

Mottagare
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Försäljning av tomter för bostadsbyggande

Förslag till beslut

Att föreslå kommunfullmäktige att försäljning av tomter för bostadsbyggande ska ske via mäklare och för marknadsvärdet utifrån gällande taxeringsvärde.

Genom beslutet ändras prissättningen vid försäljning av mark för bostadsbyggande, som beslutades på kommunfullmäktige KF §89/2015.

Sammanfattning av ärendet

Priset på byggbara tomter inom kommunen ska motsvara marknadsvärdet. Enligt Skatteverkets föreskrifter ska taxeringsvärdet utgöra 75 procent av marknadsvärdet. Taxeringsvärdet ligger idag på ca 70 tkr i Stugun, ca 40 tkr i Hammarstrand och ca 20 tkr i Bispgården. Beräknas marknadsvärdet enligt Skatteverkets föreskrifter blir marknadsvärdet för tomter ca 93 tkr i Stugun, ca 53 tkr i Hammarstrand och ca 27 tkr i Bispgården.

Inom kommunen har vi byggklara tomter med vatten och avlopp förberett. Försäljning av tomter skulle kunna innebära ökat bostadsbyggande vilket ger ökad inflyttning. Att intensifiera arbetet med försäljning av lediga byggbara tomter inom kommunen görs genom att ge uppdraget till upphandlad mäklare för kommunen.

Information nedan från SKR publicerad 2021-10-07.

”Kommunen har inte rätt att sälja mark till underpris. Försäljningen ska bland annat ske med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler samt kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning i princip ska ske till marknadspris, men olika faktorer som påverkar marknadsvärdet kan vägas in i ett anbudsförfarande.”

Detta gör att beslutet att privatpersoner som vill bygga eget hem på någon av kommunens planerade tomter får köpa tomten för en krona, som fattades på kommunfullmäktige den 26 november 2015, kan anses vara olämpligt.

Ärende

Information från SKRs publikationer, Se länkar nedan som underlag till beslut:

"Kommuner ska enligt EU:s statsstödsregler sälja sin mark till det pris marknaden värderar den till. Marken värderas antingen av en oberoende expert eller genom ett öppet anbudsförfarande. Utfallet beror på hur högt marknaden bedömer att slutpriset blir för bostäderna som ska byggas. Markpriserna skiljer sig inte bara åt mellan kommuner, utan också inom kommuner.

Under de senaste åren har kritik ibland framförts mot kommunerna gällande att mark som planlagts inte svarar mot marknadens högt ställda krav på attraktiva lägen. Det här bör dock inte vara ett stort problem eftersom planläggning vanligen sker i samverkan med tilltänkta eller möjliga exploatörer. Det bör dock påpekas att mark i attraktiva lägen, till exempel gamla hamnområden, inte sällan är mer kostsamma att bebygga. Det kan handla om marksanering, markstabilisering, angöring av vägar, förebyggande av översvämningar, med mera.

Förutsättningar för försäljning av kommunal mark

Det kommunala markinnehavet ser olika ut i olika kommuner. En del kommuner äger mycket mark och andra har ett begränsat markinnehav. När kommunen äger mark som ska säljas kopplat till ett kommande, pågående eller nyligen avslutat detaljplanearbete kan kommunen teckna ett markanvisningsavtal med intressenten. Markanvisningsavtalet innehåller vanligen någon form av reglering kring kommande köpeskilling samt de förutsättningar som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten. Kommunen har inte rätt att sälja mark till underpris.(1) Försäljningen ska bland annat ske med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler samt kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning i princip ska ske till marknadspris, men olika faktorer som påverkar marknadsvärdet kan vägas in i ett anbudsförfarande. Kommunens möjlighet att teckna markanvisningar och marköverlåtelseavtal vilar på civilrättslig grund, alltså vad kommunen i egenskap av markägare kan avtala om vid en försäljning. Villkoren får dock inte gå längre än vad som följer av lagstiftningen på området. I till exempel plan- och bygglagen, miljöbalken, lagen om allmänna vattentjänster och lagen om offentlig upphandling finns begränsningar av kommunens möjlighet att ställa upp olika typer av avtalsvillkor. Alternativ till försäljning: tomträtt och arrende Ett alternativ till markförsäljning kan vara att kommunen upplåter mark med tomträtt. En tomträttsupplåtelse innebär att kommunen på obestämd tid upplåter mark för ett visst ändamål mot att tomträttshavaren betalar en årlig avgäld. Ingen försäljning sker, utan kommunen behåller äganderätten till marken och kommunen kan säga upp tomträtten. Gällande bostäder kan dock uppsägning ske tidigast sextio år efter upplåtelsen. En tomträttsupplåtelse skrivs in i fastighetsregistret. Tomträtt är en form av nyttjanderätt där tomträttshavaren måste följa ändamålet med upplåtelsen, t.ex. bostadsbebyggelse, men i övrigt kan använda tomträtten på samma sätt som en fastighet, genom att t.ex. pantsätta den för lån samt upplåta nyttjanderätter. Någon ersättning utgår inte för tomträttsupplåtelsen, men tomträttshavaren betalar en årlig tomträttsavgäld till kommunen. Avgälden utgår med oförändrat belopp under en tioårsperiod om inte längre tid avtalats. Vid en omprövning av tomträttsavgälden ska den bestämmas på visst sätt med hänsyn till markvärdet vid tiden för

omprövningen. Om markvärdet har ökat kraftigt kommer därför även tomträttsavgälden att göra det.

(1) När det gäller markförsäljning till privatpersoner för bostadsbyggande finns dock möjlighet för kommunen att sälja mark till ett subventionerat pris”

Konsekvenser för barn

Försäljning av tomter skulle kunna innebära ökat bostadsbyggande, vilket kan möjliggöra bättre bostadsstandard för barnfamiljer.

Underlag för beslut

Kommunfullmäktiges beslut 2021-09-30

[Kommunal mark, markanvisningar | SKR](#)

[Markanvisningar-grundläggande-förutsättningar.pdf \(skr.se\)](#)

[Markpriser bostäder | SKR](#)

Beredande handläggare

P-O Bengard

Fastighetskamrer

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Evalinda Grensman

Förvaltningschef

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Beslut skickas till

P-O Bengard, Patrik Lindberg, EvaLinda Grensman