



**LYSEKILS
KOMMUN**

Strategi

Plan

Policy

Riktlinjer

Regler

Riktlinjer för kommunala markupplåtelser

Datum:	2024-12-19
Fastställt av:	Samhällsbyggnadsnämnden
Diarienummer:	2024-000600
Gäller för:	Lysekils kommun
Dokumentansvarig:	Samhällsbyggnadschef
Gäller till och med:	2028-12-31
Ansvarig för revidering:	Samhällsbyggnadsnämnden

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att beskriva tillvägagångssätt och generellt ange ramarna för handlingsutrymmet avseende Lysekils kommuns markupplåtelser.

Dessa riktlinjer behandlar inte upplåtelser på offentlig och allmän plats.

Olika upplåtelseformer

Det finns olika former för hur mark upplåts. Genom markupplåtelse ger fastighetsägaren någon annan vissa begränsade befogenheter att nyttja hel eller del av fastigheten.

Gemensamt med alla upplåtelser är att äganderätten till fastigheten kvarstår även om upplåtelsen inskränker på ägarens dispositionsmöjligheter till fastigheten. Flera markupplåtelser är förenade med formkrav på hur avtalen skrivs.

Markupplåtelser regleras enligt flera olika lagstiftningar, exempelvis Jordabalken (JB), Fastighetbildningslagen (FBL), Anläggningslagen (AL) med mera.

Arrende

Arrende är en preciserad form av nyttjanderätt som delas in i fyra kategorier beroende på vilket sätt marken ska användas.

- Lägenhetsarrende, 8 kap JB – mark som upplåts till annat ändamål än det som täcks upp av nedanstående arrendeformer. Kan exempelvis vara parkeringsplats, trädgård, brygga.
- Jordbruksarrende, 9 kap JB – mark som upplåts till kontinuerligt brukande.
- Bostadsarrende, 10 kap JB – mark som upplåts till bostad där arrendatorn uppför eller äger bostaden.
- Anläggningsarrende, 11 kap JB – mark som upplåts till förvärvsverksamhet, exempelvis vindkraft och master.

I de fall ovanstående arrendeformer inte kan appliceras så kan kommunen använda sig av nyttjanderättsavtal. Det kan exempelvis vara skötselavtal.

Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt och arrende regleras i 7–8 kap JB.

Generellt om arrenden i Lysekils kommun

Beroende på arrendeform så finns olika regler för upplåtelse tid, ändamål, besittningsskydd, upphörande, förverkansgrunder och omförhandling.

Några generella ställningstaganden kommunen har är att:

- Arrenden upplåts gentemot en avgift. Arrendeavgifterna ska vara marknadsmässiga. När antagna prisbeslut finns för specifika upplåtelseändamål används dessa. I övriga fall bedöms avgiften från fall till fall med utgångspunkt i marknadsmässighet.

- Beviljat bygglov är en förutsättning för att teckna arrendeavtal, om anläggning eller byggnad ska uppföras med hänsyn till arrendets ändamål. Till exempel anläggningsarrende för ändamålet vindkraft.
- Om arrendatorn vill överlåta arrendeavtalet till annan part så ska det först godkännas av kommunen och nytt avtal tecknas med ny arrendator.
- Arrendatorn får inte upplåta arrendestället eller delar av det i andra hand till annan part utan kommunens skriftliga godkännande.

Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende är den mest använda upplåtelseformen för arrenden i Lysekils kommun, till dessa räknas sjöbodar. Regler för sjöbodar finns i Sjöbodspolicyn för Lysekils kommun. I övrigt gäller följande för lägenhetsarrenden:

- Arrendetiden tecknas normalt på ett till tre år med möjlighet till förlängning.
- Arrendatorn har inget besittningsskydd, det vill säga arrendatorn har inte rätt till förlängning om kommunen säger upp arrendet för upphörande enligt avtalets villkor. Arrendatorn är skyldig att vid upphörandet erbjuda kommunen att lösa in eventuell byggnad. Avböjer kommunen erbjudandet ska arrendatorn återställa marken och lämna arrendestället.
- Arrendatorn kan vara privatperson, registrerat företag eller förening.

Jordbruksarrende

- Jordbruksarrende tecknas normalt på 3 till 5 år med möjlighet till automatisk förlängning.

Bostadsarrende

Lysekils kommun upplåter vanligtvis inga nya bostadsarrenden. Bostadsarrende innehas med direkt besittningsskydd, vilket innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av avtalet när tiden går ut.

För de befintliga bostadsarrendena på kommunal mark, kan kommunen om det bedöms lämpligt, erbjuda arrendatorn att köpa arrendeområdet. Försäljningen sker då till ett marknadsmässigt pris och arrendatorn får stå kostnaden för bildandet av ny fastighet hos Lantmäteriet.

Anläggningsarrende

Anläggningsarrende innebär att arrendatorn har rätt att för förvärvsändamål bygga eller ha kvar en eller flera byggnader och eller anläggningar på arrendeområdet. Byggnaderna och eller anläggningarna får inte vara av ringa betydelse för verksamheten.

- Arrendetiden tecknas normalt från 5 år och uppåt med automatisk förlängning på 1 år.
- Arrendatorn kan vara registrerat företag eller förening och ska påvisa en god näringsverksamhet- eller intentioner.

- Lysekils kommun avtalar bort det indirekta besittningsskyddet i samband med anläggningsarrende.

Andra former av markupplåtelse på kommunal mark

Tomträtt

Tomträtt liknar äganderätt till fastighet och upplåts för hela fastigheten. Upplåtelsen kan styra markanvändningen men tomträtthavaren har rätt att överlåta, upplåta och belåna tomträten.

Lysekils kommun har upplåtit ett fåtal tomträtter. Om behov av tomträtt uppkommer så hanteras det från fall till fall.

Jakträtt

Mindre markområden bör inte upplåtas för sig utan ska i första hand erbjudas angränsande jakträttsinnehavare med längst angränsande fastighetsgräns och som kan skapa lämpligast arrondering. Vad som anses vara lämpligast arrondering bedöms av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Större sammanhängande markområden kan upplåtas som självständiga jaktarrenden.

- Jakträtt upplåts till kommunmedlem eller i kommunen verksam jaktorganisation.
- Kopia på godkänd jägarexamen och statligt jaktkort krävs.
- Arrendetiden är 1 år i taget med automatisk förlängning på 1 år.

Planlagda områden upplåts inte för allmän jakt. Där får endast skyddsjakt utövas av särskilt utsedda jägare med polistillstånd för skytte i tätbebyggt område.

Ledningsrätt

Kommunal mark upplåts i vissa fall till ledningsrätt för en ledningshavare.

Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning som bekostas av ledningshavaren.

Ledningsrätt upplåts till allmännyttiga ledningar.

Kommunen har rätt till ersättning för intrånget i äganderätten.

Servitut

Servitutsupplåtelser gäller mellan fastigheter och är inte personanknutna. Det ger en fastighet rätt att använda en annan fastighet för exempelvis väg, avlopp med mera. Ett servitut gäller tills vidare och har i regel inget slutdatum.

Det finns två former av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Officialservitut bildas genom myndighetsbeslut, oftast genom en lantmäteriförrättning. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastighetsägarna.

- Avtalsservitut på kommunens mark upplåts endast om ändamålet är av väsentlig betydelse för fastighetens beskaffenhet och att det inte kan tillgodoses inom den sökandes fastighet.

- Bedömning av lämplighet sker utifrån översiktsplanen, eventuell detaljplan och förutsättningar på aktuell plats.
- När kommunen upplåter mark till servitut tas ersättning ut för servitutsbelastningen.
- Avtalsservitut ska inskrivas i fastighetsregistret. Officialservitut registreras i fastighetsregistret av beslutande myndighet. Den härskande fastigheten ansöker och betalar inskrivningen hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och förvaltas av flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning.

Som fastighetsägare kan kommunen ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning om behovet av gemensam enskild förvaltning anses lämpligt. Det kan exempelvis handla om ett steg i plangenomförandet.

I de fall flera fastigheter gemensamt behöver nyttja kommunens mark, bedömer kommunen om det är lämpligt utifrån översiktsplan, detaljplan och övriga förutsättningar på aktuell plats.

Kommunen har rätt till ersättning för belastningen gemensamhetsanläggningen skapar på den kommunala fastigheten.

Olovliga åtgärder på kommunalägd mark

En olovlig åtgärd är alla former av ingrepp som görs på kommunens mark utan medgivande. Det kan röra sig om uppförda byggnader, vedhögar, komposter, staket, utvidgning av tomt, uppställning av fordon, upplag, avverkning eller annan åverkan på kommunens mark. En olovlig åtgärd på annans mark är enligt brottsbalken att betrakta som egenmäktigt förfarande.

När en olovlig åtgärd eller anläggning uppmärksammas så sker följande:

- Åtgärden dokumenteras och diarieförs i kommunens ärendehanteringssystem.
- Kontakt tas med tänkbar ägare/nyttjare där personen uppmanas att skyndsamt ta bort eventuell anläggning och återställa området. Om uppenbar ägare saknas så kommer ett anslag att sättas upp med uppmaning att ta kontakt med kommunen för mer information om borttagande eller återställande av yta.
- Utebliven åtgärd kan leda till polisanmälan och vite.

Undantag

Om synnerliga skäl föreligger kan samhällsbyggnadsnämnden pröva undantag från dessa riktlinjer i den mån undantaget inte omfattas av lagkrav.