



**Storumans
kommun**

LUSPIE

Riktlinjer - Försäljning av tomtmark för permanentboende i Storumans kommun

Fastställd 2023-04-19

1. Bakgrund

Storumans kommuns ambition är att tillskapa attraktiva tomter för permanentboende till privatpersoner och förhindra köp i spekulationsyfte. Syftet med riktlinjerna är att klargöra vilka regler som gäller i samband med försäljning av tomter för permanentboende främst i Hemavan, Tärnaby och Storuman.

Kommunallagens (2017:725) reglering av bland annat kommunal kompetens, likställighetsprincipen, självkostnadsprincipen samt förbud mot understöd åt enskilda har beaktats vid utformning av riktlinjerna.

2. Prissättning

För **nya** områden sätts priset på tomterna utifrån självkostnadsprincipen. Detta innebär att Kommunens kostnader för områdets utbyggnad styr priset på tomterna. Tomtpriser per kvadratmeter kan därför skilja sig mellan olika områden i kommunen.

För **äldre** tomtområden tillämpas vid var tid gällande kommunstyrelsetaxa.

3. Folkbokföring

Köparens folkbokföring ska ske i enlighet med Folkbokföringslagen (1991:481). Detta innebär att det är lagstridigt att folkbokföra sig på en fastighet ämnad för permanentboende och nyttja fastigheten som fritidsboende med hänsyn till dygnsvila och hemvist. Intressenten ska förbinda sig att vara folkbokförd på fastigheten under minst fem år från och med datum för bostadshusets färdigställande och slutbeskedets utfärdande. Villkoren med folkbokföring och slutbesked ska införas i köpehandlingen.

4. Byggnadsskyldighet

Köparen ska bebygga tomten med ett bostadshus för **eget bruk** och vara färdigställt senast fem år från det **första** beviljade bygglov. Byggnadsskyldigheten anses fullgjord när miljö- och samhällsbyggnadsnämnden utfärdat slutbesked. Villkoret ska införas i köpehandlingen.

5. Vidareöverlåtelse

Om Köparen överlåter fastigheten inom fem år från det att bostadshuset färdigställts och slutbesked utfärdats, har säljaren rätt att ta ut vite. Fastigheten får ej överlåtas till annan än fysisk person, som vid tillträdet har folkbokfört sig på fastighetens adress. Vid en vidareöverlåtelse till tredje part ska köpehandlingen inkludera samma skyldigheter som i detta avtal.

Som säkerhet för vitet ska en panträtt i den sålda fastigheten upprättas och inskrivas. Villkoret om vidareöverlåtelse ska införas i köpehandlingen.

6. Fördelning av tomter

När ett område med nya villatomter färdigställts, kommer tidpunkt för anmälningstid att annonseras i lokalpressen, sociala medier samt på www.storuman.se. Därefter fördelas tomterna enligt principerna ”först till kvarn” eller lottdragning. Storumans kommun tillämpar inte tomtkö eller någon intressentlista.

6.1 Först till kvarn, befintliga tomter

”Först till kvarn” tillämpas på **äldre områden** där lediga tomter ligger annonserade på kommunens hemsida. Intresse anmäls till oss genom ks@storuman.se (Kommunstyrelsen).

Intresseanmälans ankomstdag gäller som registrering och bestämmer turordningen vid fördelning av tomter. Skulle två anmälningar inkomma samma datum, gäller först stämplat som först inkommen och anmälan numreras efter det.

Efter att anmälan inkommit får intressenten besked om denne tilldelats tomten eller ej inom några dagar. Om så är fallet skickas en bekräftelse på att intressenten erhållit **reservation** på tomten via mejl, tillsammans med information avseende villkor för fortsatt process.

6.2 Lottdragning, nya områden

Detta fördelningssätt används då ett **nytt område** ska byggas ut eller då efterfrågan är större än tillgången.

Information

När kommunen har färdiga tomter att fördela annonseras detta på:

- www.storuman.se
- I lokalpressen
- Sociala medier

Annonsering

Av annonseringen kommer det framgå:

- Vilka småhustomter som släpps till försäljning samt pris för respektive tomt.
- Under vilken tidsperiod som registreringen för lottningen är öppen.
- När lottdragningen kommer att ske.

Registrering

Den som är intresserad av en tomt skickar en intresseanmälan till ks@storuman.se (Kommunstyrelsen) eller till kommunens postadress. Intressenten får en bekräftelse av intresseanmälan via e-post alternativt brev om intressenten saknar e-post.

Lottdragning

Vid lottdragningen närvarar två politiker från kommunstyrelsen, samt en kontrollant från tekniska avdelningen.

- Vid lottdragningen kommer en **turordningslista** att lottas fram från de inkomna intresseanmälningarna. Den som får turnummer 1 får **reservera** en av **områdets** tomter först, nummer 2 får välja av dem som finns kvar, och så vidare.
- Turordningslistan gäller tills **alla** tomter för det sökta området är **sålda**. Efter lottdragningen kontaktas samtliga intressenter för att underrättas om sitt turordningsnummer.
- Om intressenten önskar reservera tomt ska reservation ske inom 14 dagar. Om inte går frågan vidare till nästa person i turordningslistan.

7. Reservation

Reservationsbekräftelse skickas till den som har reserverat en tomt. Med bekräftelsen skickas även följande med, gällande detaljplan, informationsblad – köp av permanentbostäder och riktlinjer för försäljning av permanentbostäder.

Reservationen gäller i **EN** månad. Reservationstiden kan förlängas om intressenten visar särskilda skäl och kommunen anser det lämpligt. Beslut om förlängning av reservation fattas av tekniska avdelningen.

Följande gäller vid reservation av tomt:

- Intressenten måste ha fyllt 18 år.
- Endast 1 reservation är giltig, gäller alla inom samma hushåll/familj.
- Ansökan är personlig och kan inte överlåtas.
- Intressenten ska vara en fysisk person (inget företag, organisation eller förening).
Samtliga uppgifter om eventuell medsökande ska fyllas i på anmälan. Medsökande får inte läggas till i efter hand.

Köpehandlingar tecknas med den/de som har angivits på anmälan.

Om intressenten ångrar sig under reservationstiden och inte längre vill köpa tomten ska intressenten meddela kommunen omgående. Tomten erbjuds då till nästa person i turordningslistan.

8. Reservation av parhustomt

Vid köp av parhustomt, ska intresseanmälan komma från två olika hushåll/familjer. Det är av största vikt att de **två** parterna som ämnar bygga, är samspelta och överens med varandra. Anmälan görs på en tomt, av de två parterna. Sedan kommer vardera part att köpa **varsin** fastighet, som tillsammans utgör parhustomten.

Köpehandlingar tecknas med den/de som har angivits på anmälan.

9. Köpehandling och köpeskillning

När intressenten har bestämt sig för att köpa tomten upprättas köpehandling med villkor för köpets genomförande.

Köpehandling upprättas och **köpeskillning** erläggs efter att faktura skickats till intressenten.

Köpebrev upprättas när full betalning har skett.

10. Bygglov

När köpehandling upprättats har intressent 3 månader på sig att erhålla bygglov. Om dessa villkor inte uppfylls inom 3 månader förverkas rätten till tomten och reservationen.

Meddelande om förverkande av reservationen skickas till intressenten.

Detta villkor ska införas i köpehandlingen.

11. Lagfart

Lagfart måste sökas inom tre månader från det att köpehandlingen undertecknats. Ansökan och information finns på Lantmäteriets hemsida.

12. Tillträde

Tillträde sker när köpeskillningen erlagts samt att panträtt inskrivits i den sålda fastigheten.

13. Viten

Uppfylls inte villkoren med folkbokföring, har kommunen rätt att ta ut vite av köparen på 5 000 kr per påbörjad vecka sedan avtalsbrottet mot folkbokföringen skedde.

Uppfylls inte villkoren om byggnadsskyldighet har kommunen rätt att ta ut vite av köparen på 500 000 kr.

Uppfylls inte villkoren om vidareöverlåtelse har kommunen rätt att ta ut vite av köparen, som motsvarar mellanskillnaden av köpeskillningen och marknadspriset för tomten. Detta belopp kan då skilja mellan de olika områdena.

14. Säkerheter

Säkerhet för vitet sker genom pantförskrivning i den sålda fastigheten.

15. Särskilt om parhustomter

Kostnader som rör fastighetsbildning, som behövs efter husets placering på fastigheten, åligger köparen.

Övriga byggnadstekniska kostnader förenliga med parhusbebyggelse, ska köparen tolerera och kan inte i efterhand kräva kompensation av säljaren.

16. Tidsfrist ny intresseanmälan

Den som tidigare köpt villatomt av kommunen, kommer inte få tilldelning av tomt vid ett andra tillfälle. Detta gäller samtliga inom ett och samma hushåll/familj och sträcker sig över en tid av 10 år. Tiden gäller från den första tomtens tillträdesdag.

17. Rätt att frånga riktlinjerna

Om det föreligger starka skäl såsom dödsfall, sjukdom inom familj eller händelse som är utanför parternas kontroll såsom exempelvis krig, mobilisering, myndighetsbeslut, laglig arbetskonflikt som någon av parterna inte kunnat påverka samt vid naturkatastrof, brand, explosion, rekvisition eller andra extrema yttre omständigheter kan riktlinjerna i enskilda fall frångås. Beslut om detta fattas av kommunstyrelsen.

18. Andra riktlinjer

Kommunen har 2016-09-13 § 74 antagit riktlinjer för försäljning av obebyggda resttomter.