

**Smøla kommune**

– øy i et hav av muligheter

**Retningslinjer for salg av kommunale  
boligtomter i Smøla kommune**

Vedtatt av Smøla kommunestyre 12.12.2019



[www.smola.kommune.no](http://www.smola.kommune.no)

## Retningslinjer for salg av kommunale boligtomter i Smøla kommune

### Innhold

A1. Formål med retningslinjene .....	3
B1. Første gangs utlysning – første tildeling .....	3
B2. Vilkår for tildeling og hjemmelsoverdragelse.....	3
B3. Krav til søknad .....	3
B4. Prioritering av søkere ved tildeling av nye boligtomter .....	4
B5. Aksept av tildelte tomt.....	4
B6. Byggefrist.....	4
C1. Resttomter.....	4
C2. Uregulerte områder – Smøla kommune .....	5
D1. Vilkår ved kjøp av tomt .....	5
D2. Tomtepriser.....	5
D3. Tilknytning vann/avløp .....	6
D4. Økt dokumentavgift.....	6
D5. Offentliggjøring ledige tomter og formålsavsatte boligområder .....	6
D6. Tolkning av reglement .....	6
Vedlegg.....	7
A Ledige tomter .....	7
B Søknadsskjema.....	8
C Kjøpskontrakt.....	9
D Gjeldende priser.....	11

---

## A. FORMÅL

---

### A1. Formål med retningslinjene

Retningslinjene skal legges til grunn for behandling av søknader på boligtomt i Smøla kommune. Avgjørelse om salg av kommunal eiendom er ikke enkeltvedtak. Almennelige forvaltningsmessige prinsipper om forsvarlig saksbehandling og forbud mot forskjellsbehandling gjelder imidlertid fullt ut.

---

## B. FØRSTE GANGS UTLYSNING

---

### B1. Første gangs utlysning – første tildeling

Tildeling av nye kommunale boligtomter skjer etter at tomtene er kunngjort ledig i pressen og/eller på kommunens egne nettsider.

Dersom andre hensyn i tillegg til pris blir vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. 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.

### B2. Vilkår for tildeling og hjemmelsoverdragelse

- Søker må på søkertidspunktet være fylt 18 år
- Tomtene overdras kun til privatpersoner for bygging av bolig til eget bruk og som helårsbolig.
- Dersom det er åpenbart at en søker driver bygging i kommersiell regi skal søknaden avslås.
- Tilsagnshaver skal være byggherre.
- Tildelingen er ikke endelig før behandling av klage(r) er ferdig, se pkt. 14.

### B3. Krav til søknad

- Søknader skal være skriftlig ved bruk av fastsatt skjema «Søknad på kommunal boligtomt». Søker må påse at alle aktuelle felt er riktig utfyllt.
- I søknaden skal ektefelle/samboer/partner som er registrert på samme adresse føres opp. Ektefeller/samboere/partnere som er registrert på samme adresse blir behandlet som 1 søknad.
- Søker plikter å opplyse om alle forhold som har betydning for søknaden. Dersom det blir gitt uriktige opplysninger, kan dette føre til at tilsagn trekkes tilbake.
- Smøla kommune gis fullmakt til innhenting av nødvendig informasjon.

## B4. Prioritering av søkere ved tildeling av nye boligtomter

Hvis det er flere søknader på samme tomt, blir tomtene tildelt ved trekning og i følgende prioritetsrekkefølge:

- 1 Søkere som har bostedsadresse Smøla på søknadstidspunktet og som ikke har vært tildelt kommunal tomt de siste 5 år.
- 2 Andre søkere

Husstand som har særskilt behov for fysisk tilrettelegging av bolig kan søke om tomt på særlig grunnlag. Søknaden behandles særskilt ved tildeling. Dokumentasjon må vedlegges søknaden.

## B5. Aksept av tildelte tomt

Tilsagnshaver får tilsendt brev med kjøpsavtale fra Smøla kommune. Det gis 1-en måneds frist fra tildelingsdato til å akseptere tildelte boligtomt og returnere underskrevet kjøpsavtale.

Kjøper og selger aksepterer at areal- og prisavvik kan forekomme.

Dersom undertegnet avtale ikke er mottatt innen fristen tildeles tomten annen søker.

## B6. Byggefrist

Byggefrist er 2 år fra dato på tildelingsbrev m/kjøpekontrakt. Bygging inkludert grunnarbeid skal være fysisk igangsatt innen fristen, dersom ikke annen frist er fastsatt eller utsettelse av frist er gitt av Smøla kommune. Dersom nevnte arbeid ikke er igangsatt innen fristen er Smøla kommune ikke bundet av tildelingen og tomten utlyses på nytt og tildeles annen søker som resttomt.

Ivaretas ikke kravet til byggefrist skal tomten selges tilbake til Smøla kommune for samme pris som det ble betalt for tomten. Alle kostnader med overskjøtingen dekkes av selger.

Utsettelse av byggefrist kan innvilges dersom forsinkelse med opparbeidelse av boligfelt skyldes offentlig ansvarsforhold.

---

## C. RESTTOMTER

---

### C1. Resttomter

Ledige tomter etter første tildeling defineres som resttomter og tildeles fortløpende etter kunngjøring på kommunens egne nettsider.

Resttomter tildeles fortrinnsvis søkere jfr. prioritering punkt B4, prioritet 1. Søkere tildeles tomt fortløpende. Andre søkere behandles etter 3 uker og tildeles dersom tomten fortsatt er ledig.

Dersom flere søkere oppfyller samme kriterier og leverer søknad innenfor en tidsperiode på 1 uke tildeles tomten ved trekning.

## C2. Uregulerte områder – Smøla kommune

- Alle ledige tomter og formålsavsatte boligområder skal være offentliggjort på kommunens hjemmesider.
- Slike tomter kan når som helst selges til interessenter. Vilkår for tildeling og prioritering av søker (punkt B4 ) gjelder ikke i disse tilfellene. Søknadsskjema må fylles ut, avgjørelse blir tatt av Smøla Formannskap.
- Dersom kommunen ikke ønsker å ferdigstille områder formålsavstatt til boligområder i arealdelen kan de selges til profesjonelle eiendomsutviklere/enkeltpersoner som selv må forestå nødvendig regulering i henhold til krav i arealdelen.

---

### D. KJØPSVILKÅR (gjelder A, B og C)

---

## D1. Vilkår ved kjøp av tomt

- Smøla kommune v/kommunestyret har den 12.12.19 vedtatt at kommunale boligtomter som hovedregel skal selges (dvs ikke leie, fest o.a.).
- Igangsetting av bygging kan ikke skje før tomten er betalt. Mislighold vedrørende oppgjør av tomtekostnaden oppfattes som at kjøper har sagt fra seg tomten.
- Kjøpekontrakten/skjøte skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen. Den kan gjøres gjeldende dersom tomta er overdratt tilsagnshaver og ikke bebygd innen 1 år.
- Smøla kommune har rett til å kjøpe ubebygd tomt tilbake for opprinnelig kjøpe-/innfestingssum dog ikke betalte kostnader eller rentetillegg.
- Ved anmodning om overdragelse av tomt skal følgende dokumentasjon vedlegges:  
*kopi av igangsettingstillatelse(IG)/tillatelse til tiltak.*  
Dokumentasjon sendes: Smøla kommune, Pb 34, 6571 Smøla
- Smøla kommune sørger for tinglysing av skjøtet fritt for pengeheftelser.
- Det skal ikke tillates å kjøpe nabotomter som tilleggsareal til en boligtomt. En evt. søknad om dispensasjon fra dette, skal behandles i Smøla formannskap.

## D2. Tomtepriser

- Tomtekostnader er ikke mva-pliktige i henhold til mva-lovens §3-11 Fast eiendom. For nye boligfelt til enebolig eller tomannsbolig beregnes tomteprisen av Rådmannen.
- Tomteprisen fastsettes som hovedregel med utgangspunkt i et selvkostprinsipp. I beregningen skal planleggingskostnader, grunnervervskostnader, kapitalkostnader m.v. inngå.
- Tomteprisen reguleres hvert år i kommunens gebyrregulativ.
- Endelig areal bestemmes av matrikelbrev fra Smøla kommune.
- Endelig tomtepris justeres i forhold til avhendingstidspunkt og kan dermed avvike fra foreløpig pris gitt ved tilsagn på tomt.
- *Kjøper og selger aksepterer således at areal- og prisavvik kan forekomme.*

### D3. Tilknytning vann/avløp

Faktura for tilknytning av vann/avløp sendes så snart igangsettingstillatelse(IG)/tillatelse til tiltak er gitt.

### D4. Økt dokumentavgift

Hvis tilsagnshaver bebygger tomten og tar bygning i bruk før overskjøting skjer fra Smøla kommune må kjøper dekke den økning i dokumentavgift dette innebærer.

### D5. Offentliggjøring ledige tomter og formålsavsatte boligområder

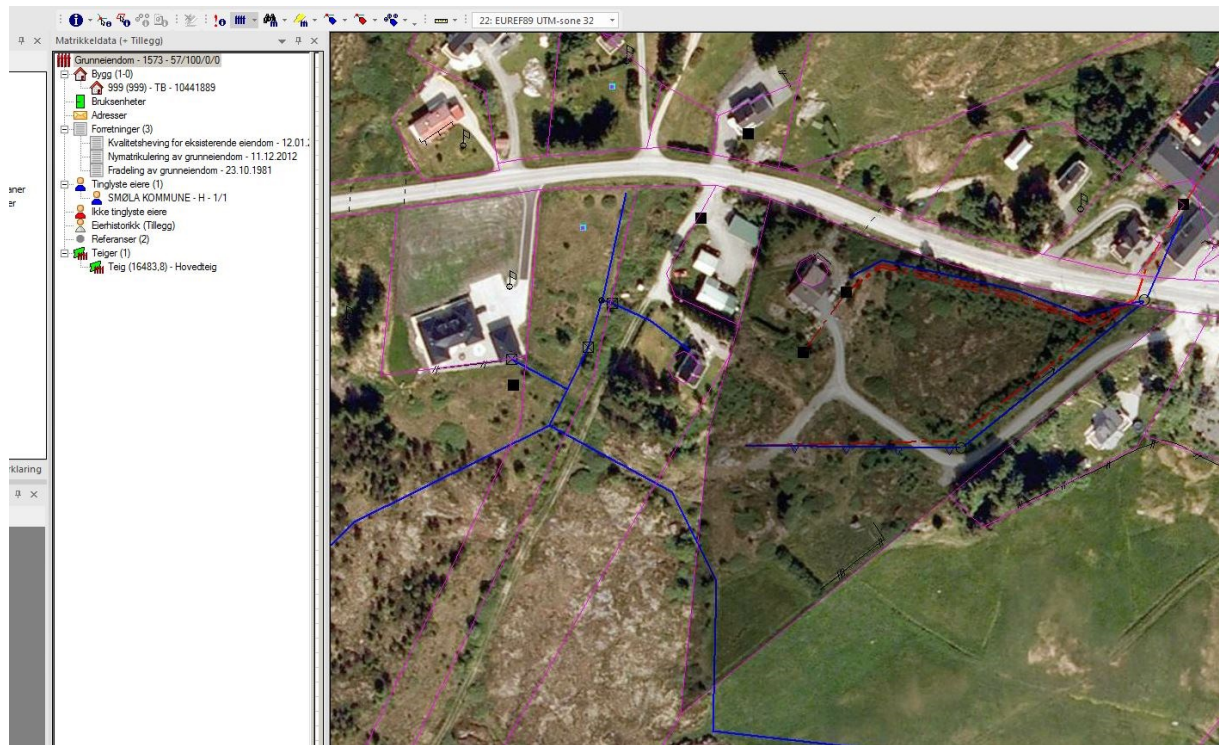
- Innen mai hvert år skal ledige tomter og boligområder annonseres på kommunens hjemmeside og sosiale medier.

### D6. Tolking av reglement

- Smøla Formannskap kan fravike reglementet dersom det foreligger særlige grunner for det.
- Endring av retningslinjene og uklarheter vedrørende tolking av reglementet legges fram for Smøla formannskap for klargjøring.

# Vedlegg

## A Ledige tomter



## B Søknadsskjema

### Boligtomter kommunale – Søknad

#### Opplysninger om søker

Søkes det på sosialt grunnlag \*

- Ja  
 Nei

Nåværende boforhold \*

01. Leier eller eier/har andel i boligbyggelag, rekkehus, tomannsbolig/leilighet  
 02. Søker som ikke faller inn under pkt. 01

Har du/dere fått tildelt tomt i løpet av de siste 5 år \*

- Ja  
 Nei  
 Har festerett eller hjemmel til tomta

### Boligtomter kommunale – Søknad

#### Opplysninger om nye boligfelt 1. gangs utlysning

NB!! Du kan KUN søke på nye boligfelt/resttomter som er annonsert og utlyst som ledig. Sjekk kommunens hjemmeside over ledige tomter.

Boligfelt \*

Jeg søker på følgende tomt \*

- Enebolig  
 Tomannsbolig

Opplysninger om resttomt - adresse

Evt. tilleggsopplysninger

### Boligtomter kommunale – Søknad

#### Opplysninger om søker

Fornavn \*

Etternavn \*

Fødselsdato \*

Adresse \*

Postnr. \*

Poststed

Tlf privat \*

Tlf jobb/mobil

Epostadresse

Sivilstand \*

- Gift/samboer  
 Enslig



## KJØPEKONTRAKT VEDRØRENDE KJØP AV GRUNNEIENDOM

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

### **Selger**

Navn:

Personnummer:

Adresse:

Postnummer/sted

### **Kjøper**

Navn: Smøla kommune

Orgnr: 945012986

Adresse: Hopen

Postnr./sted: 6570 Smøla

**Selger overdrar parsell av eiendommen gnr. XX, bnr. XX i Smøla kommune til kjøper på følgende vilkår:**

### **1. Formål.**

Hensikten med grunnervervelsen er oppføring av boliger.

### **2. Areal.**

Arealet er ikke endelig oppmålt, men er i en størrelsesorden på omlag xx m<sup>2</sup> og ligger innenfor regulert område avsatt til boligformål, vei/trafikkareal og lekeareal. Arealet er vist som skravert felt på vedlagt kart.

Eiendommens offisielle areal er på xx m<sup>2</sup>.

Rettigheter for gnr. xx skal ivaretas, ved at veirett og tilknytninger til kommunale VA-anlegg tinglyses som heftelse i f.b.m. eiendomsoverdragelsen.

### **3. Kjøpesum**

Kjøpesummen fastsettes til kr. xx pr. m<sup>2</sup>

### **4. Omkostninger**

Kjøper dekker alle kostnader ved salget, herunder kostnader i f.b.m. oppmåling og fradeling, samt tinglysning av skjøte i f.b.m. eiendomsoverdragelsen.

## **6. Oppgjør**

Kjøpesum og omkostninger overføres til Smøla kommune, kontonr. 3936 09 20171 etter faktura fra selger, før tinglysing av skjøte

## **7. Bekreftelse og underskrift**

Selger og kjøper vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne avtale/kontrakt. Lov om avhending av fast eiendom kommer til anvendelse på forhold som ikke er regulert i denne avtale/kontrakt.

Avtalen/kontrakten er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

## **8. Voldgift.**

Dersom det oppstår tvist om denne avtales innhold skal den løses ved frivillig voldgift etter reglene i Tvistemålsloven kap 32. Begge parter er bundet av det resultat voldgiftsnemnda beslutter. Voldgiftsnemndas leder oppnevnes av Sorenskriveren i Nordmøre. Hver part oppnevner sin representant i voldgiftsnemnda.

**Smøla**, .....

---

ordfører

---

kjøper

## D Gjeldende priser