark för bostäder, verksamheter, kontor och handel.

Dokumentet förtydligar styrdokumentet riktlinjer för markanvisningar i Sävsjö kommun (antaget av kommunfullmäktige 2016-09-19 § 97).

I dokumentet används "Kommunledningskontoret" för att beskriva den funktion som hanterar kommunens markaffärer, för närvarande under utvecklingsavdelningens samhällsbyggnadsenhet. För upplåtelse av mark är även serviceförvaltningen behörig att initiera och besluta i sådana ärenden.

Dokumentet omfattar inte försäljning eller upplåtelse av kommunal mark

- som enligt detaljplan är allmän platsmark. Sådan mark kan inte säljas, men kan upplåtas genom polistillstånd enligt ordningslagen där kommunen tar ut en avgift genom taxor för torgplats och upplåtelse av allmän plats.
- som inte är planlagd. Förfrågningar avseende sådan mark bör behandlas på liknande sätt. Kommunen säljer endast undantagsvis sådan mark, och då endast om syftet är att byta till sig annan mark. Kommunen upplåter däremot mark som inte är planlagd till lämpliga nyttjanderättshavare, genom avtal som exempelvis jordbruksarrenden och jakträttsavtal.

Sammanfattning av försäljningsfallen

Tabellen nedan visar sju olika typfall. "Typ av försäljning" beskriver vad som säljs och till vem där stor bokstav inom parentes visar på användningsbestämmelsen enligt gällande detaljplan. "Pris enligt taxan" anger hur tomtens pris beräknas. "Fördelas/villkor enligt regler" visar om "Beslutsinstans" visar vilken instans som godkänner köpekontraktet.

Fall	Typ av försäljning	Pris enligt taxan	Beslutsinstans
1	Villatomter för enskilt bebyggande (B) (privatpersoner)	Ja	Kommunstyrelsens delegationsordning (4.1)
2	Obebyggd villatomt eller villatomtmark till granntomt (B)	Ja	Kommunstyrelsens delegationsordning (4.1)

Fall	Typ av försäljning	Pris enligt taxan	Beslutsinstans
3	Villatomter för enskilt bebyggande (B) (juridiska personer)	Ja	Kommunstyrelsen
4	Bostadsmark för flerbostadshus (B), övrig bostadsmark (B, D)	Nej, särskild värdering	Kommunfullmäktige
5	Verksamhetsmark (J, Z, E), ny etablering och ny tomt	Ja	Kommunstyrelsen
6	Verksamhetsmark (J, Z, E), utökad tomt	Ja	Kommunstyrelsens delegationsordning (4.1), kommunstyrelsen
7	Mark för centrumändamål, handel och kontor och övrig markanvändning (C, H, K, A)	Nej, särskild värdering	Kommunfullmäktige

Försäljning av villatomter till privatpersoner (fall 1)

Köpeskilling

Köpeskillingen bestäms utifrån taxan för bostadsmark. Markberedningsersättning ingår i köpeskillingen i de fall kommunen har markberett tomten.

I köpeskillingen ingår fastighetsbildning. Om villatomten inte redan är avstyckad ska således kommunen ansöka och bekosta fastighetsbildningen.

Regler

Tilldelning av tomter

Tomterna tilldelas efter turordning till privatpersoner som anmält intresse till kommunen enligt de upplysningar som finns på kommunens webbplats.

Kommunledningskontoret ansvarar för att upprätthålla kölistor vid behov.

Om flera intressenter finns för samma tomt får den som först anmält intresse i regel två veckor på sig att bestämma sig om denne vill boka tomten. Därefter går turen till nästa intressent.

Kommunen tillämpar tre steg i tilldelningsprocessen av villatomter: intresseanmälan, bokad tomt och såld tomt. För att kunna behålla tomten när en annan anmäler sitt intresse och två veckor har gått, måste den bokas. Under bokningstiden (normalt tre månader) ska intressenten vara beredd att ingå köpekontrakt, annars blir tomten tillgänglig för andra.

När köpekontrakt har tecknats är tomten såld. Dock gäller ett byggnadsvillkor under ett år. Om detta inte uppfylls, faller köpekontraktet och tomten blir återigen ledig.

Köpekontraktet och dess villkor

Kommunen godkänner köpekontraktet genom delegationsbeslut (hos kommunledningskontoret). Alla kommunala bostadstomter i Sävsjö säljs med förbehåll, vilka regleras i ett köpekontrakt.

Ett av följande två villkor ska vara uppfyllda inom ett år för att full äganderätt ska kunna ges:

1. byggnadsstommen för bostadshuset ska vara påbörjad.
2. avtal med husleverantör ska vara signerat.

Båda alternativen förutsätter beviljat bygglov för planerad byggnation. Köpekontrakt ingås initialt där handpenning (10 procent av totala köpesumman) betalas. Detta ger inte full äganderätt.

Köpebrev upprättas senare mot betalning av återstående del av köpeskillingen. Detta kan ske först när bygglovet är beviljat, uppförande av bostadsbyggnad är påbörjad eller kontrakt är påskrivet med husleverantör. Köpet är därmed fullbordat och köparen är fastighetsägare fullt ut. Efter detta kan lagfart sökas av köparen.

Bank, långgivare och köpare måste förhålla sig till att det inte går att ta ut pantbrev i fastigheten fram till dess köpebrev har upprättats och lagfart har beviljats. Eventuell säkerhet till bostadslån får lösas på annat sätt under denna tid.

Köparen svarar för alla andra med tomten förenade kostnader, såsom till exempel anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och bredband.

Försäljning av obebyggd villatomt eller bostadsmark till granntomt (fall 2)

Köpeskilling/markersättning

Köpeskilling eller ersättningen för mark bestäms utifrån taxan för bostadsmark. Observera dock att köparen får stå för erforderliga kostnader för fastighetsreglering till egen tomt.

Regler

Tilldelning av obebyggd villatomt

Förfrågningar angående köp av obebyggda villatomter eller angränsande planlagd bostadsmark hanteras av kommunledningskontoret. En hel villatomt får säljas till grannfastighet på förfrågan från grannfastighetens ägare under följande förutsättningar:

- tomten har varit avstyckad eller haft servisanslutning för vatten/avlopp i mer än fem år;
- inga förfrågningar har inkommit till kommunen inom det senaste året från tomtköpare för att bygga villa på tomten;
- angränsande grannar gör inte anspråk på att köpa hela eller delar av tomten;

Del av villatomt får säljas till grannfastigheter på förfrågan från grannfastighet under samma förutsättningar som ovan, under ytterligare förutsättning att minst en annan grannfastighet köper övrig(a) del(ar) av tomten (så att tomten helt utplånas).

Försäljning av övrig bostadsmark

Övrig bostadsmark är sådan mark som är bostadsmark enligt gällande detaljplan men som inte utgör eller kan utgöra en egen tomt, oftast är det tal om en mindre markremsa som enbart kan föras till en grannfastighet. Sådan mark ska säljas direkt på förfrågan från grannfastigheten men med beaktande av reglerna under nästkommande stycke.

Köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering

Kommunledningskontoret avgör om köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas. Det är också kommunledningskontoret som undertecknar dokumentet genom delegationsbeslut. I köpekontrakt/överenskommelse ska följande beaktas:

- köpeskillingen/markersättningen till kommunen är densamma som priset enligt tomttaxan (gäller även tomter som inte har fastighetsbildats);

- köparen står för samtliga fastighetsbildningskostnader;
- köparen står för erforderliga VA-kostnader (till exempel anslutning eller demontering av servis),

Om minst två grannar delar på en tomt ska köpeskillingen/markersättningen fördelas mellan grannarna utifrån arealen och fastighetsbildningskostnader och VA-kostnader fördelas lika mellan grannarna om grannarna inte kommer överens om annan fördelning.

Försäljning av villatomter för enskilt bebyggande till juridiska personer (fall 3)

Köpeskillning

Köpeskillningen bestäms utifrån taxan för bostadsmark.

Regler

För försäljning av villatomter för enskilt bebyggande till juridiska personer krävs godkännande i kommunstyrelsen eftersom det är fråga om en annan hantering, en typ av markanvisning, än fall 1 och 2 (där delegationsordning finns).

En juridisk person som vill köpa en bostadstomt ska kontakta kommunledningskontoret med en förfrågan om köp av en eller flera villatomter. Det är då frågan om en så kallad direktanvisning. Eftersom det rör sig om en eller flera färdiga bostadstomter, ska den leda till ett köpekontrakt direkt och inte ett markanvisningsavtal.

Beredningen ska i stort utgå från kommunens riktlinjer om markanvisning.

Under beredningen ska ansvariga tjänstepersoner ha en dialog med företaget och berörda instanser inom kommunen i syfte att få en god förståelse för vad det är för bostäder som kan bli aktuella och om dessa bedöms tillföra kvaliteter i bostadsområdet i stort och utan att samtliga tomter tas bort för privatpersoner som vill bygga egen villa i området. Kommunledningskontoret ska utföra behövliga kreditupplysningar och ställa erforderliga krav på köparen utifrån vad som framkommer. Om bedömningen faller ut positivt ska kommunledningskontoret ta fram ett förslag till köpekontrakt med villkor enligt nedan. Om bedömningen faller ut negativt eller är tveksam, kan kommunledningskontoret välja att direkt meddela företaget att ärendet avskrivs, alternativt samråda med kommunstyrelsens ordförande om ärendet ska beredas och beslutas i kommunstyrelsen.

Förslaget till köpekontrakt skickas först till företaget (köparen) och efter dennes underskrift anmäls köpekontraktet till kommunstyrelsen för beredning och beslut.

Köpekontraktet och dess villkor

Köparen ska betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen i samband med köpekontraktets ingående.

Köparen har därefter tillåtelse att på sin bekostnad utföra markundersökningar och markarbeten på fastigheten.

Formellt tillträde sker dock först efter det att köpeskillingen i sin helhet är betald och köpebrev har utväxlats.

För köpet gäller ett byggnadsvillkor, att grundläggning av huvudbyggnad ska ha påbörjats för att köpebrev ska kunna utväxlas. Om inte byggnadsvillkoret har uppfyllts inom 12 månader upphör köpekontraktet att gälla. Erlagd handpenning återbetalas inte.

Om köparen har påbörjat markarbeten på fastigheten och köpekontraktet upphör att gälla har kommunen rätt att återställa marken på köparens bekostnad. Köparen har inte rätt till ersättning för nerlagda kostnader.

Vid försäljning till juridisk person ska kommunen friskriva sig från alla sorters fel i fastigheten inklusive ansvar för eventuell utförd markberedning. Det är alltid köparens ansvar att företa de utredningar och åtgärder som krävs för all byggnation inom fastigheten.

Försäljning av bostadsmark för flerbostadshus och annan bostadsmark (fall 4)

Prissättning

Vid försäljning av bostadsmark för flerbostadshus till juridiska personer fastställs köpeskillingen på två sätt. Antingen utifrån en värdering i det enskilda fallet eller att köparen har lämnat högst pris vid ett anbudsförfarande.

Värdering

Vid en förfrågan från en juridisk person tar kommunledningskontoret fram ett köpeskillingsvärde, värderat utifrån taxan för småhustomter samt andra jämförande faktorer, exempelvis byggrättsvärde per kvadratmeter bruttoarea för tidigare köp och försäljningar inom kommunen och relevanta jämförelser med grannkommuner. I svåra fall kan en extern värderare anlitas. Slutligen är det kommunfullmäktige som godkänner köpekontraktet (och därmed också köpeskillingen).

Inför en inbjudan till markanvisning kan kommunen först värdera marken som ska anvisas och detta utgör då en del av förutsättningarna för förslagsgivare att beakta.

Högsta pris vid anbudsförfarande

Inför en inbjudan av markanvisning kan komma välja att erbjuden köpeskillning ska utgöra ett urvalskriterium, det vill säga högst erbjudna pris rankas bäst i den kategorien av urvalskriterier. Vid ett sådant förfarande ska kommunen ange hur stor vikt som läggs vid detta urvalskriterium, eftersom även andra kriterier, jämför avsnittet om markanvisning nedan, också ska ha betydelse för att bedöma vilket förslag som är bäst.

Regler

Beredning markanvisning

För försäljning av bostadsmark för flerbostadshus eller annan bostadsmark (till exempel för vårdboende eller gruppbyggda bostadshus) krävs ett godkännande i

kommunfullmäktige. Fullmäktiges godkännande kan ges antingen till ett upprättat markanvisningsavtal eller ett köpekontrakt.

Kommunledningskontoret kan initiera en försäljning av bostadsmark genom att inbjuda till markanvisning enligt ett särskilt prospekt. För att ta fram ett sådant prospekt krävs ett politiskt beslut i kommunstyrelsen.

En juridisk person kan även kontakta kommunen med en förfrågan om köp av viss bostadsmark. Det är då frågan om en så kallad direktanvisning, som kan leda till antingen ett köpekontrakt direkt eller ett markanvisningsavtal. Kommunledningskontoret svarar för beredningen innan markanvisningen eller köpekontraktet får godkännas av kommunfullmäktige.

Beredningen ska utgå från kommunens riktlinjer om markanvisning.

Om flera företag har lämnat anbud eller lämnat förslag utifrån en inbjudan till markanvisning ska ansvariga tjänstepersoner utvärdera de olika förslagen utifrån de kriterier som har angivits i prospektet. Om utvärderingen tydligt visar att ett förslag är bäst utifrån givna kriterier, ska kommunledningskontoret besluta om markanvisning och fortsätta att bereda markanvisningen med det företaget. Om utvärderingen visar att två eller flera förslag är likvärdiga ska kommunledningskontoret bereda ärendet för beslut om markanvisning i kommunstyrelsen. Efter beslut om markanvisning fortsätter kommunledningskontoret med beredningen enligt nedan.

Under den fortsatta beredningen ska ansvariga tjänstepersoner ha en dialog med företaget och berörda instanser inom kommunen i syfte att få en god förståelse för vad det är för verksamhet och vilka särskilda villkor och tillstånd som kan bli aktuella i det särskilda fallet. Särskild vikt ska läggas vid en bedömning om verksamheten lämpar sig för det område som förfrågan gäller och om grannars möjlighet till expansion inom sina respektive fastigheter. Kommunledningskontoret ska utföra behövliga kreditupplysningar och ställa erforderliga krav på företaget utifrån vad som framkommer. Om bedömningen faller ut positivt ska kommunledningskontoret ta fram ett förslag till markanvisningsavtal eller köpekontrakt med villkor enligt nedan. Om bedömningen faller ut negativt eller är tveksam, kan kommunledningskontoret välja att direkt meddela företaget att ärendet avskrivs, alternativt samråda med kommunstyrelsens ordförande om ärendet ska beredas och beslutas i kommunstyrelsen.

Förslaget till köpekontrakt/markanvisningsavtal skickas först till företaget (köparen) och efter dennes underskrift anmäls köpekontraktet till kommunstyrelsen för beredning och godkännande. Markanvisningsavtal ska godkännas i kommunfullmäktige.

I samband med att kommunfullmäktige godkänner ett markanvisningsavtal bör kommunfullmäktige delegera rätten till kommunstyrelsen att ingå köpekontrakt utifrån markanvisningsavtalets villkor. Efter godkänt köpekontrakt ansvarar kommunledningskontoret för uppföljning av köpekontraktets villkor, fakturering av köpeskilling och upprättande av köpebrev, med mera.

Markanvisningsavtalet och dess villkor

Avtalet ska föreskriva hur länge markanvisningen gäller. Om kommunfullmäktige delegerar beslutsrätten till kommunstyrelsen att ingå ett uppföljande köpekontrakt ska detta anges i avtalet.

Avtalet ska ange hur köpeskillingen ska beräknas och när köpekontrakt ska upprättas.

Om beräknad köpeskillning överstiger 500 000 kronor och tiden för markanvisningen överstiger ett år ska en markanvisningsavgift på 10 % av den beräknade köpeskillingen tas ut. Markanvisningsavgiften återbetalas inte om markanvisningen förfaller, men ska tillgodoräknas som del av erlagd köpeskillning om köpekontrakt upprättas.

I avtalet kan kommunen ge nyttjanderätt till den som fått markanvisningen att på sin bekostnad utföra markundersökningar inom anvisat område.

Köpekontraktet och dess villkor

Köparen ska betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen i samband med köpekontraktets ingående. Om köpekontraktet har föregåtts av ett markanvisningsavtal så bör köpekontraktet beskriva att handpenningen är erlagd.

Köparen har därefter tillåtelse att på sin bekostnad utföra markundersökningar och markarbeten på fastigheten.

Formellt tillträde sker dock först efter det att köpeskillingen i sin helhet är betald och köpebrev har utväxlats.

För köpet gäller ett byggnadsvillkor, att grundläggning av huvudbyggnad ska ha påbörjats för att köpebrev ska kunna utväxlas. Om inte byggnadsvillkoret har uppfyllts inom 12 månader upphör köpekontraktet att gälla. Erlagd handpenning återbetalas inte.

Om köparen har påbörjat markarbeten på fastigheten och köpekontraktet upphör att gälla har kommunen rätt att återställa marken på köparens bekostnad. Köparen har inte rätt till ersättning för nerlagda kostnader.

Vid försäljning till juridisk person ska kommunen friskriva sig från alla sorters fel i fastigheten inklusive ansvar för eventuell utförd markberedning. Det är alltid köparens ansvar att företa de utredningar och åtgärder som krävs för all byggnation inom fastigheten.

Försäljning av verksamhetsmark, ny tomt (fall 5)

Köpeskillning

Köpeskillingen bestäms utifrån taxan för verksamhetsmark.

Regler

Beredning

Kommunledningskontoret svarar för beredningen av en förfrågan om köp av kommunal verksamhetsmark. Ett företag kan dock initiera förfrågan på annat sätt, till exempel genom Sävsjö näringsliv.

Under beredningen ska ansvariga tjänstepersoner ha en dialog med företaget och berörda instanser inom kommunen i syfte att få en god förståelse för vad det är för verksamhet och vilka särskilda villkor och tillstånd som kan bli aktuella i det särskilda

fallet. Särskild vikt ska läggas vid en bedömning om verksamheten lämpar sig för det område som förfrågan gäller och om grannars möjlighet till expansion inom sina respektive fastigheter. Kommunledningskontoret ska utföra behövliga kreditupplysningar och ställa erforderliga krav på köparen utifrån vad som framkommer. Om bedömningen faller ut positivt ska kommunledningskontoret ta fram ett förslag till köpekontrakt med villkor enligt nedan. Om bedömningen faller ut negativt eller är tveksam, kan kommunledningskontoret välja att direkt meddela företaget att ärendet avskrivs, alternativt samråda med kommunstyrelsens ordförande om ärendet ska beredas och beslutas i kommunstyrelsen.

Förslaget till köpekontrakt skickas först till företaget (köparen) och efter dennes underskrift anmäls köpekontraktet till kommunstyrelsen för beredning och godkännande.

Köpekontraktet och dess villkor

Köpeskillingen beräknas utifrån taxan. Paragraf om tilläggsköpeskillning får användas i de fall arealen är ungefärlig och kan komma att ändras vid fastighetsbildningsförrättning. Köparen ska stå för fastighetsbildningskostnader och i princip alla övriga kostnader som är hänförliga till köpet.

Köparen ska betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen i samband med köpekontraktets ingående.

Köparen har därefter tillåtelse att på sin bekostnad utföra markundersökningar och markarbeten på fastigheten.

Formellt tillträde sker dock först efter det att köpeskillingen i sin helhet är betald och köpebrev har utväxlats.

I det fall kommunen har grovplanerat tomten (eller delar av den) ska grovplaneringsavgift betalas utifrån taxan ovan. Grovplaneringsavgiften faktureras i samband med att resterande del av köpeskillingen ska betalas.

För köpet gäller ett byggnadsvillkor, att grundläggning av huvudbyggnad ska ha påbörjats för att köpebrev ska kunna utväxlas. Om inte byggnadsvillkoret har uppfyllts inom 24 månader upphör köpekontraktet att gälla. Erlagd handpenning återbetalas inte.

Om köparen har påbörjat markarbeten på fastigheten och köpekontraktet upphör att gälla har kommunen rätt att återställa marken på köparens bekostnad. Köparen har inte rätt till ersättning för nerlagda kostnader.

Kommunen ska friskriva sig från alla sorters fel i fastigheten inklusive ansvar för att grovplanering ska klara en viss belastning. Det är alltid köparens ansvar att företa de utredningar och åtgärder som krävs för all byggnation inom fastigheten.

Försäljning av verksamhetsmark, utökad tomt (fall 6)

Köpeskillning/markersättning

Köpeskillingen eller markersättningen bestäms utifrån taxan för verksamhetsmark.

Regler

Beredning

Kommunledningskontoret svarar för beredningen av en förfrågan om köp av kommunal verksamhetsmark för att kunna utöka befintlig tomt. Företaget kan dock initiera förfrågan på annat sätt, till exempel genom Sävsjö näringsliv.

Under beredningen ska ansvariga tjänstepersoner ha en dialog med företaget och berörda instanser inom kommunen i syfte att få en god förståelse för vilket behov som företaget kan tillgodose genom att utöka sin tomt och vilka särskilda villkor och tillstånd som kan bli aktuella i det särskilda fallet. Särskild vikt ska läggas vid en bedömning om verksamheten lämpar sig för det område som förfrågan gäller och om grannars möjlighet till expansion inom sina respektive fastigheter. I sammanhanget ska nämnas att företaget måste visa på konkreta planer på nybyggnation. För att undvika att ett företag köper till sig mark i spekulationssyfte kan kommunen kräva att företaget först har fått bygglov, innan försäljningen godkänns. Kommunledningskontoret ska utföra behövliga kreditupplysningar och ställa erforderliga krav på köparen utifrån vad som framkommer. Om bedömningen faller ut positivt ska kommunledningskontoret ta fram ett förslag till köpekontrakt med villkor enligt nedan. Om bedömningen faller ut negativt eller är tveksam, kan kommunledningskontoret välja att direkt meddela företaget att ärendet avskrivs, alternativt samråda med kommunstyrelsens ordförande om ärendet ska beredas och beslutas i kommunstyrelsen.

Förslaget till köpekontrakt/överenskommelse skickas först till företaget (köparen/tillträdaren) och efter dennes underskrift anmäls köpekontraktet till kommunstyrelsen för beredning och godkännande.

Om utökningen rör sig om mindre arealer än 5000 kvadratmeter och i övrigt inte är omstridd kan kommunledningskontoret välja att godkänna försäljningen genom delegationsbeslut.

Efter godkänt köpekontrakt eller överenskommelse ansvarar kommunledningskontoret för uppföljning av köpekontraktets villkor, bevakar lantmäteriförrättning, fakturering av köpeskillning eller markersättning, med mera.

Köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering

Kommunledningskontoret avgör om köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas. I köpekontrakt/överenskommelse ska följande beaktas:

Köpeskillningen eller markersättningen beräknas utifrån taxan. Paragraf om tilläggsköpeskillning får användas i de fall arealen är ungefärlig och kan komma att ändras vid fastighetsbildningsförrättning. Köparen ska stå för fastighetsbildningskostnader och i princip alla andra kostnader som är hänförliga till köpet.

Till skillnad från fall 5 så bör tillträdet kunna ske direkt.

I det fall kommunen har grovplanerat tomten (eller delar av den) ska grovplaneringsavgift betalas utifrån taxan ovan. Grovplaneringsavgiften faktureras i samband med att köpeskillningen eller markersättning ska betalas.

Kommunen ska friskriva sig från alla sorters fel i fastigheten inklusive ansvar för att grovplanering ska klara en viss belastning. Det är alltid köparens ansvar att företa de utredningar och åtgärder som krävs för all byggnation inom fastigheten.

Försäljning av mark för centrumändamål, handel och kontor och övrig markanvändning (fall 7)

Prissättning

Värdering

Vid försäljning av mark som är planlagd för annat ändamål än bostäder eller verksamhet ska prissättningen ske utifrån en värdering som främst beaktar ett byggrättsvärde per byggrätt (maximal bruttoarea). Vid en förfrågan från en juridisk person tar kommunledningskontoret fram ett marknadsvärde, utifrån taxorna i detta dokument samt andra jämförande faktorer, exempelvis byggrättsvärde per kvadratmeter bruttoarea för tidigare köp och försäljningar inom kommunen och relevanta jämförelser med grannkommuner. I svåra fall kan en extern värderare anlitas. Slutligen är det kommunfullmäktige som godkänner köpekontraktet (och därmed också köpeskillingen).

Inför en inbjudan till markanvisning kan kommunen först värdera marken som ska anvisas och detta utgör då en del av förutsättningarna för förslagsgivare att beakta.

Högsta pris vid anbudsförfarande

Inför en inbjudan av markanvisning kan komma välja att erbjuda köpeskillning ska utgöra ett urvalskriterium, det vill säga högst erbjudna pris rankas bäst i den kategorien av urvalskriterier. Vid ett sådant förfarande ska kommunen ange hur stor vikt som läggs vid detta urvalskriterium, eftersom även andra kriterier, jämför avsnittet om markanvisning nedan, också ska ha betydelse för att bedöma vilket förslag som är bäst.

Regler

Beredning markanvisning

För försäljning av kvartersmark för centrumändamål, handel, kontor eller annat övrigt ändamål krävs ett godkännande i kommunfullmäktige. Fullmäktiges godkännande kan ges antingen till ett upprättat markanvisningsavtal eller ett köpekontrakt.

Kommunledningskontoret kan initiera en försäljning av kvartersmark för övriga användningsändamål genom att inbjuda till markanvisning enligt ett särskilt prospekt. Innan markanvisningen påbörjas ska detta prospekt godkännas i kommunstyrelsen.

En intressen kan även kontakta kommunen med en förfrågan om köp av sådan övrig kvartersmark. Det kan då bli frågan om en så kallad direktanvisning, som formaliseras i antingen ett köpekontrakt direkt eller ett markanvisningsavtal. Kommunledningskontoret svarar för beredningen innan markanvisningen eller köpekontraktet får godkännas av kommunfullmäktige.

Beredningen ska utgå från kommunens riktlinjer om markanvisning.

Om flera företag har lämnat anbud eller lämnat förslag utifrån en inbjudan till markanvisning ska ansvariga tjänstepersoner utvärdera de olika förslagen utifrån de

kriterier som har angivits i prospektet. Om utvärderingen tydligt visar att ett förslag är bäst utifrån givna kriterier, ska kommunledningskontoret besluta om markanvisning och fortsätta att bereda markanvisningen med det företaget. Om utvärderingen visar att två eller flera förslag är likvärdiga ska kommunledningskontoret bereda ärendet för beslut om markanvisning i kommunstyrelsen. Efter beslut om markanvisning fortsätter kommunledningskontoret med beredningen enligt nedan.

Under den fortsatta beredningen ska ansvariga tjänstepersoner ha en dialog med företaget och berörda instanser inom kommunen i syfte att få en god förståelse för vad det är för verksamhet och vilka särskilda villkor och tillstånd som kan bli aktuella i det särskilda fallet. Särskild vikt ska läggas vid en bedömning om verksamheten lämpar sig för det område som förfrågan gäller och om grannars möjlighet till expansion inom sina respektive fastigheter. Kommunledningskontoret ska utföra behövliga kreditupplysningar och ställa erforderliga krav på köparen utifrån vad som framkommer. Om bedömningen faller ut positivt ska förslag till köpekontrakt/markanvisningsavtal med villkor enligt nedan. Om bedömningen faller ut negativt eller är tveksam, kan kommunledningskontoret välja att direkt meddela företaget att ärendet avskrivs, alternativt samråda med kommunstyrelsens ordförande om ärendet ska beredas och beslutas i kommunstyrelsen.

Förslaget till köpekontrakt/markanvisningsavtal skickas först till företaget (köparen) och efter dennes underskrift anmäls köpekontraktet till kommunstyrelsen för beredning och godkännande. Markanvisningsavtal ska godkännas i kommunfullmäktige.

I samband med att kommunfullmäktige godkänner ett markanvisningsavtal bör kommunfullmäktige delegera rätten till kommunstyrelsen att ingå köpekontrakt utifrån markanvisningsavtalets villkor. Efter godkänt köpekontrakt ansvarar kommunledningskontoret för uppföljning av köpekontraktets villkor, fakturering av köpeskillning och upprättande av köpebrev, med mera.

Markanvisningsavtalet och dess villkor

Avtalet ska föreskriva hur länge markanvisningen gäller. Om kommunfullmäktige delegerar beslutsrätten till kommunstyrelsen att ingå ett uppföljande köpekontrakt ska detta anges i avtalet.

Avtalet ska ange hur köpeskillingen ska beräknas och när köpekontrakt ska upprättas.

Om beräknad köpeskillning överstiger 500 000 kronor och tiden för markanvisningen överstiger ett år ska en markanvisningsavgift på 10 % av den beräknade köpeskillingen tas ut. Markanvisningsavgiften återbetalas inte om markanvisningen förfaller, men ska tillgodoräknas som del av erlagd köpeskillning om köpekontrakt upprättas.

I avtalet kan kommunen ge nyttjanderätt till den som fått markanvisningen att utföra markundersökningar inom anvisat område.

Köpekontraktet och dess villkor

Köparen ska betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen i samband med köpekontraktets ingående. Om köpekontraktet har föregåtts av ett markanvisningsavtal så bör köpekontraktet beskriva att handpenningen är erlagd.

Köparen har därefter tillåtelse att på sin bekostnad utföra markundersökningar och markarbeten på fastigheten.

Formellt tillträde sker dock först efter det att köpeskillingen i sin helhet är betald och köpebrev har utväxlats.

För köpet gäller ett byggnadsvillkor, att grundläggning av huvudbyggnad ska ha påbörjats för att köpebrev ska kunna utväxlas. Om inte byggnadsvillkoret har uppfyllts inom 12 månader upphör köpekontraktet att gälla. Erlagd handpenning återbetalas inte.

Om köparen har påbörjat markarbeten på fastigheten och köpekontraktet upphör att gälla har kommunen rätt att återställa marken på köparens bekostnad. Köparen har inte rätt till ersättning för nerlagda kostnader.

Vid försäljning till juridisk person ska kommunen friskriva sig från alla sorters fel i fastigheten inklusive ansvar för eventuell utförd markberedning. Det är alltid köparens ansvar att företa de utredningar och åtgärder som krävs för all byggnation inom fastigheten.

Upplåtelse av kvartersmark

Beredning

På liknande sätt som finns beskrivet under de olika försäljningsfallen kan såväl fysiska som juridiska personer kontakta kommunen med en förfrågan att få använda kvartersmark utan att köpa den. Det kan också vara så att en förfrågan om köp leder till ett ärende om upplåtelse. Sådana förfrågningar ska kanaliseras till kommunledningskontoret, som bereder ärendet i samråd med serviceförvaltningen och vid behov andra instanser inom kommunen.

På samma sätt som i försäljningsfallen ska beredande tjänstepersoner ha en dialog med företaget och berörda instanser inom kommunen i syfte att få en god förståelse för vad det är för verksamhet och vilka särskilda villkor och tillstånd som kan bli aktuella i det särskilda fallet. Särskild vikt ska läggas vid en bedömning om verksamheten lämpar sig för det område som förfrågan gäller utifrån kommunens kort- och långsiktiga strategi för området och bedömd påverkan på grannar och närboende. Kommunledningskontoret ska utföra behövliga kreditupplysningar och ställa erforderliga krav på arrendatorn/nyttjanderättshavaren utifrån vad som framkommer. Om bedömningen faller ut positivt ska kommunledningskontoret ta fram ett, nyttjanderättsavtal eller arrendeavtal (markupplåtelseavtal) med villkor enligt nedan.

Markupplåtelseavtal med en upplåtelse tid på mindre än fem år *får* beslutas genom delegationsbeslut av serviceförvaltningen eller kommunledningskontoret (nuvarande punkt 5.5 i kommunstyrelsens delegationsordning). Om kommunledningskontoret bedömer att avtalet bör förankras politiskt eller upplåtelse tiden sätts till längre än fem år *ska* avtalet godkännas i kommunstyrelsen.

Avtalsvillkor

Markupplåtelseavtal som inte är servitut ska upprättas på viss tid. Möjlighet till förlängning bör i normalfallet ges med hälften eller knappt hälften av tiden som först avtalats, om exempelvis arrendetiden är fem år från start får det förlängas med tre år i taget om ingen av parterna säger upp avtalet. Tiden inom vilket avtalet kan sägas upp bör sättas så att kommunen kan säga upp avtalet ett år före arrendetidens utgång.

Arrendatorn eller nyttjanderättshavaren ska ansvara för alla tillstånd som verksamheten kräver.

Avtalet ska vara tydligt med hur arrenderätt eller nyttjanderätt förverkas, det vill säga när arrendator eller nyttjanderättshavare gör sig skyldig till avtalsbrott som kommunen kan åberopa för att säga upp avtalet i förtid, detta gäller när

- arrendatorn inte betalar avgiften.
- marken används till annat än vad som har avtalats.
- arrendestället blir vanvårdas.
- arrendatorn inte rättar inte efter att jordägaren har sagt till att efterkomma vad som följer av skyldigheter enligt hälso- och miljölagstiftning eller annan lagstiftning.

När arrendet eller nyttjanderätten upphör ska arrendatorn/nyttjanderättshavaren återställa marken i godtagbart skick som godkänns av kommunen.

Prissättning

Kommunen ska fakturera arrendeavgift eller nyttjanderättsavgift årsvis i förskott. Den årliga avgiften ska beräknas utifrån taxan.

Om mark upplåts på ett år i taget för att kommunen snabbt ska kunna återta marken beräknas den årliga avgiften utifrån:

$$\frac{\text{upplåten areal} \times \text{kvadratmeterpris enligt taxan}}{50} \times \text{uppräknning med KPI.}$$

För övriga och längre markupplåtelser beräknas den årliga avgiften utifrån:

$$\frac{\text{upplåten areal} \times \text{kvadratmeterpris enligt taxan}}{10} \times \text{uppräknning med KPI.}$$

Den lägsta årliga avgiften är dock minst 2 000 kronor per avtal (som uppräknas med senast kända årsmedelvärde för konsumentprisindex jämfört med årsmedelvärde för 2023). Observera att den årliga avgiften ska räknas upp med konsumentprisindex.

I de fall kostnader för egna och kommunala anläggningar ska regleras i ett arrendeavtal, eller det finns andra särskilda skäl, får prissättningsmodellen frångås. Sådana upplåtelseavtal ska godkännas av kommunstyrelsen.

Dokumentansvarig: Kommunledningskontoret
Dokumentet gäller: Kommunledningskontoret och serviceförvaltningen
För revidering ansvarar: Kommunledningskontoret
För eventuell uppföljning ansvarar: Kommunledningskontoret