

Försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende

Region Gotland

Fastställt av regionfullmäktige
Framtagen av regionstyrelseförvaltningen
Datum 2020-10-21
Gäller from 2021-01-01
Ärendenr RS 2020/1565
Version 5

Försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende

Innehåll

1	Syfte	2
2	Gemensamma regler, försäljning	2
2.1	Mark för småhus.....	2
2.2	Mark för flerbostadshus.....	2
2.3	Mark för industri, handel, kontor	2
2.4	Mark för idrottsverksamhet med mera	3
2.5	Försäljning av bebyggd fastighet.....	3
2.6	Försäljning av obebyggd mark med annat ändamål	3
3	Priser, villkor och avgifter	3
3.1	Mark för småhus.....	3
3.2	Mark för flerbostadshus.....	3
3.3	Mark för industri, handel och kontor	4
3.4	Mark för idrottsverksamhet med mera	5
4	Arrende	5
5	Servitut	5
6	Dokumentation	5
7	Köp av fastigheter	5

1 Syfte

Dokumentet hanterar huvudsakligen förfarandet vid försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende av 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 Region Gotlands fastigheter, såväl bebyggda som obebyggda, ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor för att generera högsta möjliga köpeskillning.

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

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

När mark eller fastighet ska avyttras kan, som alternativ till försäljning, tomträtt som upplåtelseform användas.

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

2.1 Mark för småhus

Region Gotland iordningställer småhustomter över hela ön utifrån behov. Inga nya upplåtelser med tomträtt ska ske för småhusändamål. Försäljning av småhustomter sker via fastighetsmäklare, undantag ska motiveras.

2.2 Mark för flerbostadshus

Region Gotland iordningställer mark för byggande av flerbostadshus över hela ön utifrån behov. Marken fördelas normalt genom markanvisningstävling men kan under särskilda förutsättningar ske via direktanvisning eller försäljning via fastighetsmäklare. Mark för hyreslägenheter säljs via markanvisning och kan som alternativ upplåtas med tomträtt. För mark avseende bostadsrättslägenheter och ägarlägenheter är huvudregeln att marken ska säljas via markanvisningstävling.

2.3 Mark för industri, handel, kontor

Region Gotland iordningställer mark lämpad för etablering av industri, handel och kontor utifrån behov. 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 med mera. Försäljning genomförs av Region Gotland genom markanvisningstävling, direktförsäljning eller via fastighetsmäklare.

¹ Med upplåtelseform hyresrätt menas hyresrätt med tillsvidareavtal

2.4 Mark för idrottsverksamhet med mera

Region Gotland planlägger mark som lämpar sig för idrotts- och rekreativ ändamål utifrån behov. 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. Försäljning genomförs av Region Gotland genom markanvisningstävling, direktförsäljning eller via fastighetsmäklare. Som alternativ till försäljning kan marken upplåtas med tomträtt eller nyttjanderätt.

2.5 Försäljning av bebyggd fastighet

Huvudregeln är att bebyggda fastigheter som inte längre behövs för Region Gotlands verksamhet, till exempel gamla skolor eller andra verksamhetslokaler, ska säljas. Försäljning genomförs via fastighetsmäklare. Avsteg ska motiveras.

2.6 Försäljning av obebyggd mark med annat ändamål

Om marken inte uppfyller Region Gotlands fastighetspolicy vad avser ägande av marken samt att det inte finns ett intresse hos Region Gotland att fortsatt äga marken i ett längre perspektiv kan marken säljas.

Försäljning genomförs av Region Gotland genom markanvisningstävling, direktförsäljning eller via fastighetsmäklare.

3 Priser, villkor och avgifter

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

3.1 Mark för småhus

De tomter som Region Gotland färdigställer för byggnation av enskilda småhus ska säljas till marknadspris genom ramavtalsupphandlad fastighetsmäklare.

För att säkerställa genomförandet av byggnationen ska köpeavtal för småhustomt innehålla villkor om att tomten inom två år ska bebyggas med bostadsbyggnad till ett värde av ett i enlighet med rutinerna i gällande fastighetspolicy fastställt belopp angivet som kr/kvm tomtyta. Om fastigheten inte bebyggs inom två år äger Region Gotland rätt att ta ut vite enligt samma rutiner.

För småhustomt upplåten med tomträtt beräknas årlig tomträttsavgäld vid avgäldsreglering med hjälp av taxeringsvärdet på marken $\times 1,33$ och vid tidpunkten gällande avgäldsrenta ($\text{marktaxeringsvärdet} \times 1,33$) \times avgäldsrenta.

Tomträttsinnehavare får efter ansökan hos samt medgivande av Region Gotland friköpa tomträtten till ett pris motsvarande gällande taxeringsvärde på marken.

3.2 Mark för flerbostadshus

Vid prissättning av mark för flerbostadshus ska hänsyn tas till upplåtelseform såsom hyreslägenheter, bostadsrätter eller ägarlägenheter.

För att säkerställa genomförandet, i de fall markanvisningsavtal inte upprättas, ska köpeavtal för flerbostadshus innehålla villkor om att tomten inom två år ska bebyggas med bostadsbyggnad till ett värde av ett i enlighet med rutinerna i gällande fastighetspolicy fastställt belopp angivet som kr/kvm tomtyta. Om fastigheten inte bebyggs inom två år äger Region Gotland rätt att ta ut vite enligt samma rutiner. Krav på säkerhet kan ställas för vitet i form av en bankgaranti on-demand².

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

Tomträttsinnehavare får efter ansökan hos samt medgivande av Region Gotland friköpa tomträtten till ett pris motsvarande gällande marknadsvärde på marken.

3.3 Mark för industri, handel och kontor

Vid försäljning av mark planlagd för industri, handel och kontor ska priset avspegla markens marknadsvärde. Om ett marknadsvärde inte kan fastställas ska priset sättas i enlighet med i rutinerna i gällande fastighetspolicy. Prispåverkande faktorer som kan motivera avsteg från fastställda priser kan vara:

- Tomtens läge
- Tomtens lämplighet samt byggrätt
- Efterfrågan på mark

Priset på marken ska spegla marknadsvärdet, men som lägst ger täckning för bokfört värde för fastigheten samt Region Gotlands kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. Undantagsfall kan förekomma för att till exempel stimulera nybyggnation på landsbygden.

För att säkerställa genomförandet kommer markgenomförandeavtal innehålla villkor om att tomten inom två år ska bebyggas med byggnad eller anläggning till ett värde av ett i enlighet med rutinerna i gällande fastighetspolicy angivet belopp som kr/kvm tomtyta. Om byggnadsskyldigheten inte fullgörs utgår ett vite med ett enligt samma rutiner fastställt belopp angivet som kr/kvm tomtyta. Krav på säkerhet kan ställas för vitet i form av en bankgaranti on-demand.

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

Tomträttsinnehavare får efter ansökan hos samt medgivande av Region Gotland friköpa tomträtten till ett pris motsvarande marknadsvärdet på marken.

² Garanti enligt vilken banken är skyldig att betala det krävda beloppet genast efter att ha fått ett skriftligt krav. Betalningen förutsätter ingen kontroll av om den ersättningskyldige har gjort sig skyldig till avtalsbrott eller försummelse.

3.4 Mark för idrottsverksamhet med mera

När mark säljs eller upplåts för icke kommersiella ändamål, till exempel idrottsanläggningar, kan det vara svårt att fastställa ett marknadsmässigt värde för marken. Om befintlig plan medger en mer flexibel användning såsom kontor och bostäder, ska detta avspeglas i värderingen och i den köpeskilling eller tomträttsavgäld som tillämpas. Grundregeln är att sträva efter en prisnivå som ger kostnadstäckning för fastighetens bokförda värde och för de kostnader som Region Gotland haft för att iordningställa marken.

Riktpriser vid försäljning bestäms enligt med rutinerna i gällande fastighetspolicy.

4 Arrende

Mark kan i särskilda fall upplåtas med arrende. Arrende är en nyttjanderätt av mark där avgift för nyttjande ska erläggas. Nyttjanderätt innebär en rätt för en person, juridisk eller fysisk, att på ett angivet sätt nyttja annans mark i högst 50 år. Det finns fyra olika arrenden:

Anläggningsarrende (till exempel mark för verksamheter, bensinstationer med mera)

Bostadsarrende (mark för bostadsändamål)

Jordbruksarrende (upplåtelse av mark och byggnader för jordbruksändamål)

Lägenhetsarrende (övriga ändamål såsom parkering, båtplatser, telemaster med mera)

Arrendeavgiften ska ge fastighetsägaren en skälig avkastning på fastigheten och fastställas utifrån ett marknadsvärde och ett avkastningskrav i enlighet med rutinerna i gällande fastighetspolicy. Detta gäller vid både nyupplåtelse samt vid avgiftsreglering. Arrendeavgiften ska årligen räknas upp med av Riksbanken fastställt långsiktigt inflationsmål. Region Gotland ska använda sig av arrende då det finns ett intresse av att, i ett längre perspektiv, fortsatt äga marken.

5 Servitut

Mark kan i särskilda fall upplåtas med servitut. Servitut innebär rätt för en fastighet att nyttja annans fastighet för ett specifikt ändamål och är inte begränsat i tiden. Ersättning för upplåtelsen av servitutet ska beräknas utifrån ökningen av marknadsvärde som servitutsbildningen innebär för härskande fastighet.

6 Dokumentation

Vid fastighetsförsäljning och markupplåtelse sker dokumentation i form av diarium och i förekommande fall protokoll från nämnd- och fullmäktigebeslut samt skriftliga underlag till beslut. För fastighetsförsäljningar som sker via fastighetsmäklare finns därutöver krav på dokumentation i enlighet med de regler som gäller för mäklartjänstens utförande och som regleras i fastighetsmäklarlagen.

7 Köp av fastigheter

För att uppnå samhällsnytta ska Region Gotland förvärva såväl obebyggda som bebyggda fastigheter för att tillgodose de långsiktiga behoven och upprätthålla en god markberedskap.

I det fall behov uppstår och möjlighet ges för Region Gotland att förvärva fastighet, såväl bebyggd som obebyggd, får köpeskillingen aldrig överstiga marknadsvärdet. Marknadsvärdet kan fastställas via budgivning på marknaden eller genom en oberoende fastighetsvärdering.

Beslut om fastighetsförvärv sker i enlighet med gällande delegationsordning.