

Policy med riktlinjer för markfrågor i Härnösands kommun

Dokumentnamn	Policy med riktlinjer för markfrågor i Härnösands kommun		Dokumenttyp Policy	
Fastställd/upprättad av	Kommunfullmäktige	Datum 2014-04-28	Diarienummer KS 13-160-260	
Dokumentansvarig/processägare	Kommunstyrelseförvaltningen	Version 1	Senast reviderad	Giltig t o m 2015-12-31
Dokumentinformation	Dokumentet innehåller Policy med riktlinjer för hur den kommunala markerna ska förvaltas			
Dokumentet gäller för	Dokumentet gäller för alla som arbetar med eller är berörda av markfrågor i Härnösands kommun			
Annan information	Denna policy med riktlinjer ersätter "Riktlinjer för anvisning av mark", antagen av kommunstyrelsen 2011-05-03, § 76, samt "Riktlinjer för inlösen av fastigheter", antagen av kommunstyrelsen 2010-05-05, § 98. Förändringar under löptid av policyns riktlinjer kan beslutas av kommunstyrelsen.			



Innehållsförteckning

Innehåll

Innehållsförteckning	2
1 Inledning	3
1.1 Bakgrund	3
2 Policy	3
3 Kommunens markinnehav	3
3.1 Syfte för markinnehav	3
3.2 Riktlinjer för kommunens markreserv	4
4 Försäljning av kommunal mark	4
4.1 Riktlinjer för försäljning	5
5 Inlösen av fastigheter	7
5.1 Riktlinjer vid inlösen	7
6 Kommunala markanvisningar	9
6.1 Riktlinjer för markanvisningar	9
6.2 Markanvisning kan ges på olika sätt såsom direktanvisning och jämförelseförfarande	10
7 Exploateringsavtal	13
8 Tomtmark och tomtkö	15
8.1 Riktlinjer för tomtmark	15
8.2 Kommunala tomtkön	15
9 Arrenden	17
9.1 Riktlinjer för arrenden och arrendeavtal	17
9.2 Riktlinjer för lägenhetsarrende	19
9.3 Riktlinjer för anläggningsarrende	19
9.4 Riktlinjer för jordbruksarrende	20
9.5 Riktlinjer bostadsarrende	20
9.6 Riktlinjer för nyttjanderätter	20
9.7 Friköp av arrendemark	21
10 Tomträtter	21
10.1 Riktlinjer för tomträtter	21
11 Ansvar och delegation	22
11.1 Delegationsordningen	22
11.2 Verkan av tidigare antagna riktlinjer	22
11.3 Revidering av riktlinjer	22
12 Källor	23

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Denna policy med riktlinjer är ett styrdokument som syftar till att långsiktigt säkerställa och skapa en tydlighet i förvaltningen av kommunens mark.

Policyn och riktlinjerna syftar även till att skapa en juridisk trygghet genom att kunskap om vilken mark som står till förfogande, samt en bättre överblick över markens nyttjande och till vilka syften den nyttjas.

Den kommunala likabehandlingsprincipen (kommunallagen (1991:900) 2 kap. 2 §) ska vara rådande norm när det gäller nyttjandet och försäljning av kommunal mark.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ger kommunen planmonopol, det vill säga rätten att ensam besluta om hur all mark inom kommunens gränser kan användas. Vem som helst kan begära att få markanvändningen prövad genom detaljplaneläggning, men kommunen har även rätt att neka sådan prövning.

Detta policydokument med riktlinjer berör inte skötseln av den kommunalt ägda skogen. Skötseln av skogen hanteras i en separat skogsbruksplan.

2 Policy

Härnösands kommun ska äga kommunal mark och inneha en markreserv för att säkerställa kommunens utveckling på lång sikt. Kommunen ska genom strategiska beslut, planera för att kunna nyttja och erbjuda mark som efterfrågas gällande rekreation, bostäder, etablering och infrastruktur. Härnösands kommun ska även förvalta sitt markbestånd så att det får så god avkastning som möjligt.

3 Kommunens markinnehav

3.1 Syfte för markinnehav

Det finns i huvudsak fyra skäl för kommunen att äga mark.

Det första skälet till att kommunen äger mark är för att människor ska ha möjlighet att dagligen vistas i skog och mark för rekreation såväl som idrottsutövande eller andra sociala friluftaktiviteter. En stor del av kommunens mark utgörs därför av skog och främst så kallad *rekreationsskog*. Det är också viktigt att kunna säkra biologiska spridningsvägar och därmed tillgången på ekosystemtjänster.

Det andra skälet för kommunen att äga mark är för att få ökad kontroll i samhällsbyggnaden och vid plangenomförande. Om kommunen äger marken ökar det kommunens förutsättningar att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur, bostads- och arbetsområden.

Det tredje skälet för kommunens markinnehav är att kunna använda mark som möjliga bytesobjekt i samband med plangenomförande och vid utbyggnad av viktig infrastruktur.

Slutligen innehar kommunen mark som egendomsförvaltning med avkastningskrav. Reglerna om förmögenhetsförvaltning finns i kommunallagen. Enligt 8 kap. 2 § kommunallagen ska en kommun förvalta sina medel så att krav på god avkastning och betryggande säkerhet tillgodoses.

Utgångspunkten för kommunens förmögenhetsförvaltning på fastighetsområdet bör därför vara att få så god avkastning som möjligt och samtidigt minimera riskerna. Såväl framtida avkastning som risk är i allt väsentligt beroende av en effektiv markförvaltning samt kommunens och regionens utvecklingsmöjligheter.

3.2 Riktlinjer för kommunens markreserv

Med kommunal markreserv menas sådan mark som innehas för att kunna användas för framtida utbyggnad av olika verksamheter, bostäder och infrastruktur. Markreserven bör ses i ett 20-årigt perspektiv.

Markreserven bör ha en omfattning och en belägenhet som ger kommunen möjlighet att nå uppsatta mål. Översiktsplanen med fördjupningar bör utgöra grunden för dessa bedömningar.

Kommunen ska kontinuerlig bevaka mark till försäljning och i förekommande fall även genomföra strategiska markförvärv. Därför är det viktigt att kommunen har en god kunskap om den lokala fastighetsmarknaden och aktivt och kontinuerligt bevakar marknadens rörelser.

Mark som kan vara intressant som bytesobjekt bör behållas i kommunens markreserv. Mark och byggnader bör inte säljas om en försäljning kan komma att medföra hinder vid en kommande exploatering. Kommunen bör nyttja lagstadgade tvångsåtgärder när frivilliga överenskommelser inte kan nås.

Sammandrag av kommunens fyra skäl för att inneha mark och vad det ska tillgodose:

Tillhandahålla mark för allmän rekreation och för att bevaka särskilda natur - eller miljövärden

Erbjuda färdig tomtmark för företag och institutioner samt tillhandahålla mark för bostäder och infrastruktur, och tillgodose mark för särskilda boendeformer

Inneha mark som bytesobjekt och bevaka fastighetsmarknad

Förvalta med avkastningskrav

4 Försäljning av kommunal mark

4.1 Riktlinjer för försäljning

Kommunstyrelsen representerar kommunen såsom markägare och har därmed rätt att avgöra till vem och under vilka förutsättningar, kommunen ska överlåta eller upplåta mark. Kommunstyrelsens befogenhet avgörs utifrån de belopp som kommunfullmäktige har beslutat.

Det är således kommunstyrelsen som fattar de formella besluten att godkänna försäljningar eller byte av kommunalt ägda fastigheter.

- a. Försäljning ska ske till marknadspris och försäljningspriset bör inte understiga kommunens egna individuella avkastningsvärde. Försäljningarna ska ske i enlighet med kommunallagens bestämmelser och det fastslagna syftet med marken.

Försäljning av en fastighet kan ske om marknadsvärdet för fastigheten är högre än kommunens egna individuella avkastningsvärde. Omvänt gäller att försäljning inte bör ske om avkastningsvärdet överstiger marknadsvärdet. Detta kan vara fallet för fastigheter i utvecklingsområden där det kan finnas ett stort värde för kommunen att behålla en fastighet för att underlätta ett framtida plangenomförande eller om det finns förväntningar på en värdeökning till följd av att kommunen planerar att genomföra infrastrukturella investeringar i området.

- b. Om marknadsvärdet inte är känt sedan tidigare bör marknadsvärdet av fastigheten bedömas av en oberoende och auktoriserad värderingsman.
- c. Innan en försäljning av en fastighet genomförs bör kommunen kontrollera om fastigheten har potential till förädling i form av exempelvis utökad byggrätt eller ändrat användningssätt. Finns det möjlighet att med en planändring, inom relativt kort tid, åstadkomma dylik förädling av marken, bör detta ske innan försäljningen genomförs.
- d. Försäljningar av fastigheter bör ske när förutsättningarna är gynnsamma. Försiktighet bör iakttas när marknadsförutsättningarna är oklara. Försäljningar bör även spridas ut över tiden eftersom ett plötsligt stort utbud kan sänka den allmänna prisnivån på fastighetsmarknaden.
- e. Innan en försäljning sker bör även andra ekonomiska konsekvenser av försäljningen utredas, såsom påverkan på eventuella driftintäkter, skatteeffekter och bokföringsmässiga konsekvenser.
- f. Försäljning av exploateringsmark bör ske med anbudsförfarande. Genom en sådan exponering kan marken säljas till marknadspris och kommunen får indikation om betalningsviljan för mark inom olika områden.
- g. Direktförhandling kan användas om prisnivån är känd. Prisnivån anses vara känd om marken har värderats av en auktoriserad oberoende värderingsman eller om det i området finns jämförbara referensobjekt. Om marknadsvärdesnivån i ett område är svårbedömd bör försäljning alltid ske genom anbudsförfarande.

- h. För mark som är upplåten med tomträtt eller arrenderätt bör bedömningen av vilken mark som är möjlig att sälja göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter, samt med beaktande av de speciella skäl som kommunen kan ha för att behålla marken, exempelvis för att underlätta ett plangenomförande.

Sammandrag av riktlinjer som bör vara vägledande vid försäljningar:

- a. Försäljning bör ske till marknadspris och inte understiga kommunens egna individuella avkastningsvärde.
- b. Om marknadsvärdet är okänt bör fastigheten bedömmas av oberoende auktoriserad tjänsteman.
- c. Vid försäljning bör kommunen kontrollera möjligt förädlingsvärde i form av t.ex. utökat byggrätt eller ändrat användningssätt.
- d. Försäljningar bör ske när förutsättningar är gynnsamma och bör spridas ut över tiden.
- e. Även andra ekonomiska konsekvenser ska alltid utredas före försäljning.
- f. Försäljning av exploateringsmark bör ske med anbudsförfarande i sådan omfattning att prisnivån är känd i olika områden i kommunen.
- g. Direktförhandling kan användas om prisnivå är känd, om prisnivån är svårbedömd bör försäljning ske genom anbudsförfarande.
- h. Vid friköp av tomträttsmark eller arrenderätt bör försäljning göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter.

5 Inlösen av fastigheter

5.1 Riktlinjer vid inlösen

För att tillförsäkra kommunen handlingsutrymme avseende etablering av handel, industri, ny infrastruktur, säkerställa miljö- och naturvärden samt för att skydda samhällsviktiga funktioner och skydd för människors hälsa, ska kommunen, genom avtal med fastighetsägare, kunna lösa in fastigheter för detta ändamål.

Enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen har kommuner rätt att lösa in mark som ska användas till allmänna platser för vilka kommunen är huvudman. Enligt 14 kap. 14 § samma lag har kommunen en skyldighet att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det.

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsregleringsåtgärder finns i 5 kap. 10 - 12 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Där finns även en direkt hänvisning till expropriationslagen (1972:719), ExL.

- a. Fastigheter som är föremål för inlösen ska värderas av en auktoriserad och oberoende värderare och det är kommunen som bör bekosta värderingen i dessa fall. Enligt expropriationslagen 4 kap. 1 § ska intrångsersättning utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde. Teoretiskt ska denna ersättningssumma motsvara fastighetens marknadsvärde innan avståendet av mark, minus detsamma efter avståendet.
- b. Genom förändringar i expropriationslagen från 2010-08-01 ska fastighetsägaren dessutom kompenseras för ett **"personligt värde"** genom ett tillägg om 25 % på marknadsvärdesminskningen.
- c. Uppkommer även annan skada för fastighetsägaren ska sådan skada ersättas som så kallad **"annan ersättning"**. Som exempel på detta kan nämnas kostnader för flytt till annan fastighet eller flytt av speciella inredningsdetaljer i en fastighet som beror på fastighetsägarens speciella behov (exempelvis inredningsdetaljer för rörelsehindrade) eller om fastighetsägaren går miste om en inkomst. Affektionsvärden kompenseras inte. Ersättningen syftar till att ge fastighetsägaren samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits.
- d. Kommunen ska alltid verka för att överenskommelse kan tecknas på frivillig väg. Tvingande åtgärder som exempelvis expropriation ska i det längsta undvikas. Kommunen bör tillämpa expropriationslagens ersättningsbestämmelser vid frivillig inlösen av fastigheter.
- e. Beslut om att lösa in en eller flera fastigheter ska beslutas av kommunstyrelsen upp till de belopp som beslutats av kommunfullmäktige.

Sammandrag av riktlinjer bör vara vägledande vid inlösen av fastigheter

- a. Värdering av fastigheten ska genomföras av en auktoriserad och oberoende värderingman, och kommunen betalar värderingen om inlösen sker för kommunala syften.
- b. Fastighetsägaren kompenseras för ett ”personligt värde” med ytterligare 25 % av fastighetens marknadsvärde.
- c. Fastighetsägaren kan också komma att kompenseras genom så kallad ”annan ersättning” där det är motiverat i det enskilda fallet.
- d. Kommunen ska verka för att överenskommelser tecknas på frivillig väg. Expropriation ska i det längsta undvikas.
- e. Kommunstyrelsen beslutar om inlösen av fastigheter upp till de belopp som beslutats av kommunfullmäktige.

6 Kommunala markanvisningar

6.1 Riktlinjer för markanvisningar

En markanvisning är en utfästelse till en intressent att under viss tid och på vissa villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för att genomföra ett byggprojekt. Markanvisningen lämnas för att byggherren ska våga satsa resurser i projektet.

Markanvisning kan ske i olika lägen i en exploateringsprocess. Det kan vara tidigt i ett inledande och marknadsundersökande skede eller sent när en detaljplan finns antagen. Markanvisning lämnas, i det fall kommunen är ägare till fastigheten, och fullföljs genom att ett avtal om försäljning träffas mellan byggherren och kommunen.

Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling som kommunen ställt upp i olika dokument. Ett av dessa dokument är översiktsplanen. I översiktsplanen finns de övergripande mål som planmässigt styr kommunens utbyggnad i stort. Kommunen kan inte garantera byggrätter vid markanvisning om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns vid tillfället.

Markanvisningen är mer att karakterisera som en beredskap att försäljning kan komma att ske. Dock måste det observeras att, beroende på hur markanvisningsavtalet formuleras, så kan vissa delar vara bindande mellan kommunen och intressenten. Innehåller markanvisningen formaliakraven för fastighetsköp så kan det bli bindande för försäljning av aktuell mark. Det är således av yttersta vikt att den juridiska formalian följs i dessa typer av ärenden.

- a. Det är kommunstyrelsen som ska besluta om markanvisningar för aktuella projekt. Beslutet ska föregås av information till samhällsnämnden. Samhällsförvaltningen ska vara kommunstyrelsen behjälplig med upprättande av markanvisningsavtal samt rådgivande i frågor om fastighetsjuridik, detaljplaner, bygglagstiftning, gestaltning och miljöaspekter.
- b. En markanvisning ska normalt vara begränsad till två (2) år från kommunstyrelsens beslut. Om en bindande överenskommelse om köpekontrakt inte kan träffas inom denna tid står det kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Observera att markanvisningen inte i sig är juridiskt bindande mellan parterna, och kommunen är inte tvingad att sälja marken till intressenten efter att optionstiden börjat löpa.
- c. En förlängning av markanvisning kan medges av kommunstyrelsen under vissa förutsättningar. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
- d. Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ska inte ge byggherren rätt till ersättning.

- e. Byggherrar eller andra intressenter som önskar en markanvisning ska skriftligen anmäla detta till samhällsförvaltningen. Anmälan ska sedan noteras i ett särskilt register som förs på samhällsförvaltningen och som är offentligt i den mån det är möjligt mot bakgrund av intressentens motiv och intressen. Sekretessprövning ska ske i vederbörlig ordning efter begäran om utlämnande av allmän handling.
- f. Samhällsförvaltningen ska även ansvara för att föra en förteckning över upprättade markanvisningar. Förteckningen bör innehålla företagsnamn, datum, ändamål och fastighetsbeteckning. Markanvisningen förs in i registret när kommunstyrelsens beslut vunnit laga kraft.
- g. Byggherren står normalt för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projektering ska göras i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- h. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Om byggherren fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig vara genomförbart ska kommunen och byggherren bära sina egna kostnader.
- i. På kommunens begäran ska byggherren tillhandahålla specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Dessa krav måste uppfyllas även om detta innebär viss belastning för de vanliga bostäderna.
- j. Byggherren ska följa beslutade generella krav som antagits av kommunen. Ett miljöanpassat byggande prioriteras. I övrigt kan kommunen ställa krav på att t.ex. integrera socialt boende och specialbostäder i nya projekt, anvisningsrätt och att följa riktlinjer för basutformning av bostäder i nyproduktion med avseende på tillgänglighet till bostäder.

6.2 Markanvisning kan ges på olika sätt såsom direktanvisning och jämförelseförfarande.

Direktanvisning kan ges då det inte finns något behov av jämförelseförfarande. Exempelvis när en byggherre själv funnit ett lämpligt område för bostäder, industri och/eller företagsutveckling på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga, och kommunen därefter bedömer förslaget vara bra. Villkoren på markanvisningen och kraven på byggherren ska alltid tillämpas.

Jämförelseförfarande kan tillämpas om flera intressenter har hört av sig eller lämnat in intresseanmälningar för samma fastighet. En jämförelse mellan intressenterna ska då göras utifrån idé, gestaltning, kvalitet, exploateringsekonomi, energianvändning, socialt engagemang, tidsaspekten etc. Kommunstyrelsen avgör om ett projekt som är särskilt attraktivt, ska annonseras eller på annat sätt tillkännages för någon form av intresseanmälan.

Vid jämförelseförfarande bör markanvisningen genomföras enligt följande modell.

1. Kommunstyrelsen tillsammans med samhällsnämnden och eventuellt andra berörda nämnder, föreslår vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området. Eventuellt behov av lokaler för serviceändamål klargörs med hjälp av nyttjande förvaltningar.
2. En kravspecifikation med urvalskriterier t.ex. projekthinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltungsidéer, energikrav, geotekniska- och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, krav på kommunal service, markpris etc. tas fram gemensamt av kommunstyrelseförvaltningen och samhällsförvaltningen, eventuellt tillsammans med andra förvaltningar, och sammanställs i en PM/program som tillhandahålls intressenterna.
3. Intresserade byggherrar lämnar in förslag med tillhörande material i enlighet med begäran i programmet. Kommunstyrelsen och samhällsnämnden bedömer inkomna förslag. Kommunstyrelsen beslutar om markanvisning till den eller de byggherrar vars förslag har bedömts vara mest intressant.

Vid valet av byggherre bör kommunen verka för att det ska finnas rimliga konkurrensförhållanden på marknaden. Vid urvalet bör beaktas faktorer såsom sociala åtaganden, låga boendekostnader, tidigare genomförda bra projekt, liksom nytänkande eller engagemang för att skapa bra boende- och arbetsmiljöer.

För att erhålla markanvisning måste byggherren uppfylla vissa grundkriterier. Om byggherren inte är känd sedan tidigare ska följande kunna redovisas:

- Företagets organisation och historik
- Kontaktpersoner och firmatecknare
- Ekonomisk status
- Affärsidé (byggande/fastighetsutveckling/förvaltning)
- Referensobjekt

Sammandrag av riktlinjer bör vara vägledande vid framtagandet av markanvisningar:

- a. Kommunstyrelsen beslutar om markanvisning, beslut föregås av information till samhällsnämnden om markanvisningen.
- b. En markanvisning ska normalt vara begränsad till två (2) år från kommunstyrelsens beslut
- c. Förlängning kan medges av kommunstyrelsen under vissa förutsättningar
- d. Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning
- e. Byggherrar eller andra intressenter ska skriftligen anmäla och önska om markanvisning och samhällsförvaltningen ansvarar för att föra en förteckning över upprättade markanvisningar
- f. Markanvisningen förs in i registret när kommunstyrelsens beslut vunnit laga kraft
- g. Byggherren står normalt för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet
- h. Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande
- i. Om byggherren fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig vara genomförbart ska kommunen och byggherren bära sina egna kostnader
- j. På kommunens begäran ska byggherren tillhandahålla specialbostäder och följa beslutade generella krav som antagits av kommunen. Ett miljöanpassat byggande prioriteras

7 Exploateringsavtal

”Exploateringsavtal i traditionell mening är ett avtal mellan kommun och markägare/exploatör som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om genomförande av viss detaljplan. Syftet med exploateringsavtal kan sägas vara att säkra sådana förhållanden att plan kan antas och fastställas eller med andra ord att garantera, såvitt möjligt, att planen blir genomförd och blir det på ett sådant sätt att de krav på ett tidsenligt, välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda som uppställs i byggnads-, va-, hälsovårds- och annan lagstiftning och som i övrigt kan finnas sakligt befogade”.¹

Exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan kommunen och en byggherre och ingås mellan parterna då det är byggherren som äger marken som ska exploateras/bebyggas. Exploateringsavtal är kommunens sätt att tydliggöra och precisera detaljplanens intentioner. Exploateringsavtalet kan utformas på många olika sätt och förekommer med skiftande innehåll.

29 och 36 § Avtalslagen kan användas för att jämka exploateringsavtal med oskäliga avtalsvillkor till följd av parternas olika förutsättningar och styrkeförhållanden.

- a. Kommunen beslutar om ersättning ska tas ut för mark, allmänna platser, allmänna byggnader, allmänna vatten- och avloppsanläggningar, gator, vägar, beslut om planbesked, beslut om lov, administrativa åtgärder med mera.
- b. I Härnösands kommun beslutar kommunstyrelsen om exploateringsavtal. Detta ska föregås av att samhällsnämnden ges tillfälle att yttra sig över exploateringsavtalet.
- c. Exploateringsavtal är inte direkt reglerade i lag. Grunden för kommunens möjligheter att via exploateringsavtal belasta byggherren med exploateringsersättningar och olika avgifter följs indirekt av plan- och bygglagen samt kompletterande lagstiftning på området. Ett exploateringsavtal är giltigt i två (2) år från det att kommunstyrelsens beslut vann laga kraft.
- d. Förlängning kan medges av kommunstyrelsen under vissa förutsättningar. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
- e. I avtalet fördelas ansvar och kostnader efter skälig och rättvis grund mellan kommun och exploatör. Exempel på vad som kan regleras är frågor rörande:
 - Marköverlåtelse/markupplåtelse.
 - Vad som ska byggas och när det ska byggas.
 - Vem som ska betala olika exploateringskostnader.
 - Ansvaret för kommunaltekniska anläggningar.

Kommunen har möjlighet att ta ut ersättningar och avgifter av exploatören för följande:

¹ NJA 1980 s 1, s 13-14

- Mark för allmänna platser och allmänna byggnader.
 - Allmänna vatten- och avloppsanläggningar.
 - Gator, vägar med mera.
 - Beslut om planbesked, beslut om lov, administrativa åtgärder med mera.
- f. Kommunen får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller. Denna självkostnadsprincip (8 kap. 3 c § kommunallagen) innebär att kommunen inte via exploateringsavtal får ta ut högre avgift för exempelvis utarbetandet av detaljplan än vad kommunens kostnader motiverar. Ett exploateringsavtal får inte heller innehålla krav på den enskilde som avviker från tillämplig reglering (legalitetsprincipen 1 kap. 1 § Regeringsformen).
- g. Exploateringsavtal får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Sammandrag av riktlinjer för exploateringsavtal:

- a. Kommunen beslutar om ersättning ska tas ut för mark, allmänna platser, allmänna byggnader, allmänna vatten- och avloppsanläggningar, gator, vägar, beslut om planbesked, beslut om lov, administrativa åtgärder med mera.
- b. Kommunstyrelsen beslutar om exploateringsavtal föregås av samhällsnämndens yttrande
- c. Ett exploateringsavtal är giltigt i två (2) år från det att kommunstyrelsens beslut vann laga kraft
- d. Förlängning kan medges av kommunstyrelsen under vissa förutsättningar. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren
- e. I avtal fördelas kostnader och ansvar
- f. Självkostnadspris ska tillämpas
- g. Exploateringsavtal får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande

8 Tomtmark och tomtkö

8.1 Riktlinjer för tomtmark

- a. I detaljplaner speglas kommunens vilja och ambitioner. Allt från byggrätt, takfall, färgsättning, våningsantal, friytor och parkering till rekommendationer i plan- och genomförandebeskrivningar kring miljöaspekter, ansvarsfördelning med mera.
- b. Tomtmark som kommunen iordningsställer ska utan extraordinära åtgärder kunna användas för sitt ändamål. Det betyder bland annat att marken normalt har varit föremål för geotekniska, arkeologiska och föroreningsmässiga bedömningar samt att erforderliga undersökningar och åtgärder till följd härav vidtagits.
- c. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt tomtmarkens naturliga anpassning till omgivande gator och grönytor.
- d. Tomtmark iordningsställs i etapper som i storlek och ordning kan motiveras investeringsmässigt utan att ge avkall på rimliga krav.

8.2 Kommunala tomtkön

- e. Den som har fyllt 18 år och som har betalt den årliga tomtköavgiften får registreras i tomtkön. Avgiften uppgår för närvarande till 0,75 % av prisbasbeloppet (för år 2013 är det 44 500 kr) avrundat till närmast lägre 10-tal kronor per kalenderår, d.v.s. förnärvarande ca 330 kr/år.
- f. Tomtköavgiften återbetalas inte. Köplats erhålles från det datum då avgiften kommit kommunen till handa. Platsen i tomtkön är personlig och kan inte överlåtas. Avregistrering sker när sökanden förvärvat en tomt genom tomtkön eller om den årliga avgiften inte betalas i tid.
- g. Tomterna säljs till ett pris som motsvarar marknadsvärdet. Priset fastställs av kommunstyrelsen. Detta pris kan årligen räknas om, med den allmänna prisutvecklingen för bebyggda småhusfastigheter i kommunen, från beslutsåret till det år som tomten slutligen säljs. Tomten ska erbjudas till hela tomtkön för samma pris.
- h. Köparen erlägger en handpenning om 10 % av köpeskillingen vid tecknandet av köpekontrakt. Om köpet inte fullföljs har kommunen rätt att behålla handpenningen (dock maximalt 50 % av gällande prisbasbelopp) för att täcka ökade omkostnader för att finna ny köpare till tomten.
- i. Köpebrev utfärdas när köparen kan visa att bygglov för bostadshus vunnit laga kraft.

Sammandrag av riktlinjer för tomtmark och tomtkö:

- a. Detaljplaner speglar kommunens vilja och ambitioner
- b. Tomtmark som anvisas av kommunen ska utan extraordinära insatser kunna användas för sitt ändamål
- c. Anpassning till omgivning ska uppmärksammas
- d. Tomtmark iordningställs i etapper
- e. Att vara 18 år och ha inbetalt avgift gäller för registrering i tomtkö
- f. Tomtköavgift återbetalas ej
- g. Marknadspris ska tillämpas vid försäljning av tomter
- h. Köparen erlägger handpenning 10 % vid tecknande av köpekontrakt
- i. Köpebrev utfärdas när bygglov vunnit laga kraft

9 Arrenden

9.1 Riktlinjer för arrenden och arrendeavtal

Ett arrende är ett avtal som avser upplåtelse av jord till nyttjande. Detta ska under alla förutsättningar vara avtalets huvudsyfte. Nyttjandet ska också ske mot betalning då nyttjande utan vederlag faller utanför arrendelagstiftningens regler. Lagreglerna kring arrende är till stor del tvingande, undantaget är lägenhetsarrende där avtalsfriheten är stor. I allmänhet är det dock möjligt att avvika från lagen om det är till arrendatorns förmån. I motsatta fallet måste arrendenämnden ge dispens. Eftersom arrendeavtalet även faller under Avtalslagen kan det jämkas enligt dess 36 § vid oskäliga avtalsvillkor.

Ett arrendeavtal tecknas med en enskild eller juridisk person (företag, förening, organisation). Detta innebär att avtalet inte automatiskt följer med vid en överlåtelse. Arrendet är knutet till en specifik person och en specifik del av, eller hela, fastigheten. Men det ger inte samma rätt såsom ett servitut. Arrendeavtal kan inte överlåtas utan att fastighetsägaren har godkänt detta.

- a. Grundregeln är att arrendeavtal alltid ska vara skriftliga. Undantaget är lägenhetsarrende som kan vara muntligt om parterna är överens om detta samt vissa äldre arrendeavtal eftersom kravet på skriftliga avtal infördes 1/6 1968. Muntliga avtal tecknade dessförinnan kan alltså gälla än idag. Alla andra typer av arrendeavtal ska vara skriftliga för att vara giltiga som arrende och skriftliga avtalsvillkor ska anges i avtalet. Jordägaren ansvarar för att avtalet blir skriftligt, annars kan jordägaren bli skadeståndsskyldig.
- b. Kommunen bör vara restriktiv med att långsiktigt upplåta mark för privata ändamål (permanenta installationer såsom filterbäddar, jordvärme etc.).
- c. Arrendeavgifterna bör vara marknadsmässiga och utgå från det aktuella markvärdet per kvadratmeter. (Markvärdet är det taxerade markvärdet som framgår av Skatteverkets senaste taxering). Jordbruksarrenden prissätts per hektar.
- d. Alla arrendeavtal ska innehålla en klausul om uppräknning av arrendeavgiften i enlighet med konsumtprisindex (KPI). KPI är det mest använda måttet för prisutveckling och används bland annat som inflationsmått och vid avtalsreglering. KPI avser att visa hur konsumtpriserna i genomsnitt utvecklar sig för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser som konsumenterna faktiskt betalar.
- e. Vid upplåtelser för strikt kommersiella ändamål bör tillämpas en delad avgift bestående av en grundavgift som årligen räknas om med förändringen av konsumentprisindex (KPI) samt därtill en del som är beroende av verksamhetens omsättning.
- f. Vid friköp av mark som är upplåten med arrenderätt bör friköpspriset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick.
- g. För att skydda arrendatorn finns regler kring besittningsskydd för de flesta arrendeformerna. Om en arrendator eftersätter sina förpliktelser

enligt avtalet kan denne förlora arrenderätten, mista besittningsskyddet samt bli ersättningsskyldig. Förverkande föreligger bland annat vid försummelse att betala arrendeavgiften eller misskötsel av arrendestället. Arrendatorn kan inte pantsätta eller på annat sätt belåna den mark eller de byggnader som omfattas av arrendeavtalet.

- h. Huvudregeln är att uppsägning av arrendeavtal ska ske skriftligt. Obligatoriskt är det dock bara vid anläggningsarrende. I andra fall gäller i princip även en muntlig uppsägelse, om uppsägningens mottagare istället lämnar ett skriftligt erkännande att han mottagit uppsägningen. Om avtalet inte innehåller en klausul om uppsägning är det jordabalkens regler om uppsägning som ska gälla. Av 8 kap. jordabalken framgår att avtalet upphör att gälla på den **fardag** som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen (fardag = 14 mars).
- i. Ideella föreningar kan ha rätt till generösare villkor i sina avtal med kommunen, såsom rätt till längre avtalstider och/eller nedsättning av avgifterna. Detta prövas från fall till fall och utifrån de syften till vilken marken ska användas. Att detta tillämpas för ideella föreningar är just beroende på föreningarnas art (oftast idrottsklubbar eller andra intresseföreningar), att de drivs av ideella krafter och oftast har snäva ekonomiska resurser.

Sammandrag av riktlinjer arrende och arrendeavtal:

- a. Grundregel är att alla arrende avtal ska vara skriftliga
- b. Kommunen bör vara restriktiv med att långsiktigt upplåta mark för privata ändamål
- c. Arrendeavgifterna bör vara marknadsmässiga och jordbruksarrenden prissätts per hektar.
- d. Alla arrendeavtal ska innehålla en klausul om uppräknning av arrendeavgiften i enlighet med konsumerprisindex (KPI)
- e. Vid upplåtelser för strikt kommersiella ändamål bör tillämpas en delad avgift
- f. Vid friköp av mark som är upplåten med arrenderätt bör friköpspriset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick.
- g. Arrendator skyddas av regler kring besittningsskydd, detta skydd kan även mistas
- h. Arrendeavtal ska sägas upp skriftligt
- i. Ideella föreningar kan ha rätt till generösare villkor i sina avtal

9.2 Riktlinjer för lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende (7 och 8 kap jordabalken) är de arrenden som inte är jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Den som arrenderar har inget besittningsskydd, vilket innebär att avtalet när som helst enligt avtalets villkor kan sägas upp. Arrendatorn är då skyldig att lämna arrendestället och återställa marken.

Lägenhetsarrenden har oftast korta upplåtelsestider. Arrendet kan inte överlåtas till någon annan utan markägarens godkännande. Exempel på användning för lägenhetsarrende är parkeringsplatser, reklamskyltar, båtplatser och odlingslotter.

Avgiften bör utgå från räntan på det aktuella markvärdet samt KPI indexreglering från år 2.

Vid omskrivning av avtal ska avgiften baseras på det nya markvärdet samt läggas till en klausul om KPI indexreglering.

Avgiften ska gälla för privatpersoner såväl som för föreningar och företag. Särskild prövning kan ske för ideella idrottsföreningar.

Avtal tecknas på maximalt fem (5) år utan automatiskt förlängning

9.3 Riktlinjer för anläggningsarrende

Anläggningsarrende (7, 8 och 11 kap jordabalken) karaktäriseras av att arrendatorn driver förvärvsverksamhet på arrendeområdet som inte är att anse som jordbruk och att arrendatorns byggnad används för verksamheten. Till exempel kan en bilverkstad, kiosk eller industri upplåtas med anläggningsarrende. Definitionen på byggnad återfinns i plan- och bygglagen. De flesta lagreglerna kring anläggningsarrende är inte tvingande, vilket medför att det är viktigt att parterna i arrendeavtalet noga preciserar villkoren och ändamålet med upplåtelsen. Arrendatorn har inget direkt besittningsskydd men har istället viss rätt till ersättning om avtalet sägs upp.

Avgiften bör utgå från räntan på det aktuella markvärdet samt KPI indexreglering från år 2.

Vid omskrivning av avtal ska avgiften baseras på det nya markvärdet samt läggas till en klausul om KPI indexreglering.

Avgiften ska gälla för föreningar och företag.

Särskild prövning kan ske för ideella föreningar.

Privatpersoner kan inte teckna avtal om anläggningsarrende.

Avtal tecknas på minst fem (5) år med möjlighet till automatisk förlängning.

9.4 Riktlinjer för jordbruksarrende

Med jordbruksarrende (7, 8 och 9 kap jordabalken) menas uthyrning av byggnader och mark för jordbruksändamål. Det finns två typer av jordbruksarrende: gårdsarrende och sidoarrende. I gårdsarrendet ingår bostad för arrendatorn medan sidoarrende är mark för till exempel odling eller bete. Gårdsarrende har direkt besittningsskydd (vilket innebär att man har rätt till förlängning när avtalet går ut), medan sidoarrenden inte har något besittningsskydd.

Inom Härnösands kommun finns det inga gårdsarrenden, utan de arrenden som tecknats är så kallade sidoarrenden.

Innan tecknandet av ett nytt jordbruksarrende bör representant för kommunen och arrendator tillsammans syna marken för att fastställa dess skick innan avtal upprättas. Detta bör dokumenteras i ett protokoll (med eventuella fotografier) som bifogas avtalet. Vidare bör kommunens representant kontrollera med arrendator vilka stöd (exempelvis gårdsstöd och miljöersättningar) som sökts och erhållits från Länsstyrelsen. Detta för att undvika att arrendator mister rätten till ersättning.

Arrendet uppgår till 100 kr/ha, med basår oktober 2013.

Nya arrendeavtal bör skrivas på ett år och sägs upp inför varje avtalsslut för att undvika att arrendatorn erhåller besittningsskydd.

Uppsägningstiden är åtta (8) månader.

Avtalsformen ska vara möjlig att teckna för såväl privatpersoner som företag, föreningar och organisationer.

Särskild prövning kan ske för ideella idrottsföreningar.

9.5 Riktlinjer bostadsarrende

Bostadsarrende (7, 8 och 10 kap jordabalken) är ett arrende avsett för bostadsändamål och används för fritidshus eller permanentbostad. Den som arrenderar måste vara en enskild person. Den som arrenderar marken äger sitt hus och har således ett direkt besittningsskydd (vilket innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av avtalet när det går ut).

Avgiften bör grunda sig på ett riktvärde om 5 % av markvärdet, samt KPI indexreglering från år 2.

Bostadsarrenden omförhandlas vart femte (5) år.

Vid omförhandling ska avgiften regleras med 100 % av KPI.

Avtalsformen är endast möjlig att teckna för privatpersoner.

9.6 Riktlinjer för nyttjanderätter

Nyttjanderätter kan avtalsmässigt likställas med lägenhetsarrenden och används i de fall arrendeavtal inte är tillämpligt. Bestämmelserna i 7 kap jordabalken ska tillämpas.

Nyttjanderätt kan erhållas för en hel fastighet eller del av fastighet (så kallad partiell nyttjanderätt). Oavsett om man nyttjar en hel eller del av en fastighet ska nyttjanderättshavaren betala en ersättning till kommunen. För partiell nyttjanderätt kan ersättningen komma att sättas ned delvis eller helt.

Dessa nyttjanderätter är inte att likställa med eller att sammanblandas med ansökningar om upplåtelse av allmän plats som ska hanteras av polismyndighet i enlighet med Ordningsslagen (1993:1617) och där samhällsförvaltningen har att yttra sig till polismyndigheten. Exempel på sådana ansökningar är tillåtelse att ställa upp kiosker för försäljning av olika kommersiella varor (mat, blommor etc.), uteserveringar, tillfällig försäljning (ex julgranar, lotterier), upplag, bodar, provisoriska byggnader, byggnadsställningar, containrar etc.

Tillstyrker förvaltningen ansökan har polismyndigheten möjlighet att bevilja eller avslå ansökan. Avstyrker förvaltningen ansökan måste polismyndigheten avslå den. Beviljar polismyndigheten ansökan tar kommunen ut en avgift som antagits av kommunfullmäktige 2008-12-15, § 178.

Avgiften bör utgå från räntan på det aktuella markvärdet samt KPI indexreglering från år 2.

Avtalen tecknas på maximalt fem (5) år utan rätt till automatisk förlängning.

Avtalsformen är möjlig att teckna för privatpersoner, företag, föreningar och organisationer.

Särskild prövning kan ske för ideella idrottsföreningar.

Omfattar inte sådana ansökningar om upplåtelse av allmän plats som ska hanteras av polismyndighet i enlighet med Ordningsslagen (1993:1617).

9.7 Friköp av arrendemark

Arrenderätt är en ändlig nyttjanderätt. Vid friköp av arrendemark bör priset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick, med beaktande av den arrendeavgift som utgår till dess det är möjligt att säga upp arrendeavtalet och ett eventuellt besittningsskydd.

Vid friköp av arrenderätt bör arrendator ha förtur.

10 Tomträtter

10.1 Riktlinjer för tomträtter

Tomträtt (13 kapitlet jordabalken) innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Ägaren, oftast en kommun, upplåter fastigheten under lång, obestämd tid. Den som har nyttjanderätten kallas tomträttshavare och vanligtvis är ändamålet med en tomträtt boende i så kallade egnahem. Tomträtten är näst intill jämförbar med äganderätt. Det innebär att tomträttshavaren har obegränsad rätt att överlåta tomträtten till någon annan eller att pantsätta den. Den som är tomträttshavare får betala en årlig avgift till ägaren, en så kallad avgäld.

Ett friköpspris för en tomt som är upplåten med tomträtt kommer generellt sätt att vara lägre än marknadsvärdet för en motsvarande obebyggd tomt som säljs på den öppna marknaden. Huvudskälet är att den avkastning som kommunen får i form av avgäldsränta för närvarande understiger marknadens verkliga avkastningskrav. Det är billigare för en tomträttshavare att fortsätta att betala tomträttsavgäld än att köpa motsvarande tomt och belasta

köpeskillingen med det egna räntekravet. Ett annat skäl är att det i praktiken är omöjligt att sälja marken till någon annan än tomträtthavaren, d.v.s. köparen befinner sig i en monopolställning.

Utgångspunkt vid bestämmande av friköpspriset för mark som är upplåten med tomträtt ska vara den avkastning som kommunen som markägare får i form av tomträttsavgälder vid en fortsatt tomträttsupplåtelse. Friköpspriset bör därmed lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder.

Vid friköp av tomträttsmark bör friköpspriset lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder. Vid friköp under den första avgäldsperioden ska priset motsvara marknadsvärdet för marken i avröjt skick.

För närvarande bör kommunen behålla de tomträtter som finns om inte särskilda skäl talar för annat.

11 Ansvar och delegation

11.1 Delegationsordningen

Kommunstyrelsen är som representant för kommunens markinnehav ansvarig för att besluta om markanvisningar, exploateringsavtal, arrenden, nyttjanderätter, tomträtter, försäljningar etc. Den dagliga hanteringen samt viss beslutanderätt har delegerats till samhällsförvaltningen.

Utöver delegationsärenden ska samhällsförvaltningen vara ansvarig för att i det dagliga arbetet ajourföra fastighetsregister, fastighetsakter, fastighetstaxeringar, upprätta avtal etc. Samhällsförvaltningen ska även bistå andra förvaltningar med fastighetsjuridisk kompetens och med hjälp vid upprättande av olika avtal inom fastighetsrättens område.

11.2 Verkan av tidigare antagna riktlinjer

Dessa riktlinjer *ersätter* tidigare antagna:

- ”Riktlinjer för anvisning av mark”, antagen av kommunstyrelsen 2011-05-03, § 76, samt
- ”Riktlinjer för inlösen av fastigheter”, antagen av kommunstyrelsen 2010-05-05, § 98.

Dessa riktlinjer *ersätter inte*:

- Taxa för upplåtelse av allmän platsmark, antogs av kommunfullmäktige 2008-12-15, § 178.
- Reglerna för tomtkön som antogs av kommunfullmäktige 2012-01-30, § 17.

11.3 Revidering av riktlinjer

Dessa riktlinjer bör revideras och ses över i början på varje ny mandatperiod.

12 Källor

Exploateringskontoret Stockholms stad, ”Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden”, 2007-10-01.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen Linköpings kommun, ”Policy för kommunens markinnehav”, 2007-10-24

Tekniska kontoret, Jönköpings kommun, ”Markanvisningspolicy för bostäder”, 2009-02-20

Fastighetsnämnden, Västerås stad, ”Markanvisningspolicy för bostadsmark”, 2010-06-10

Tekniska förvaltningen, Lunds kommun, ”Markpolicy för Lunds kommun”, 2006-06-01

Fastighetsköpet ur kommunal synvinkel, Kom Rätt, Sveriges Kommuner och Landsting, 2012-03-21

Riktlinjer för anvisning av mark, antagen av kommunstyrelsen 2011-05-03, § 76

Riktlinjer för inlösen av fastigheter, antagen av kommunstyrelsen 2010-05-05, § 98

www.skatteverket.se

ww.skl.se