

Försäljning och köp av fastigheter, tomträtt och arrende

Region Gotland

Fastställt av regionfullmäktige
Framtagen av regionstyrelseförvaltningen
Datum 2019-12-30
Gäller from 2020-01-01
Ärendenr RS 2018/720
Version 4

Försäljning och köp av fastigheter, tomträtt och arrende

Innehåll

1	Syfte	2
2	Gemensamma regler, försäljning	2
2.1	Småhustomter	2
2.2	Mark för flerfamiljshus	2
2.3	Mark för industri, handel, kontor	2
2.4	Mark för idrottsverksamhet mm	3
2.5	Försäljning av bebyggd fastighet.....	3
3	Priser och avgifter	3
3.1	Småhustomter	3
3.2	Mark för flerfamiljshus	3
3.3	Mark för industri, handel och kontor	4
3.4	Mark för idrottsverksamhet mm	4
4	Arrende	5
5	Övriga bestämmelser	5
5.1	Dokumentation.....	5
5.2	Betalning vid fastighetsförsäljningar	5
6	Köp av fastigheter	5

1 Syfte

Dokumentet hanterar huvudsakligen förfarandet vid försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av tomträtt och arrende för mark som är i Region Gotlands ägo.

Dokumentet gäller för all kommunal/regional verksamhet.

2 Gemensamma regler, försäljning

Som huvudregel gäller att all försäljning av regionens fastigheter, såväl bebyggda som obebyggda, ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor för att generera högsta möjliga köpeskillning.

Dock behöver regionen kunna värdera andra kriterier än pris såsom tex gestaltning, byggandet av andel hyresrätter¹, hyresnivåer eller miljöprestanda. Detta ska tydligt anges innan försäljningen. Regionen tillämpar då en prisnivå som lägst ger täckning för fastighetens bokförda värde och för regionens kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. Undantagsfall kan förekomma för att stimulera nybyggnation på landsbygden.

Försäljning av mark inom område där planläggning pågår, ska avvakta den färdiga planen, dvs förädling ska ske innan försäljning genomförs.

Fastighetsförsäljningar som inte omfattas av beslutade delegationer skall alltid beslutas av Regionstyrelsen innan försäljningsprocess inleds.

Tomträtt

När mark eller fastighet ska avyttras kan tomträtt användas som upplåtelseform, tex för icke kommersiella ändamål, såsom kultur- och idrottsverksamhet.

Markpriser ska (med undantag för småhustomter) alltid bedömas utifrån byggrättsinnehåll och anges som kr/kvm BTA byggrätt. I de fall byggrätt saknas, alternativt är svårtolkat, ska markpris anges som kr/kvm tomtareal.

2.1 Småhustomter

Region Gotland iordningställer småhustomter över hela ön utifrån behov. Försäljning av tomtar sker normalt via fastighetsmäklare.

2.2 Mark för flerfamiljshus

Region Gotland tar fram mark för byggande av flerbostadshus över hela ön utifrån behov. Marken fördelas till byggherrar genom en markanvisningstävling eller direktanvisning under särskilda förutsättningar.

2.3 Mark för industri, handel, kontor

Region Gotland iordningställer mark lämpad för etablering av industri, handel och kontor. Planlagd mark färdig för försäljning ska finnas i Visby samt inom de orter där efterfrågan kan bedömas uppstå. Marken planläggs och förbereds för utbyggnad av infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp mm.

¹ Med upplåtelseform hyresrätt menas hyresrätt med tillsvidareavtal

2.4 Mark för idrottsverksamhet mm

Region Gotland planlägger mark som lämpar sig för idrotts- och rekreationsändamål. Denna mark definieras vanligen inom ramen för den översiktliga planeringen. Det kan t ex gälla mark för fotbollsplaner, ridbanor, löparbanor, skidspår eller andra icke kommersiella ändamål.

2.5 Försäljning av bebyggd fastighet

Huvudregeln är att bebyggda fastigheter som inte längre behövs inom regionens verksamhet, exempelvis gamla skolor eller andra verksamhetslokaler, ska säljas. I huvudsak ska försäljning ske på den öppna marknaden i konkurrens. Alla avsteg skall motiveras. Vid undantagsfall, när försäljning inte sker på den öppna marknaden, ska försäljningspriset alltid baseras på en marknadsmässig värdering.

3 Priser och avgälder

Marknadsvärde ska användas vid beräkning av försäljningspris och tomträttsavgäld. För småhustomter gäller särskilda regler enligt nedan.

3.1 Småhustomter

De tomter som regionen färdigställer för byggnation av enskilda småhus ska säljas till marknadspris genom anlitad fastighetsmäklare. Inga upplåtelser med tomträtt skall ske när nybildade småhustomter fördelas/säljs på öppna marknaden.

För att säkerställa genomförandet ska köpeavtal för småhustomt innehålla villkor om att tomten inom två år ska bebyggas med bostadsbyggnad till ett värde av ett i reglerna fastställt belopp angivet som kr/kvm tomtyta. Om fastigheten inte bebyggs inom två år äger regionen rätt att återköpa fastigheten till faktisk köpeskilling minskat med regionens omkostnader.

För småhustomt upplåten med tomträtt beräknas årlig tomträttsavgäld vid avgäldsreglering med hjälp av taxeringsvärdet på marken x 1,33 och vid tidpunkten gällande avgäldsrenta (*Marktax. x 1,33) x avgäldsrenta.*

Tomträttsinnehavare får efter ansökan och regionens medgivande friköpa tomträtten till ett pris motsvarande gällande taxeringsvärde på marken.

3.2 Mark för flerfamiljshus

Mark för hyreslägenheter säljs via markanvisning eller kan i undantagsfall upplåtas med tomträtt. Gällande mark för bostadsrättslägenheter och andra upplåtelseformer är huvudregeln att marken via markanvisning ska säljas. Vid prissättning ska hänsyn tas till upplåtelseformen.

För mark upplåten med tomträtt beräknas årlig tomträttsavgäld för avgäldsperioden med

hjälp av marknadsvärdet för aktuellt markområde och vid tidpunkten gällande avgäldsrenta. Detta gäller vid både nyupplåtelse (10 år) och avgäldsreglering.

Tomträttsinnehavare får efter ansökan och regionens medgivande friköpa tomträtten till ett pris motsvarande marknadsvärdet på marken.

3.3 Mark för industri, handel och kontor

Mark för industri, handel och kontor ska som huvudregel säljas, men i undantagsfall kan upplåtelse med tomträtt tillämpas. Vid försäljning av mark planerad för industri, handel och kontor ska priset avspegla markens marknadsvärde. Om ett marknadsvärde inte kan fastställas kan i enlighet med i reglerna fastställda priser istället användas. Prispåverkande faktorer som kan motivera avsteg från fastställda priser kan vara:

Tomtens läge
Tomtens lämplighet samt byggrätt
Efterfrågan på mark

Priset på marken skall spegla marknadsvärdet men som lägst ger täckning för bokfört värde för fastigheten och regionens kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. Undantagsfall kan förekomma för att tex stimulera nybyggnation på landsbygden.

För att säkerställa genomförandet kan köpeavtal/exploateringsavtal innehålla villkor om att tomten inom två år vid vite ska bebyggas med byggnad/anläggning till ett värde av ett i reglerna fastställt belopp angivet som kr/kvm tomtyta. Vite för nybyggnadsskyldighetens fullgörande ska utgå med ett enligt reglerna fastställt belopp angivet som kr/kvm tomtyta och för att säkerställa beloppet ska regionen begära in en säkerhet i form av en bankgaranti på motsvarande belopp.

För mark upplåten med tomträtt beräknas årlig tomträttsavgäld för avgäldsperioden med hjälp av marknadsvärdet för aktuellt markområde och vid tidpunkten gällande avgäldsrenta. Detta gäller vid både nyupplåtelse (10 år) och avgäldsreglering.

Tomträttsinnehavare får efter ansökan och regionens medgivande friköpa tomträtten till ett pris motsvarande marknadsvärdet på marken.

3.4 Mark för idrottsverksamhet mm

När mark säljs eller upplåts för icke kommersiella ändamål, t ex idrottsanläggningar, kan det vara svårt att fastställa ett marknadsmässigt värde för marken. Om befintlig plan medger en mer flexibel användning (kontor, bostäder etc) ska detta avspegla sig i värderingen och i den köpeskillning eller tomträttsavgäld som tillämpas. Grundregeln är strävan efter att uppnå en prisnivå som ger täckning för fastighetens bokförda värde och för de kostnader som regionen haft för att iordningställa marken. Riktpriser vid försäljning bestäms enligt med i reglerna fastställda priser.

4 Arrende

Mark kan i särskilda fall upplåtas med arrende. Arrende är en nyttjanderätt av mark mot betalning. Det finns fyra typer av arrende:

Anläggningsarrende – Tex mark för verksamheter, bensinstationer mm

Bostadsarrende – Mark för bostadsändamål

Jordbruksarrende – Upplåtelse av mark och byggnader för jordbruksändamål

Lägenhetsarrende – Övriga ändamål såsom tex parkering, båtplatser, telemaster mm

Arrendeavgiften skall ge fastighetsägaren en skälig avkastning på fastigheten och fastställs utifrån ett marknadsvärde och en i reglerna fastställd avkastning. Detta gäller vid nyupplåtelse och avgiftsreglering. Arrendeavgiften skall årligen räknas upp med av Riksbanken fastställt långsiktigt inflationsmål. Regionen bör använda sig av arrende då det finns ett intresse av att fortsatt äga marken i ett längre perspektiv.

5 Övriga bestämmelser

5.1 Dokumentation

Vid fastighetsförsäljning eller upplåtelse med tomträtt sker dokumentation i form av diarium och protokoll från nämnd- och fullmäktigebeslut samt skriftliga underlag till beslut. För fastighetsförsäljningar som sker via fastighetsmäklare finns krav på dokumentation i enlighet med de regler som gäller för mäklartjänstens utförande och som regleras i fastighetsmäklarlagen. Samtliga handlingar från dessa försäljningar ska diarieföras i nämnda ärende- och dokumenthanteringssystem.

5.2 Betalning vid fastighetsförsäljningar

Vid försäljning av fastighet ska köpekontraktet innehålla bestämmelser kring köpeskillingen och dess erläggande. Grundläggande bestämmelser kring köpeskillning vid fastighetsförsäljning finns i Jordabalken. Huvudregeln som ska tillämpas inom Region Gotland är att köpeskillning ska erläggas innan regionen till köparen överlämnar ett undertecknat köpebrev. Köpebrevet är ett villkor för köpets fullgörande och köparens möjlighet att söka lagfart. Olika typer av fastighetsförsäljningar kan emellertid innehålla olika ingredienser när det gäller köpeskillning. Det kan ibland vara ändamålsenligt med villkor kring köparens erläggande av handpenning, ibland kopplade till kontraktets undertecknande, antagen detaljplan eller beviljat bygglov.

6 Köp av fastigheter

Regionen ska förvärva mark så att det långsiktiga behovet av mark kan tillgodoses. Regionen ska upprätthålla en markberedskap i Visby, i serviceorter och områden där efterfrågan och utvecklingspotential bedöms finnas.

I det fall behov uppstår och möjlighet ges för Region Gotland att förvärva fastighet, såväl bebyggd som obebyggd, får köpeskillingen aldrig överstiga marknadspris. Marknadpriset

kan fastställas via budgivning på marknaden alternativt utifrån en oberoende fastighetsvärdering.

Inför ett förvärv skall samtliga handlingar rörande fastigheten inhämtas och granskas. Det samma gäller handlingar från offentliga källor. En byggnads tekniska status skall undersökas av dokumenterat tekniskt kunnig person. Köpeavtal och övriga handlingar som upprättas i samband med förvärvet skall kvalitetssäkras av jurist, intern eller extern. Samtliga fastighetsförvärv skall villkoras av beslut från TN upp till och med 10 miljoner kronor. För förvärv över 10 miljoner kronor ska förvärvet villkoras av beslut från RS/RF. Undantag från villkor med beslut gäller för mindre fastighetsregleringar enligt A 19 i RS delegationsordning.

Fastighetsförvärv som inte omfattas av beslutade delegationer skall alltid beslutas av Regionstyrelsen innan förvärvsprocess inleds.