

Vilka **ytor** tar vi betalt för?

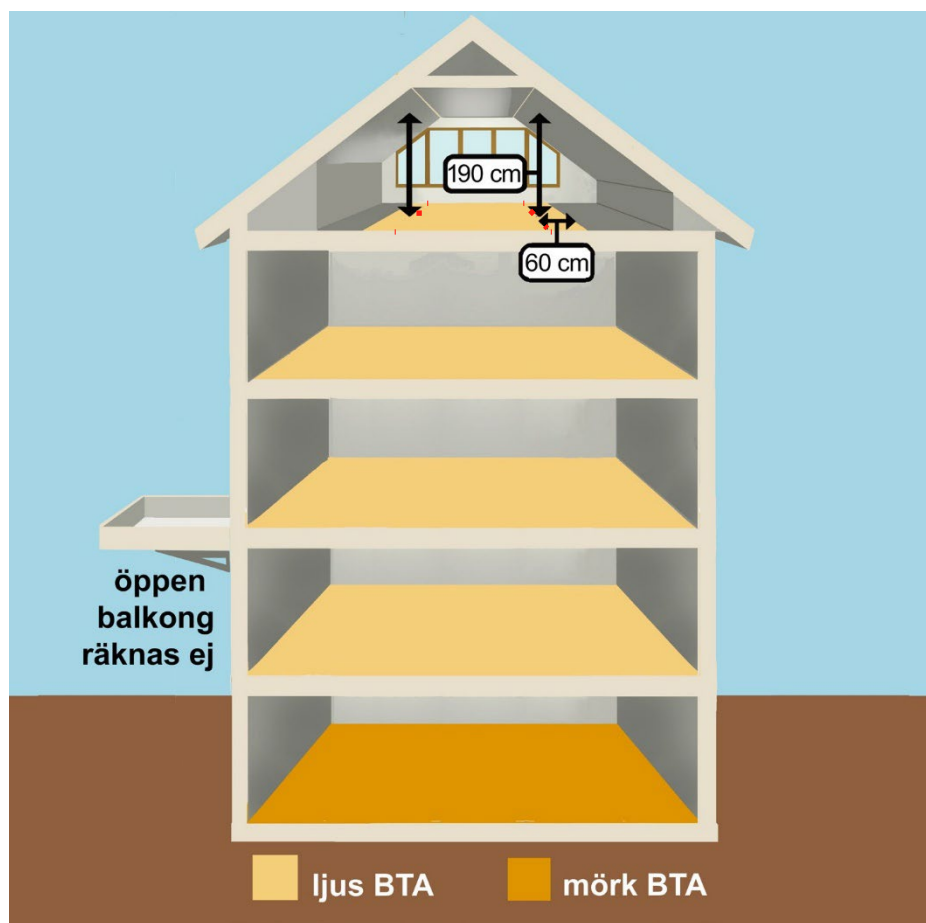
Principer vid försäljning
av kommunal mark
med byggrätt

Vilka ytor tar vi betalt för?

- Huvudregeln är att kommunen tar betalt för ljus BTA (ytor ovan mark) vilket inkluderar vissa komplementutrymmen. Vad gäller suterrängplan görs en bedömning i det specifika fallet.
- Kommunen tar i normalfallet betalt för
 - *Enskilt* utnyttjade komplementbyggnader (ex vis förråd till småhus).
 - Inglasade och klimatskyddade balkonger, terrasser samt fristående komplementbyggnader (ex vis samlingslokal, styrelserum, övernattningslägenhet) som på ett uppenbart sätt bidrar till bostadens värde. Prissättning sker utifrån bedömt mervärde.
 - Byggrätt under mark (mörk BTA) om det innebär att byggrätten har ett fristående värde (ex vis handelsbyggrätt under mark).
- Kommunen tar i normalfallet *inte* betalt för.
 - Fristående och *gemensamt* nyttjade komplementbyggnader (ex vis gemensam förrådsbyggnad, återvinningsrum, växthus) eller för balkonger.
 - Teknikutrymmen placerade på vindsvåning. Om utrymmena inte kan placeras på vind (eller i källare) tas inte betalt för sådant utrymme placerat på annat våningsplan.
- Vid överlåtelse av byggrätter för bostäder/verksamheter mm ingår i normalfallet värdet av parkeringen i byggrättsvärdet. Vid överlåtelse av byggrätt för parkering/garage som har ett fristående värde till exempel då parkeringen kommer att nyttjas för kommersiellt ändamål och där hänsyn ej tagits till parkeringens värde i samband med övrig byggrättsvärdering ska i normalfallet ersättning utgå.
- Köpeskillingen skall baseras på den byggrätt som exploitören har för avsikt att bebygga utifrån detaljplanen. Betalningsgrundande BTA ska bedömas utifrån den mest sannolika bebyggelsen och framtagna ritningar.
- Om det finns en osäkerhet kring den slutligt bebyggda ytan ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskillning. Slutlig reglering av köpeskillning sker i sådant fall i samband med bygglov. Reglering av köpeskillning vid bygglovet kan inte innebära att kommunen blir återbetalningsskyldig.



- Om det finns "överytor", dvs byggbara ytor i enlighet med detaljplan som exploatören vid försäljningstillfället inte har för avsikt att bebygga, så har kommunen rätt att ta betalt för dessa ytor om det bedöms sannolikt att även dessa ytor kommer att bebyggas inom en överskådlig framtid.
- Vid överlåtelse av markbostäder ska köpeskilling i normalfallet utgå från bedömd byggrätt ljus BTA. När överlåtelsen avser stycketomter kan köpeskillingen i stället utgå från ett bedömt tomtvärde. Om det finns en osäkerhet kring slutligt antal tomter ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskilling.



BTA-beräkning, alternativ med källare

