



Sømna
kommune

**Retningslinjer
for tildeling av kommunale
boligtomter i
Sømna kommune**

Retningslinjer for tildeling av kommunale boligtomter i Sømna kommune

Vedtatt av Sømna kommunestyre 18.06.2021

	Innhold	Side
1	Formål med retningslinjene	3
2	Utlysing	3
3	Krav til søknad/kjøp av tomt	3
4	Kommunens håndtering av søknader om tildeling	3
5	Aksept av tildelt tomt	4
6	Bygge-frist	4
7	Vilkår ved kjøp av tomt	4
8	Videresalg av boligtomt	4
9	Tomtekostnader	5
10	Klageadgang (Forvaltningsloven §§2 og 28)	5
11	Tolkning og endring av retningslinjene	5

1 Formål med retningslinjene

Formålet er å bidra til forutsigbarhet og åpne prosesser ved salg av kommunale tomter.

2 Utlysning

Tildeling av nye byggeklare kommunale boligtomter, skjer etter at tomtene er kunngjort på kommunens egen hjemmeside og andre salgsportaler.

Orientering om ledige tomter skal skje kontinuerlig på kommunens hjemmeside.

3 Krav til søknad/kjøp av tomt

Søker(e) må på tidspunkt for innsending av søknader være fylt 18 år.

Tomtene blir solgt til oppføring av helårsboliger.

Unntak fra denne regelen må vedtas av Sømna Formannskap.

Tilsagnshaver skal være byggherre.

Det er bare tillatt med 1 – en – søknad fra hver husstand, for hver boligtomt.

Søknad skal være skriftlig, og det skal benyttes særskilte skjema for «Søknad om tildeling av kommunale boligtomter». Garanti for kjøpesum eller et finansieringsbevis fra bank må vedlegges søknaden.

I søknaden skal ektefelle eller samboer føres på dersom han/hun er medsøker, og skal stå som medeier av tomten.

4 Kommunen sin håndtering av søknader om tildeling

Administrasjonen gjennomfører tildeling av boligtomter når kommunestyret har vedtatt at boligtomter skal selges.

I utlysningsteksten for ledige boligtomter skal det gis minimum 3 uker søknadsfrist. Tildeling av boligtomter skal skje tidligst 1 uke etter at søknadsfristen er ute. Det må påregnes minimum 3 ukers behandlingstid ved tildelingen.

Dersom det er flere søkere på én boligtomt, skal det gjennomføres loddtrekning mellom søkerne. Loddtrekkingen gjennomføres administrativt med 2 vitner. Søkere kan overvære loddtrekkingen.

Hvis det ikke er søkere på en boligtomt innen søknadsfristens utløp, kan tomten bli tildelt fortløpende etter «først til mølla»-prinsippet, så snart kommunen mottar en søknad. Når tildeling er foretatt gis det mulighet for håndgivelse av tomten i inntil 3 mnd.

Hver søker kan bare få tildelt 1 tomt. Det vil si, at dersom en søker har fått tildelt 1 tomt gjennom loddtrekning, blir denne søkeren ikke med på loddtrekning på neste boligtomt som han/hun evt. har på en prioritert liste.

5 Aksept av tildelt tomt

Tilsagnshaver får tilsendt et tildelingsbrev med kjøpekontrakt fra Sømna kommune. Det blir gitt 1 – en – måneds frist fra tilsagnsdato, for å akseptere tildelt boligtomt, og returnere signert kjøpekontrakt.

Kjøper og selger aksepterer at mindre areal- og prisavvik kan forekomme når tomten blir endelig oppmålt.

Dersom signert kjøpekontrakt ikke er mottatt innen fristen, tolkes dette som at tilsagnshaver har sagt fra seg tomten, og at tomten kan lyses ut på nytt.

Skjøte oversendes kjøper når kjøpesummen er innbetalt til Sømna kommune, eller det er stilt tilfredsstillende garanti for kjøpesummen.

6 Bygge-frist

Byggefrist er to år fra dato på tildelingsbrev med kjøpekontrakt. Bygging inkludert grunnarbeid skal være fysisk igangsatt innen fristen, dersom ingen annen frist er bestemt av Sømna kommune.

Søknad om utsettelse av frist må være kommunen i hende innen byggefristen er ute, ellers blir søknaden avvist. Administrasjonen kan innvilge utsettelse av frist opptil ett år etter at byggefristen er ute. Søknad om utsettelse av byggefrist i mer enn ett år etter at byggefristen er ute, skal legges fram for Sømna Formannskap.

Dersom ovennevnte arbeid ikke er igangsatt innen fristen, kan kommunen kreve tomten tilbake for kjøpesummen. Opprinnelig kjøper må da betale omkostninger for ny tinglysing og skjøte.

7 Vilkår ved kjøp av tomt

Igangsetting av bygging kan ikke skje før tomten er betalt. Mislighold av oppgjør av tomteknoster, blir oppfattet som at kjøper har sagt fra seg tomten.

Kjøpekontrakten skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen. Den kan gjøres gjeldende dersom tomten er overdratt til tilsagnshaver og ikke er bebygd innen to år.

Sømna kommune skal sørge for at tinglysing av skjøte er fri for pengeheftelser.

Dersom Sømna kommune benytter seg av gjenkjøpsretten, skal opprinnelig kjøper sørge for at tinglysing av skjøte er fri for pengeheftelser.

8 Viderealg av boligtomt

Viderealg av ubebygd boligtomt er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom tilsagnshaver ønsker å selge tomten, skal kommunen først få tilbud om å kjøpe den tilbake for samme pris som kjøpesum + eventuelle påkostninger som er gjort på tomten av tilsagnshaver. Et evt. gjenkjøp av tomt behandles av Sømna Formannskap.

9 Tomtekostnader

Tomteprisen fastsettes med utgangspunkt i et selvkost-prinsipp. I beregningen skal det inngå planleggingskostnader, grunnervervskostnader, kapitalkostnader m.m.

Selvkost er å oppfatte som at kostnadene er dekket når 75 % av tomtene er solgt.

Tomtekostnader for kjøp av kommunale boligtomter reguleres årlig som en del av kommunens budsjettvedtak.

Endelig areal blir fastsatt i matrikkelbrev fra Sømna kommune.

Dersom tilsagnshaver bygger på tomten og tar bygning i bruk før hjemmel er overført fra Sømna kommune, må kjøper dekke den økningen i dokumentavgiften som dette medfører.

10 Klageadgang (Forvaltningsloven § 2 og 28)

Tildeling av tomt er å betrakte som enkeltvedtak etter Forvaltningslovens §2. Vedtak kan etter samme lovs §28 påklages. Alminnelig klagefrist er etter §29 3 uker fra søker er gjort kjent med vedtaket.

Klage sendes til Sømna kommune. Administrasjonen håndterer klagen. Dersom administrasjonen ikke gir klager medhold, sendes klagen over til kommunestyret for endelig beslutning. Endelig vedtak i kommunestyret kan ikke påklages.

11 Tolkning og endring av retningslinjene

Unntak fra retningslinjene skal legges fram for Sømna Formannskap til behandling. Endringer av retningslinjene skal håndteres av kommunestyret. Retningslinjene revideres hvert 4. år.