

Program

Policy

Plan

» Riktlinjer

Regler

Riktlinjer för försäljning av fastigheter som upplåts med tomträtt eller arrende

Beslutad av kommunstyrelsen
30 november 2015, § 225. Dnr KS2015.0501

Innehåll

1	Förhållningssätt till försäljning av fastigheter upplåtna med tomträtt eller arrende	3
2	Prissättning	3
3	Upphörande av tomträttsavgäld/arrendeavgift.....	3
4	Beslutanderätt	3
	Kort fakta - Vad innebär det att en fastighet är upplåten med tomträtt?	4

Dokumenttyp: Riktlinjer

Dokumentet gäller för: Skövde kommuns försäljning av fastigheter

Diarienummer: KS2015.0501

Reviderad: ej reviderad

Giltighetstid: tillsvidare

Tidpunkt för aktualitetsprövning: en gång per mandatperiod

Dokumentansvarig: Mark- och exploateringschef, SSB

Andra tillhörande dokument: -

Skövde kommun äger på olika platser i kommunen fastigheter som upplåts med tomträtt eller arrende. Det handlar både om tomter för verksamheter och tomter för bostäder. Syftet när tomträtten/arrendet bildades var att minska investeringskostnaden vid etableringstillfället samt att stimulera företag att etablera sin verksamhet i Skövde.

1 Förhållningssätt till försäljning av fastigheter upplåtna med tomträtt eller arrende

Grundprincipen är att kommunen tillmötesgår önskemålet om att få köpa fastigheten när frågan kommer på initiativ från tomträttsinnehavaren. Det innebär inte att kommunen aktivt går ut och erbjuder tomträttsinnehavare att köpa fastigheter. En avvägning ifall den aktuella tomten ska säljas eller ej görs dock för varje enskild fastighet. Bland annat påverkar faktorer som om fastigheten ligger i ett område med övervägande tomträtter eller som en ”lucktomt”.

2 Prissättning

Vid försäljning av fastighet som upplåts med tomträtt eller arrende skall fastigheten försälas i enlighet med det förmodade marknadsvärdet.

Marknadsvärdet skall i normalfallet anses vara det värde som man erhåller när man multiplicerar marktaxeringsvärdet med 1,33 – vilket utgår från att marktaxeringsvärdet speglar 75 % av marknadsvärdet. Marktaxeringsvärdet bestäms av Skatteverket.

Vid försäljning av tomträtter/arrendetomter i centrala Skövde eller i områden med pågående planarbete gäller dock att en extern värderingsman ska bedöma värdet på fastigheten. Det värde som denne värderingsman kommer fram till är det värde som skall gälla vid ett eventuellt friköp. Denna princip för prissättning kan även i undantagsfall tillämpas för övriga fastigheter ifall kommunen finner det lämpligt.

3 Upphörande av tomträttsavgäld/arrendeavgift

Då köparen har emottagit ett komplett köpebrev upphör kommunen att fakturera tomträttsavgäld eller arrendeavgift. Skövde kommun skall kalla till ett möte för undertecknande av detta köpebrev, då det är först då köpebrevet är undertecknat av båda parter som tillträdet sker och ansvaret för fastigheten övergår till köparen.

4 Beslutanderätt

Den formella beslutsrätten rörande försäljning av mark som upplåts med tomträtt eller arrende ligger i grunden hos kommunstyrelsen. För fastigheter där texeringsvärdet på marken är upp till åtta

miljoner kronor har kommunstyrelsen delegerat beslutsrätten till kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU).

Kort fakta - Vad innebär det att en fastighet är upplåten med tomträtt?

Tomträtt är en rätt att nyttja en fastighet som ägs av det allmänna under obestämd tid enligt 13 kap. jordabalken. Tomträttsavtal kan endast avse en hel fastighet, inte en del av en fastighet.

Tomträten ger besittningshavaren samma rättigheter som om denne skulle ägt fastigheten. En uppsägning av tomträtt kan jämföras med tvångsförvärv av mark, expropriation, vilket föranleder ett lagstadgat tillägg på 25 % av marknadsvärdet.

Tomträttsavtalet får sägas upp av tomträttshavaren samt fastighetsägaren vid vissa tidpunkter och under vissa förutsättningar som framgår av tomträttsavtalet.

Tomträttsavtal och tilläggsöverenskommelser måste vara skriftliga och ska skrivas in hos inskrivningsmyndigheten vid Lantmäteriet. Fastigheten måste upplåtas för ett visst ändamål vilket ska anges i upplåtelsehandlingen. I princip kan ändamålet vara vilket som helst bara det står angivet.

För tomträten ska betalas en årlig avgäld i pengar. Avgiften ska motsvara en skälig ränta på uppskattat marknadsvärde.

Om tomträten på grund av uppsägning upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället och under förutsättning att tomträten skulle användas med samma ändamål och oförändrade föreskrifter. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.