



## **Retningslinjer for salg og kjøp av kommunale tomter i Hadsel**

*Vedtatt av kommunestyret 27/9-2018 i sak 65/18.  
Erstatter retningslinjer av 27/10-2016*

# Retningslinjer for salg av kommunale tomter og areal til bolig- og næringsformål

## 1) Generelt

- a) Retningslinjene skal utledes fra gjeldende kommuneplan og kommunedelplan «*Strategisk boligplan*» og de skal tjene som normer for hvilke hensyn som skal tas ved salg av kommunale tomter. Retningslinjene er i utgangspunktet ikke juridisk bindende annet enn når de gjentas i kontrakt. Søknad om dispensasjon fra retningslinjene skal sendes Hadsel kommune og behandles av formannskapet. Dispensasjon kan ikke innvilges dersom den i vesentlig grad tilsidesetter retningslinjene.
- b) I alle boligfelt som klargjøres av kommunen skal det avsettes 15 % tomter til boligsosiale tiltak. Tomter til boligsosiale tiltak kan eksempelvis være: Prosjekt «Leie til eie», salg av tomter til Hadsel eiendom AS for utvikling av nye utleieleiligheter og «Ungbo-prosjekter» til selvkost. Eksempelene er ikke utfyllende. Det kreves botid på tre år før huseier i de aktuelle boligsosiale tiltak kan videreselge huset, eventuelt gjøres kommunal gjenkjøpsrett gjeldende de tre første årene.
- c) Kommunen selger kommunale tomter med utgangspunkt i takst gjennomført av godkjent takstmann. Taksten kan fravikes etter en konkret vurdering. Formannskapet forestår salg av kommunale tomter, og har anledning til å delegere gjennomføring av salg til rådmannen i den enkelte sak.
- d) Offentlighet ved salg:  
Når kommunen skal selge en eiendom, skal hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn i tillegg til pris blir vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. Salg kunngjøres på kommunens nettsider og i minst en lokal avis. Dersom en kommunal eiendom som et unntak gis bort eller inngår i et makebytte må det etter offentlig diskusjon foreligge et politisk vedtak om dette som legges til grunn.

## 2) Salg av tomter

- a) Salgsvedtak skal kun gjøres på grunnlag av administrativt fremforhandlet kjøpekontrakt der vilkår, jf. disse retningslinjer inngår. Herunder inngår pris, vilkår for tilbakekjøp, evt. takst og utbyggingsavtale samt andre forhold som er relevant for det enkelte salg.
- b) Byggeklare tomter selges som hovedregel til takst og byggeklare boligtomter til boligsosiale tiltak selges til selvkost. Tomter selges etter loddtrekning. Det innhentes takst/verdivurdering på eiendommen/boligen som vurderes avhendet/solgt. Unntatt er objekter hvor salgsverdi ikke antas å overstige kr 100 000,- som selges ut fra skjønn.
- c) Hadsel kommune står for gjennomføring av salget. I dette ligger at selger skal tinglyse skjøte, registrere og slette hefte, opprette og tinglyse andre dokument som har sammenheng med kjøpet. Kjøpesummen forfaller til betaling senest 3 – tre – måneder etter tomtetildelingen. Dersom skjøte blir utlevert tidligere forfaller kjøpesummen til betaling ved utlevering av skjøte. Overholdes ikke forfallsfristen, mister tomtesøker førsteretten til tomten, og denne kan tildeles neste søker eller lyses ut på nytt. Tinglysing av skjøte skal først skje når kjøperen har betalt fullt oppgjør, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil skje.
- d) Hadsel kommuner skal garantere at eiendommen vil bli overdratt fri for andre økonomiske heftelser enn det som går fram av salgskontrakten. Kommunen skal ellers opplyse om evt. forhold ved eiendommen som kjøper må vite noe om.
- e) Kjøper skal gjøres kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og skal oppfordres om å ta kontakt med kommunen dersom noe er uklart. Kjøper tar over eiendommen som den er, jf. *Lov om avhending av fast eiendom*. Kjøperen oppfordres om å gjøre nødvendige undersøkelser for å få oversikt over eiendommens faktiske og rettslige tilstand. Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende mangler som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen.
- f) Eiendommen overtas av kjøper straks skjøte er signert av selger. Eigendomen står fra dette tidspunktet for kjøpers sin regning og risiko, og kjøper overtar fra samme tidspunkt eiendommen sine plikter og rettigheter. Kjøper kan ikke ta eiendommen i bruk før kjøper har oppfylt alle sine plikter etter kommunens standardkontrakt.
- g) Kjøper kan ikke selge eiendommen i ubygd stand til en tredjeperson. Dersom kjøperen skal selge tomten før den er bebygd har kommunen rett til å kjøpe tilbake tomten på samme vilkår og til samme pris som i kontrakten. Dersom kommunen ikke benytter sin tilbakekjøpsrett, har kjøper rett til å selge tomten videre, men på samme vilkår og til samme pris som er fastsett i denne kontrakten.
- h) Kjøper må selv besørge arbeidet med å knytte seg til de kommunale vann- og avløpsledningene, og betale kostnadene for dette. Infrastruktur som vann- og avløpsledninger, tele- og el-kabler i grunnen, samt kummer for disse som ligger på tomta når kommunen selger den, må ikke bygges ned og heller ikke flyttes uten kommunen sitt samtykke. Kostnader med evt. flytting av disse må tomteeier selv bære. Kommunen har rett til å foreta vedlikehold og reparasjoner av slike anlegg

### 3) Regulerte tomter

#### a) Reservasjon av tomt (opsjon):

Ved skriftlig henvendelse til Hadsel kommune, kan en få tildelt opsjon på tomt for 4 måneder. Etter søknad kan håndgivelsen forlenges med inntil 2 mnd. Dette er betinget av at det ikke er andre tomtesøkere på venteliste på den aktuelle tomt. Dersom flere interessenter på aktuell tomt foretas loddtrekning før opsjon gis - dette gjelder ikke næringstomter der en konkret vurdering må legges til grunn. Kommunen skal føre register over tildelte opsjoner og følge disse opp ved fristoverskridelser.

#### b) Byggefrist for ervervet tomt:

Fra tomten er ervervet må det innen 2 år være igangsatt byggearbeid med oppføring av bolighus/næringsbygg. Hvis det er levert en komplett byggesøknad til bygningsmyndigheten innen byggefristen, gis det en ytterligere frist på 6 mnd. for å igangsette byggearbeidene. Ivaretas ikke dette kravet skal Hadsel kommune ha rett til å kjøpe tilbake tomten for den summen som kjøperen har betalt i henhold til kontrakt. Alle kostnader med overskjøtingen dekkes av selger. Kommunen skal føre register over tomter med byggefrister og følge disse opp ved fristoverskridelser.

#### c) Offentlige gebyrer:

I tillegg til tomteprisen tilkommer følgende kostnader for kjøper i forbindelse med eiendomstransaksjonen:

- Oppmålingsgebyr etter matrikkelloven, og i henhold til enhver tid gjeldende gebyrregulativ
- Gebyr i forbindelse med tinglysning av målebrev for tomta
- Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesummen
- Gebyr ved tinglysning av skjøte
- Tilleggsavgift på 5 % på kvadratmeterprisen. Avgiften skal benyttes til finansiering av nye tomter og arealer til bolig eller næringsvirksomhet.
- Tilknytningsavgift (hjemlet i forurensningsloven) skal betales når det gis byggetillatelse
- Eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feiegebyr i henhold til enhver tid gjeldende regulativ
- Etablering og tilkobling av strøm (håndteres av strømleverandør)

Bygning som er tilknyttet offentlig avløp, blir registrert i kommunens avgiftsregister når det gis tillatelse til å ta bygget i bruk (midlertidig brukstillatelse / ferdigattest).

#### d) Kjøp av tillegstomt:

##### i) Boligtomter:

Det skal ikke tillates å kjøpe nabotomter som tilleggsareal til en boligtomt, annet enn dersom tilleggsarealet ikke er salgbart til nytt boligtiltak. Regulert friareal kan ikke kjøpes som tillegstomt (Gjelder for planer vedtatt etter 01.01.2000). Regulert friareal kan ikke kjøpes som tillegstomt eller til utvidelse av eksisterende tomt uten at reguleringsplanen for angjeldende område først tas opp til ny behandling i sin helhet.

##### ii) Næringstomter:

Ved kjøp av tilleggsareal skal kjøper dokumentere planer for fremtidig bruk av arealet. Videre forutsettes det at alt areal sammenføres til en tomt.

#### e) Områderegulerte arealer:

Områdereguleringer fordrer som regel ytterligere detaljklaringer gjennom egne detaljreguleringsplaner. Unntaket er dersom områdereguleringen i seg selv er såpass detaljert at videre planavklaringer er unødvendig. Det henvises til den enkelte områdereguleringsplan.

i) Kommunen kan selge omsøkt areal innenfor områdereguleringsplanen dersom formålet med det enkelte erverv samsvarer med arealformålet som er bestemt

ii) Dersom områdereguleringen er tilstrekkelig planavklart og opparbeidet i forhold til ønsket areal selges arealet etter følgende regnestykke: Takst + andel av kommunale regulerings- og opparbeidelsesutgifter + tilleggsavgift i henhold til pkt. 3.3. I tillegg tilkommer øvrige gebyrer i henhold til gebyrregulativ.

iii) Kommunen kan selge nødvendige arealer i områdereguleringsplaner som krever ytterligere detaljregulering selges arealet etter følgende regnestykke: Takst + andel av kommunale reguleringsutgifter + tilleggsavgift i henhold til pkt. 3 c.

#### f) Detaljregulerte kommunale boligtomter som ikke er byggeklar:

Dersom kommunen ikke ønsker å ferdigstille boligarealer selv kan arealet selges til eiendomsutviklere etter følgende regnestykke: Takst + andel av kommunale reguleringsutgifter + tilleggsavgift i henhold til pkt. 3.3. I tillegg tilkommer øvrige gebyrer i henhold til gebyrregulativ. Det forutsettes at reguleringsplan følges, dog har tiltakshaver rett til å levere inn endringsforslag.

#### g) Resttomter og reduksjon av pris:

Reduksjon av pris er kun aktuelt i forhold til resttomter for boligbygging som er vanskelig å selge. Etter 10 år fra tomten er gjort tilgjengelig for markedet har formannskapet anledning å fastsette en skjønnsmessig reduksjon av tomteprisen.

### 4) Uregulerte arealer

Kommunen har arealer i uregulerte områder. Noen av disse er innenfor arealer som er allerede formålsavsatt i kommuneplanens arealdel til f.eks. boligområder.

- a) Dersom kommunen ikke ønsker å ferdigstille områder formålsavsatt til boligområder eller næringsområder i arealdelen kan de selges til profesjonelle eiendomsutviklere som selv må forestå nødvendig regulering i henhold til krav i arealdelen. Prisen fastsettes etter følgende regnestykke: Takst + tilleggsavgift i henhold til pkt. 3.3. I tillegg tilkommer øvrige gebyrer i henhold til gebyrregulativ.
- b) Tomter kan fradeles, og selges enkeltvis til privatpersoner i områder formålsavsatt til fritidsbebyggelse, spredt boligbebyggelse, og spredt fritidsbebyggelse. Prisen fastsettes etter følgende regnestykke: Takst + tilleggsavgift i henhold til pkt. 3.3. I tillegg tilkommer øvrige gebyrer i henhold til gebyrregulativ.
- c) Tomter til naustbebyggelse (formålskode N) selges etter følgende regnestykke: Pris pr. kvm. for tilleggsareal x 2 + tilleggsavgift i henhold til pkt. 3.3.
- d) Kommunale arealer i rene LNFR-områder skal som hovedregel ikke selges annet enn til bruk for stedbunden næring. Unntaket er allerede fradelte tomter til bolig. Prisen for disse fastsettes etter følgende regnestykke: Pris tilleggsareal / 2. I tillegg tilkommer aktuelle gebyrer i henhold til gebyrregulativ.

## 5) Tilbud om kjøp av kommunal tomt

- a) Etter at skriftlig spørsmål om kjøp av tomt er mottatt, og tiltaket som tenkes er i tråd med plan skal kommunen gi vedkommende person(er) eller firma et konkret skriftlig tilbud med angivelse av pris og hvordan dette er utregnet. Videre skal angis svarfrist for tilbakemelding.
- b) I tilbakemeldingen skal gis
  - i) Aksept av tilbudet, eller
  - ii) Avvisning av tilbudet, eller
  - iii) Motbud som er begrunnet.

## 6) Salg av næringsarealer

Hadsel kommune er opptatt av en god - og fremtidsrettet næringsutvikling som gir en merverdi for samfunnet. Videre ønsker kommunen at de bedrifter som konkurrerer med hverandre har mest mulig like vilkår.

- a) Næringsarealer selges som hovedregel etter synliggjort behov, etter taksert kvadratmeterpris for råtomt og etter evt. krav om detaljregulering. Unntaksvis kan tomt selges til annen pris enn takst etter en konkret vurdering, jf. pkt. 5 nr. iii.
- b) Ved tildeling av opsjon eller kjøp av næringseiendom skal kommunen på forhånd ha kontrollert at:
  - i) Næringstiltaket er i samsvar med plan. Hvis ikke skal planspørsmål reises til politisk nivå.
  - ii) Næringsaktøren har en tilfredsstillende lønnsomhet, likviditet og soliditet til å få resultater for samfunnet. Konkursprediksjon skal angis. Dersom resultatene helt, eller delvis ikke er tilfredsstillende må bedriften dokumentere langsiktige leveranseavtaler som sikrer fremtidig drift. Kommunen skal benytte anerkjent kreditt- og markedsverktøy i slik analyse, levert av firma med konsesjon for slik virksomhet.

--o0o--

## Retningslinjer for kommunale kjøp av tomter

- a) Kommunen kan kjøpe private tomter med utgangspunkt i vedtatte planer, mål og strategier
- b) Grunneier skal først få en forespørsel som vedkommende er interessert i å selge og til hvilken pris. Dersom grunneier er positiv men har vansker med å fastslå pris kan kommunen få aktuelt område/tomt taksert. Kommunen har også anledning til å gi et direkte tilbud uten takst.
- c) Dersom kommunen mottar uoppfordret tilbud fra grunneier om kjøp av eiendom skal dette vurderes i forhold til kommunens interesser synliggjort i vedtatte planer, mål og strategier ]