



Bromölla kommun

KOMMUNAL FÖRFATTNINGSSAMLING Nr 434.1

Antagen/Senast ändrad

Gäller från

Dnr

Kf 2023-10-30 § 130

2023-10-31

2015/677

RIKTLINJER VID UPPLÅTELSE AV KOMMUNAL MARK

Riktlinjer vid upplåtelse av kommunal mark

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställt/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer vid upplåtelse av kommunala mark	Riktlinjer	2023-10-30	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig	Diarienummer	Senast reviderad	Giltig till
Teknisk Chef	2015/677		Tills vidare
Dokumentinformation	Riktlinjerna reglerar hur Bromölla kommun arbetar med upplåtelse av kommunala fastigheter. Riktlinjerna beskriver interna ansvarsfördelningar, innehåll i respektive avtal och ställningstaganden i praktiska frågor.		
Dokumentet gäller för	Samhällsutveckling och service, Tekniska enheten i Bromölla kommun		

Innehåll	Sidan
Definition	4
Beredning	4
Omständigheter att ta hänsyn till vid bedömning	4
Nyttjanderätt	5
Riktlinjer för nyttjanderätt	5-6
Arrende	7
• Generella riktlinjer för arrende	7-8
• Riktlinjer för jordbruksarrende	8-9
• Riktlinjer för bostadsarrende	9
• Riktlinjer för anläggningsarrende	9-10
• Riktlinjer för lägenhetsarrende	10
Hyra	10
Markupplåtelse för ledning	10-11
Servitut	11
Riktlinjer servitut	11
Tillsyn av upplåtelseavtal	11
Prissättning	11

Upplåtelse av mark

Definition

Den som äger en fastighet kan nyttja fastigheten själv eller upplåta rätten att nyttja den till någon annan. Genom markupplåtelse ger ägaren någon annan vissa begränsade befogenheter att nyttja fastighet eller del av en fastighet. Markupplåtelse kan ske genom nyttjanderätt eller servitut.

Beredning

Vid upplåtelse av mark ska kommunens vägledande dokument alltid ligga till grund och kommunen ska i sin roll som markägare värna om likställighetsprincipen (2 kap. 3 § kommunallagen).

Skriftlig ansökan om att få nyttja mark inklusive redovisning av geografisk utbredning ska skickas in till kommunstyrelsen@bromolla.se, alternativt via post till Bromölla kommun, Box 18, 295 21 Bromölla.

Det är Tekniska enheten som ansvarar för handläggning av upplåtelse av mark. Tekniska enheten ansvarar för att utreda ansökan. Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd för markupplåtelse. Om Tekniska enheten gör bedömningen att ändamålet för markupplåtelsen är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området ska skriftligt avtal upprättas och tecknas enligt gällande delegationsordning alternativt upprättande av tjänsteskrivelse med förslag till beslut jämte upprättat och av nyttjanderättshavaren eller arrendatorn signerat avtal. Av avtalet ska krav, ansvar och skyldigheter framgå, både avseende tiden under upplåtelsen samt tiden efter. Kommunen kan kräva säkerheter för att garantera skyldigheter i avtal. Villkoren för upplåtelse ska vara lika för liknande markupplåtelse i kommunen.

I de fall kommunen önskar upplåta mark exempelvis för jordbruk, och ansökan inte inkommit ansvarar Tekniska enheten för att finna en lämplig arrendator. Lämplig arrendator kan vara lantbrukare med verksamhet i närliggande fastighet.

Omständigheter att ta ställning till vid bedömning

- Risk för störning för omgivning (ljud och/eller ljus)
- Anläggande och återställning
- Vattentillgång
- Risk för skadedjur
- Risk för lukt
- Väg till område
- Påverkan på naturvärden
- Bestämmelser såsom detaljplaner, riksintressen och naturvård
- Rättigheter såsom ledningsrätter och servitut
- Allmänhetens behov

Nyttjanderätt

En nyttjanderätt är en rätt att använda en eller flera fastigheter. Det kan också gälla en del av en fastighet. Nyttjanderätten uppstår när en fastighetsägare upplåter fastigheten till någon annan genom ett avtal.

En nyttjanderätt ska vara upplåten till en fysisk eller juridisk person och vara knuten till en viss fastighet. Det gäller för allmän nyttjanderätt, tomträtt och arrende.

Det finns två olika typer av nyttjanderätt, total och partiell. En total nyttjanderätt innebär att nyttjaren har rätt till all form av användning till området. En partiell nyttjanderätt innebär däremot att nyttjaren har rätt att använda området i ett visst avseende, till exempel för att fiska.

Exempel på vanligt förekommande nyttjanderätter är arrende, hyra, tomträtt och upplåtelse av torgplats.

Riktlinjer för nyttjanderätt

- Kommunen ska inte upplåta mark till privatpersoner för uppförande av byggnader eller fasta anläggningar inom eller i nära anslutning till detaljplanelagda områden i Bromölla, Nymölla, Näsrum, Gualöv, Valje och Edenryd samt inom övriga utvecklingsområden för bebyggelse som utpekats i översiktsplanen.
- Kommunens mark inom tätbebyggt område ska inte upplåtas för verksamheter som kan orsaka störning för närboende. Exempel på störande verksamheter är öppna komposter, uppläggning av naturgödsel, verksamhet med tillverkning och upplag av ved eller flisning, störande djurhållning eller annan verksamhet som kan orsaka buller eller olägenhet.
- Mark inom detaljplanelagt område kan under en begränsad tid upplåtas för odling under förutsättning att området inte är av betydelse för allmänheten. Mark för privatpersoners odling bör inte upplåtas längre än ett år i taget med undantag för områden som i framtiden avses planeras för kolonilotter.
- Nyttjande som riskerar att medföra förorening ska inte tillåtas på kommunens mark då markägaren riskerar att bli ansvarig för kommande sanering. Ett exempel på verksamhet där försiktighet bör iaktas är upplag av massor.
- Markområden upplåtes i befintligt skick.
- Nyttjanderättshavaren ansvarar för drift, underhåll, ordning och skick inom området.
- Nyttjanderättshavaren får inte utan skriftligt tillstånd utföra ingrepp på fastigheten.
- För upplåtelser som är kortare än ett år tas en engångsavgift ut. Avgiften anpassas enligt kommunens taxa till områdets yta samt den tid nyttjandet avser.
- För nyttjanderätt/markupplåtelse för fasta anläggningar, byggnader, parkeringar, upplag, kolonilotter etc. för en tid som överstiger 12 månader tar kommunen ut en årlig avgift. Avgiften bestäms genom en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.
- Fastighetsägaren debiterar nyttjanderättshavaren alla kostnader som uppstår, både under nyttjandetiden samt efter, till följd av att mark upplåtits. Sådana avgifter kan exempelvis röra städning och/eller sanering efter avslutad markupplåtelse.

- Avtalet får inte överlåtas på annan part utan Kommunstyrelsen godkännande.
- Av avtalet ska framgå om nyttjanderätten är total eller partiell.
- Av avtalet ska framgå för vilken tidsperiod nyttjanderättsavtalet gäller.
- Om förhållanden som påtagligt förändrar förutsättningarna för ett nyttjanderättsavtal skulle inträffa har parterna rätt att omgående omförhandla avtalet.
- Kommunens mark kan tillfälligt upplåtas för uppställning av arbetsbodar, materialupplag och parkering för arbetsfordon inom och med närhet till bostadsområden eller arbetsplatsområden i samband med bygg- och anläggningsarbeten. Vid behov av uppställning av traktorer, lastbilar eller andra arbetsmaskiner för bygg- och anläggningsprojekt ska det av avtalet framgå att området under upplåtelsestiden ska vara inhägnat och skyltat med hänvisning till ansvarig kontakt.
- Annan tillfällig användning kan vara behov av mindre markområde för några timmars nyttjande. Aktiviteten ska vara öppen för allmänheten och inte utgöra kommersiell verksamhet. Exempel för detta användande kan vara luciafirande till häst, show eller spel i det fria eller liknande.
- Bromöllas kommun som markägare kräver skriftligt avtal för alla markupplåtelser.
- Det krävs alltid markupplåtelse för att få sätta upp skyltar eller annonsera på kommunens mark. I många fall krävs även bygglov.

Arrende

Arrende är en typ av nyttjanderätt.

En upplåtelse räknas som arrende om följande förutsättningar är uppfyllda:

- Parterna har ingått ett avtal om upplåtelse av jord.
- Arrendatorn har rätt att aktivt använda jorden.
- Arrendatorn ska ersätta jordägaren för arrendet.
- Arrendatorn har egen besittning till det upplåtna området.
- Alla avtal ska vara skriftliga.

Hur marken ska användas bestämmer vilken form av arrende som avses:

Jordbruksarrende	jord upplåts till brukande	7, 8 och 9 kap. Jordabalken
Bostadsarrende	arrendator har rätt att uppföra bostad	7, 8 och 10 kap. Jordabalken
Anläggningsarrende	arrendator har rätt att för förvärvsverksamhet uppföra byggnad	7, 8 och 11 kap. Jordabalken
Lägenhetsarrende	mark upplåts för annat ändamål än ovanstående, exempelvis p-platser och idrottsplatser	7 och 8 kap. Jordabalken
Fiskearrende	fiskerätt upplåts genom avtal	7 kap. Jordabalken och Lag (1957:390) om fiskearrenden
Jaktarrende	jakträtt upplåts genom avtal	7 kap. Jordabalken och Jaktlag (1987:259)

Generella riktlinjer för arrenden

- Jordabalken innehåller regler för vad som kan regleras mellan parterna vid ett arrende. Vid avsteg från reglerna måste ansökan om dispens skickas in till arrendenämnden.
- Ett arrendeavtal bör endast upprättas för en mer varaktig upplåtelse där kommunen inte avser att sälja marken.
- Markområden upplåts i befintligt skick.
- Avtal om arrende upprättas skriftligen. Samtliga avtalsvillkor ska anges i avtalet. Ändring eller tillägg som inte är skriftliga är utan verkan.
- Av avtalet ska framgå vilken typ av arrende som avtalet avser.
- Bestämd areal för upplåtelsen ska framgå av avtalet samt av karta som bifogas avtalet.
- Uppsägning av arrendeavtal ska vara skriftlig samt ske genom delgivning.

- Arrendeavtal får inte överlåtas och andrahandsupplåtelse tillåts inte utan Kommunstyrelsens godkännande.
- Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens medgivande utföra betydande ingrepp, såsom uppförande av byggnader/anläggningar eller fällande av träd, på fastigheten.
- Arrendeavtal får skrivas in i fastighetsregistret inskrivningsdel om inte annat anges i avtalet.
- Det åligger arrendatorn att söka och stå för erforderliga tillstånd för sin verksamhet eller åtgärder på tomten.
- Arrendatorn ansvarar för drift, underhåll, ordning och skick inom det nyttjade området samt alla kostnader tillhörande verksamheten.
- Möjlighet finns för arrendatorn att få option på förvärv av marken under avtalsperioden om kommunen väljer att avyttra marken. Prissättning vid försäljning av marken sker enligt taxebilaga. Om arrendatorn förvärvar fastigheten under en period för vilken arrendeavgift erlagts i förskott ska försäljningspriset regleras för de månader som förskottsbetalats under innevarande år.
- Det åligger arrendator att iordningställa väg till arrendeställe om behov föreligger. Om befintlig väg är samfärd och kommunen i egenskap av fastighetsägare årligen betalar en summa för vägens underhåll ska del av den kostnaden läggas till arrendeavgiften.
- Fastighetsägaren debiterar arrendatorn alla kostnader som uppstår, både under arrendetiden samt efter, till följd av att mark arrenderas ut. Sådana avgifter kan exempelvis röra sanering efter avslutat arrende.
- Arrendator bekostar VA- och elanslutning och arrendeavtalet ska innehålla överenskommelse om att arrendatorn upprättar eget abonnemang.
- Ersättning för arrende bestäms till ett årligt pris enligt taxebilaga.
- Vid avtalets upphörande ska området återställas i ursprungligt skick om det utförts arbeten utan kommunens godkännande.
- Ett långt arrende (49 år) medför besittningsrätt för den som är arrendator.

Riktlinjer för jordbruksarrende

När en jordägare låter någon annan bruka sin jord mot ersättning och skriver ett avtal som reglerar det är det ett jordbruksarrende. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för jordbruksarrende även följande riktlinjer.

- Jorden ska användas enligt de metoder som kännetecknar jordbruket som näring. Dit räknas både åkermark och betesmark.
- Sidoarrende ska upplåtas ett år i taget. Arrendatorn ges möjlighet till förlängning av avtalet med ett år i taget, med en maximal tid om 25 år, under förutsättning att avtalets samtliga villkor är uppfyllda och parterna i övrigt är överens. Förlängning av avtal ska av handläggaren bevakas ur lagperspektivet då ny lagstiftning kan ändra förutsättningarna.

- Arrendator som vill arrendera mark tillåts söka ekonomiskt bidrag på arealen genom egna stödrätter.
- Varje förfrågan om arrende av kommunens mark behandlas utifrån syftet med brukandet. Odling som är karaktäristisk för jordbruksnäringen men även annan odling av större format än för fritidsintresset är att hantera som jordbruksarrende. Djurbete är att hantera som jordbruksarrende.
- Kommunen har möjlighet att styra markanvändningen, exempelvis utifrån särskilda naturvärden. Detta ska i förekommande fall regleras i avtalets beskrivning av upplåtelsen.
- Upplåtelse av jordbruksmark inom detaljplanerat område ska medges med villkoret att kommunen inte ersätter för förlorad skörd i det fall att marken behöver ianspråkta för detaljplanens syften. Kommunen bör om möjligt göra förbehåll avseende tid som krävs för att skörda växande gröda.
- Om ett visst brukande gynnar vissa naturvärden ska det anges som krav i avtalet. Exempel kan vara att växtligheten måste bortföras från marken, inte bara slås av eller att marken ska plöjas och sås in inom visst tidsintervall under arrendetiden.
- Kommunens rätt till arrendestället för nyanläggning och underhåll av allmänna ledningar ska gälla som krav för upplåtelsen. Om intrånget skadar växande gröda med inkomstbortfall som följd får arrendatorn ersättning av kommunen/ledningsägaren.

Riktlinjer för bostadsarrende

Ett bostadsarrende är mark där det ingår bostadshus, eller rätten att bygga ett sådant, där arrendatorn kan bo. Upplåtelse av mark för fritidshus är den vanligaste formen av bostadsarrende. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för bostadsarrende följande riktlinjer.

- Kommunen bör endast undantagsvis tillämpa bostadsarrende och arrende får inte medges i strid mot detaljplan.
- Nya bostadsarrenden tillåts inte på kommunens mark.

Riktlinjer för anläggningsarrende

När en markägare skriftligt upplåter sin mark till en arrendator med byggnader eller för att bygga byggnader för att bedriva någon form av näringsverksamhet kallas det anläggningsarrende. Vanliga anläggningsarrenden är mark som upplåts för bensinstationer, master, transformatorstationer, friluftsanläggningar och vindkraftverk. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för anläggningsarrende även följande riktlinjer.

- Vid ingående av avtal om anläggningsarrende krävs att arrendatorn ska kunna redovisa ekonomi som svarar mot att genomföra presenterat projekt.
- Arrendatorn ska i förekommande fall ha erhållit positivt förhandsbesked för byggnation innan avtal ingås. Arrendatorn ansvarar för att ansöka om förhandsbesked hos kommunen och samtliga kostnader för förhandsbesked och bygglov bekostas av arrendatorn.
- Byggnad eller anläggning som uppförs inom arrendeområdet ska vara av väsentlig betydelse för verksamheten.

- Det indirekta besittningsskyddet ska alltid avtalas bort för att undvika skadeståndsskyldighet.

Riktlinjer för lägenhetsarrende

En upplåtelse av mark räknas som lägenhetsarrende när den inte uppfyller förutsättningarna för att vara ett jordbruks-, bostads-, eller anläggningsarrende. Ett lägenhetsarrende kan till exempel vara en kajplats, kolonilott, parkeringsplats utomhus eller en plats för båt eller brygga. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för lägenhetsarrende även följande riktlinjer.

- Kommunens mark ska inte upplåtas till bryggor för enskilt bruk.
- Mark får inte upplåtas för parkeringsplatser i strid mot gällande detaljplan.
- Kolonilottsområden kan i sin helhet arrenderas ut till förening eller liknande. Arrende för enskilda kolonilotter ska undvikas.

Hyra

Kommunen har bebyggda fastigheter som helt eller delvis hyrs ut, det kan exempelvis vara industrilokaler, kontorslokaler eller bostadsfastigheter som på sikt planeras ha en annan användning. Hyresavtal omfattas av 12 kap. Jordabalken och avser upplåtelse av hus eller delar av hus till nyttjande mot ersättning.

Riktlinjer för hyresrätt

- Hyresavtal ska vara skriftligt.
- Hyresavtal gäller för obestämd tid eller för avtalad tid.
- Hyresavtal ska sägas upp skriftligen för att sluta gälla.
- Under hyrestiden ska hyresvärden hålla byggnaden i ordnat skick.
- När hyrestiden löper ut ska hyresgästen senast samma dag lämna byggnaden.
- Hyressättningen ska vara marknadsmässig och likställd mellan jämförbara objekt.

Markupplåtelseavtal för ledning

Markupplåtelseavtal tecknas ofta vid upplåtelse av mark för el, fiber och/eller värme och regleras i 7 kap. Jordabalken.

Riktlinjer för markupplåtelse

- Fastighetsägaren ger ledningsägaren rätt att anlägga och för all framtid bibehålla samt vid behov förnya ledning för el, fiber och/eller värme i marken.
- Ledningsägaren ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen eller uppföra byggnad/anläggning som kan äventyra fara för ledning. Ledningsägarens medgivande krävs för att vidta åtgärder på marken.

- Ersättning för intrångsersättning eller annan ersättning enligt grunderna i Expropriationslagen (1972:719) kan tas ut.
- Ledningsägaren har rätt och skyldighet att överlåta avtalet till ny ledningsägare.

Servitut

Servitut tillämpas när en fastighet för sin funktion behöver nyttja en annan fastighet eller delar av denna. Vanligt är att servitut finns för väg, vatten- och avloppsledningar, eller andra fasta anläggningar. Servitut följer fastigheten och följer med om en fastighet överlåts. Servitut kan skrivas in hos inskrivningsmyndigheten som last för det fastighet som upplåter marken.

Riktlinjer för servitut

- Servitut ska i regel skrivas in hos Lantmäterimyndigheten.
- Den som vill ha ett servitut som lastar kommunens mark ska stå för inskrivningskostnader och eventuell förrättningskostnad. Kommunen ska stå för motsvarande kostnader i de fall kommunen är i behov av servitut på annans fastighet.

Tillsyn av upplåtelseavtal

Tekniska enheten ansvarar för tillsyn av befintliga avtal. Vid behov ska platsbesök ske på fastigheten där Tekniska enheten kontrollerar att avtalet sköts enligt överenskommelse. Om arrendator, nyttjanderättshavare eller ledningsägare inte följer avtalet ska denne kontaktas och ges möjlighet att åtgärda brister på fastigheten. Åtgärdas inte brister har Tekniska enheten rätt att säga upp avtalet.

Prissättning

Nyttjanderätt	Kommunstyrelsen beslutar om avgift beroende på nyttjanderättens syfte, plats och omfattning.
Arrende	Årlig avgift tas ut enligt riktpriiser för arrende eller konkurrensutsättning.
Hyra	Månatlig eller årlig avgift tas ut enligt marknadsvärde för hyresrätt.
Markupplåtelse	Engångsavgift kan tas ut enligt grunderna i Expropriationslagen (1972:719) eller enligt överenskommelse.

Prissättning sker enligt taxebilaga.