



Överlåtelse av egnahemstomter för byggande i egen regi 2025

Allmänna spelregler

Esbo stad säljer eller arrenderar ut 22 tomter för byggande i egen regi. Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftsektion beslutade om detta på sitt möte 5.5.2025.

Av tomterna som ingår i ansökan hösten 2025 ligger 10 i Kurtby, 3 i Grundbacka, 3 i Kalajärvi, 2 i Hemtans, 2 i Fågelberga samt 1 i Ladusved och 1 i Kilo. Tomterna kan antingen arrenderas eller köpas.

Ändringar till tidigare år:

1. Vid tidigare tomtansökningar har tomterna inte valts ut i ansökningsskedet, utan vid skilda tomtutdelningar som ordnats senare. Den här gången väljer sökandena tomterna i prioritetsordning redan i ansökningsskedet. Genom att ansöka om en tomt förbinder sig sökanden att betala en reservationsavgift (2000 €), om hen efter utlottningen får ett meddelande om tomtreservation.
2. De senaste årens tomtansökningar har inte innehållit karensvillkor till personer som redan fått en tomt under tidigare år. Den här gången överlåter Esbo stad inte egnahemstomter till sådana personer som fått en tomt under de senaste fem ansökningsgångerna (genom arrende eller försäljning), eller till sökande som genom ett tjänsteinnehavarbeslut har fått överföringstillstånd för arrenderätt eller ägande av en tom (obebyggd) egnahemstomt. Överlåtelser av enfamiljshustomter beslutade från och med den 3 juni 2019.

ANSÖKAN OM TOMTER

Ansökningstid

Ansökningstiden börjar 1.9.2025 och går ut 6.10.2025 kl. 13.00.

Ansökningsförfarande

Ansökningsformuläret ska fyllas i på webben under ansökningstiden. Formuläret kan fyllas i på tomtenhetsens webbsida (www.espoo.fi/sv/boende-och-byggande/tomter/egnahemstomter) genom att gå till tomtansökningstjänsten. Där kan sökanden lägga in en eller flera tomter i korgen i prioritetsordning efter att tomtansökningen inlets 1.9.2025. Ansökningstiden går ut 6.10.2025 kl. 13.00, så ansökan ska lämnas in före det.

Ifall du inte kan ansöka på webben, kontakta tomtenheten per e-post: matias.j.rajala@esbo.fi eller per telefon: 040 636 5630

Tomterna kan sökas av myndiga privatpersoner. Varje sökande kan endast lämna en ansökan.

Om du lämnar felaktiga uppgifter kan det leda till att din tomtreservering återtas.

VAL AV TOMTMOTTAGARE

Tomtutlottning och reservationsavgift

Vid den första utlottningen av tomter ger vi förtur åt personer som enligt befolkningsdatasystemet haft Esbo utan avbrott som hemkommun sedan 1.1.2025 (1 § 2 mom. i lagen om hemkommun 201/1994). Den andra utlottningen sker bland de övriga sökandena, om det fortfarande finns tomter kvar.

Genom att ansöka om en tomt förbinder sig sökanden att betala en reservationsavgift (2000 €), om hen efter utlottningen får ett meddelande om tomtreservering. Reservationsfakturan skickas till den hemadress som angetts i ansökan och fakturan är indrivningsbar. Reservationsavgiften gottgörs i arrendeavgiften eller i köpesumman. Om tomtreserveraren inte undertecknar arrendeavtalet eller köpebrevet inom utsatt tid förlorar hen reservationsavgiften. Reservationsavgiften täcker stadens kostnader om reservationen återtas.

Efter ansökningstidens utgång får sökanden ett meddelande till sin e-post om en godkänd eller icke-godkänd tomtreservering.

ÖVERLÅTELSE AV TOMTERNA

Tomtmottagare och avtal om överlåtelse

Genom denna tomtansökning kan en person vara avtalspart i ett arrendeavtal eller köpebrev för högst en tomt. Den som ansöker om tomterna ska finnas med i arrendeavtalet eller köpebrevet.

Tomterna överläts till tomtmottagarna eller till bostadsaktiebolag som dessa har grundat eller grundar för detta ändamål. En tomt överläts till ett sådant bostadsaktiebolag endast om planbestämmelserna tillåter fler än en bostad på tomten. Tomtmottagaren ska underteckna avtalet om överlåtelse (köpebrev eller arrendeavtal) inom cirka fyra (4) månader efter utlottningen.

Ifall att tomtmottagaren väljer en tomt där flera bostäder är tillåtna och där hen vill bygga flera bostäder tillsammans med andra personer, ska hen så fort som möjligt (men senast 30.11.2025) meddela namnen på de personer med vilka hen vill arrendera eller köpa tomten och bygga bostäderna.

När flera bostäder byggs är det viktigt att ingå ett avtal om besittningsfördelningen mellan de övriga ägarna eller arrendatorerna. Ett avtal om besittningsfördelning ska beredas så långt som möjligt innan köpebrevet eller arrendeavtalet undertecknas.

Inte bekräftat ännu: Arrendeavtalet eller köpebrevet kan eventuellt ingås också digitalt i Lantmäteriverkets Fastighetsöverlåtelsejänst utan köpvittne. Serviceavgifterna bestäms enligt Lantmäteriverkets gällande prislista. Vid digitalt fastighetsköp tar tjänsten ut en ärendehanteringsavgift som innehåller lagfartsavgift. I köp som sköts på papper ansvarar köparen för lagfartsavgiften.

I samband med att arrendeavtalet undertecknas elektroniskt tar tjänsten ut en avgift för registrering och inteckning av arrenderätt på samma sätt som i ett arrendeavtal på papper.

Betalning av köpesumman

Köpesumman ska betalas och kvittot visas upp innan köpebrevet undertecknas. Reservationsavgiften (2000 €) gottgörs i köpesumman.

Arrendetid och betalning av arrendet

Arrendetiden och betalningen av arrendet börjar det datum då arrendeavtalet undertecknas.

Arrendetiden för tomterna går ut:

- 31.12.2076: Hemtans (Lillhemt)
- 31.12.2079: Grundbacka (Bergbacken)
- 31.12.2080: Kurtby (Backstugan och Kallvik I)
- 31.12.2084: Ladusved (Svedjehagen) och Kalajärvi (Nedernäs och Kalajärviberget)
- 31.12.2086 Fågelberga (Fågeldalen II) och Kilo (Parkbacken)

Arrendet ska betalas per kalenderkvartal på det konto som arrendegivaren anger. Förfallodag är den 30 dagen i kalenderkvartalets första månad. Reservationsavgiften gottgörs i det första arrendet/de första arrendena.

Arrendatorns rätt att köpa tomten

En arrendator har rätt att köpa tomten under arrendetiden. Staden fastställer försäljningspriset separat.

SKYLDIGHET ATT BYGGA OCH BEGRÄNSNING AV ÖVERLÅTELSE

Byggtid och andel av byggrätten

Tomtmottagaren kan börja bygga på tomten när byggloven är i skick och kommunaltekniken är färdig. Gatorna på tomterna är klara och det finns möjlighet att ansluta till vattenförsörjningen. Bygglov kan sökas efter att arrendeavtalet eller köpebrevet har undertecknats.

För tomterna gäller ingen tid för fullgörande av skyldigheten att bygga, men tomten får inte överlåtas vidare innan 70 procent av byggrätten på tomten har fullföljts och byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt den för användning.

Om tomtmottagaren överlåter tomten eller aktierna som ger rätt till att äga tomten utan stadens tillstånd innan 70 procent av byggrätten på tomten har fullföljts, förbinder sig tomtmottagaren att betala staden en ersättning som för en köpare är lika stor som köpesumman och för en arrendator 25 gånger årsarrendets fulla belopp.

REGISTRERING OCH INTECKNING AV ARRENDERÄTTEN FÖR EGNAHEMSTOMTER

Registrering av arrenderätten

En arrendator ska i enlighet med jordabalken söka registrering av arrenderätten hos Lantmäteriverket.

Inteckning för Esbo stad

Samtidigt som det för arrendatorn söks registrering av arrenderätten hos Lantmäteriverket ska också inteckning av arrenderätten och av de existerande eller planerade byggnaderna på arrendeområdet sökas. Inteckningsbeloppet ska vara tre gånger årsarrendet och inteckningen ska gälla med bästa förmånsrätt.

Det bör beaktas att Statskontoret förbjuder användningen av statsborgen för lånet, om pantbrevet för arrenderätten har företräde. Detta innebär att statsborgen inte kan användas för lån som ansöks för byggande på stadens arrendetomt.

Pantbrev

I ansökan om inteckning ska det bestämmas att det pantbrev som ges för den ovan nämnda inteckningen ska överlämnas till arrendegivaren som säkerhet för att förpliktelserna i arrendeavtalet uppfylls.

Praktiska åtgärder

I praktiken undertecknar arrendatorn ansökningarna om registrering och inteckning vid

underteckningen av arrendeavtalet och staden skickar dem till Lantmäteriverket. Arrendatorn betalar för ansökan om registrering och inteckning av arrenderätten. Mer information: Lantmäteriverket, tfn 029 530 1110 eller [Ansök om registrering eller ändring av arrenderätt till fastighet | Lantmäteriverket](#) och [Ansök om inteckning | Lantmäteriverket](#)

SKATTER OCH AVGIFTER

Avgift för anslutning till vatten och avlopp

Arrendatorn eller köparen är skyldig att ansluta sig till vatten- och avloppsnätet om anslutningspunkterna ligger i tomtens omedelbara närhet. Förgreningsrören som ligger på fastigheten är arrendatorns/köparens egendom och därför ska hen betala arbets- och materialkostnaderna för anslutning till vatten- och avloppsnätet för varje hus på tomten. Esbo stad eller Helsingforsregionens miljötjänster HRM är inte skyldiga att se till att det finns en anslutningspunkt vid tomtens gräns, men vid vissa tomter kan det redan ha byggts en anslutningspunkt. För ibruktagande av färdigbyggda förgreningsrör tas det hos kunden ut en avgift enligt HRM:s prislista.

Tomterna är olika i fråga om kommunalteknik. På en del av tomterna ligger vatten- och avloppsnätet vid tomtens gräns, men inte på alla. Arrendatorn/köparen ska vara medveten om detta och själv ta reda på var tomten kan anslutas till vatten- och avloppsnätet.

Helsingforsregionens miljötjänster HRM tar ut avgifter enligt lagen om vattentjänster (119/2001). Dessutom ska arrendatorn/köparen för varje hus på tomten betala arbets- och materialkostnaderna för anslutningen till vatten- och avloppsnätet. Tfn 09 1561 2110

Information om anslutning till HRM:s vatten- och avloppsnät finns på HRM:s webbplats: <https://www.hsy.fi/sv/vatten-och-avlopp/anslutning-till-vatten-och-avloppsnat/>

Lagfartsavgiften för köpta tomter

Köparen svarar för lagfart på tomten och för lagfartsavgiften till staten, samt för överlåtelseskatten, som är 3 procent av köpesumman. Lagfartsavgiftens storlek bestäms enligt Lantmäteriverkets prislista. I början av år 2025 var avgiften 172 euro.

Registrerings- och inteckningskostnaderna för arrendetomter

Registrerings- och inteckningskostnadernas storlek bestäms enligt Lantmäteriverkets prislista. I början av år 2025 är statens avgift för registrering av arrenderätt och inteckning 172 euro + 47 euro = 219 euro. I den digitala Fastighetsöverlåtelse-tjänsten är avgiften 118 euro + 26 euro = 144 euro.

Fastighetsskatt

En tomtägare betalar fastighetsskatt för tomten och byggnaderna, en arrendator endast för byggnaderna. Skatten betalas av den som äger fastigheten eller byggnaden i början av kalenderåret. Staden fastställer fastighetsskattesatsen. För mer detaljerad information, vänligen kontakta Skatteförvaltningen: [Value of real estate and real estate tax rates - vero.fi](#)

KOMMUNALTEKNIK

Körvägar, vatten och avlopp

Byggandet på tomten kan inledas när körförbindelsen samt vatten och avlopp är färdiga. Gatorna på tomterna är klara och det finns möjlighet att ansluta till vattenförsörjningen.

När en tomt gränsar mot en gata eller en park, ska köparen/arrendatorn ta reda på situationen beträffande planeringen av gatan eller parken och om det finns gatu-, park- eller byggplaner.

Mer information om planering och byggande av körförbindelser samt vatten och avlopp fås från Esbo stadsteknikcentrals kundtjänst mån–fre kl. 10.00–15.30, tfn 09 8162 5100 eller <https://www.espoo.fi/sv/enheter/63749>

Anslutning till elnätet

Tomtmottagaren ska kontakta den lokala eldistributören i god tid för att försäkra sig om när anslutningen till elnätet kan genomföras. Det lönar sig att göra beställningen så snabbt som möjligt och meddela tidpunkten för när man behöver ha el. Ibland kan elnätets lösningar och kapacitet ge upphov till längre leveranstider än förväntat. Mer information: Caruna Esbo Ab, tfn 0200 23 222 (lokalnätavgift/mobilsamtalsavgift) vardagar kl. 9–15 eller <https://caruna.fi/sv/kontaktuppgifter>

Anslutning till fjärrvärmenätet

Fortum erbjuder eventuellt fjärrvärme i vissa områden. I praktiken kan det vara möjligt om tillräckligt många tomter i området väljer fjärrvärme. Mer information: Fortum Abp: tfn 0200 19009 (lokalnätavgift/mobilsamtalsavgift) vardagar kl. 8–17 eller <https://www.fortum.fi/sv/privat/fjarvarme>

Placering av ledningar med mera

Staden förbehåller sig rätten att utan ersättning bilda servitut för existerande eller detaljplanerade kommunaltekniska ledningar.

Staden har rätt att utan ersättning placera eller bygga de ramper, avsatser, skärningar och dylikt som ingår i kvarters- och gatuplanen.

Gränsdiken

Köparen/arrendatorn svarar för grävningen av gränsdiken och ledningen av avrinningsvatten.

Underjordiska ledningar på tomten

Det kan finnas ledningar i marken på bebyggda områden. Innan grävningar inleds ska tomtmottagaren ta reda på var det finns kablar, ledningar eller rör under marken.

Lednings- och kabeldatatjänsten gör lägesutredningar om underjordiska ledningar: tfn 09 81625200.

Läs mer om lednings- och kabeldatatjänsten: <https://www.espoo.fi/sv/tjanster/lednings-och-kabeldatatjanst> och e-tjänsten: <https://easointi.espoo.fi/ePermit/sv>

Gatuunderhåll

Läs om principerna för gatuunderhåll: <https://www.espoo.fi/sv/tjanster/gatuunderhall>

JORDGRUNDENS LÄMPLIGHET FÖR BYGGANDE

Stadsteknikcentralens geotekniska enhet har gjort en preliminär utredning av marken och av hur husgrunden ska byggas. Utredningen om byggbarhet är inte tillräcklig, utan det krävs ytterligare undersökningar av markskikten för detaljerad planering av grundläggningen.

Tomtmottagaren ansvarar för de markundersökningar som krävs för planeringen av byggprojektet och för de konstruktionslösningar som krävs på grund av jordgrundens beskaffenhet.

Mer information fås från Geoteknikenheten: e-post geo@espoo.fi samt <https://www.espoo.fi/sv/geoteknik-och-jordman> och <https://www.espoo.fi/sv/tjanster/geoteknik>

DETALJPLANER OCH BYGGBESTÄMMELSER

Stadsplaneringscentralen ger mer information om frågor som gäller detaljplanen.

- Kurtby: Kontaktuppgifter för planläggningen i Esbo centrum och Gamla Esbo på <https://www.espoo.fi/sv/boende-och-byggande/stadsplanering/planlaggning-i-esbo->

centrum

- Kalajärvi och Grundbacka: Kontaktuppgifter för planläggningen i Norra Esbo på <https://www.espoo.fi/sv/boende-och-byggande/stadsplanering/planlaggning-i-norra-esbo>
- Ladusved: Kontaktuppgifter för planläggningen i Esboviken på <https://www.espoo.fi/sv/boende-och-byggande/stadsplanering/planlaggning-i-esboviken>
- Fågelberga och Kilo: Kontaktuppgifter för planläggningen i Alberga på <https://www.espoo.fi/sv/boende-och-byggande/stadsplanering/planlaggning-i-alberga>
- Hemtans: Kontaktuppgifter för planläggningen i Mattby på <https://www.espoo.fi/sv/boende-och-byggande/stadsplanering/planlaggning-i-mattby>

Byggnadstillsynen ger mer information om byggande och tillstånd (telefonid: onsdag och torsdag kl. 9.00–10.30)

- Grundbacka: Nicole Ahtokivi, e-post: nicole.ahokivi@esbo.fi och tfn 043 827 2772
- Fågelberga och Hemtans: Jarmo Kettunen, e-post: jarmo.kettunen@esbo.fi och tfn 040 185 2897
- Kalajärvi: Tuuli Petäjä-Siren, e-post: tuuli.petaja-siren@esbo.fi och tfn 040 634 3310
- Kurtby: Helena Railama, e-post: helena.railama@esbo.fi och tfn 040 667 1950
- Ladusved: Aino Partanen, e-post: aino.partanen@esbo.fi och tfn 040 636 5978
- Kilo: Tarja Hellsten, e-post: tarja.hellsten@esbo.fi och tfn 040 636 6082
- Byggnadstillsynens webbsida: <https://www.espoo.fi/sv/boende-och-byggande/byggande/byggnadstillsyn>

Byggnadsservitut

Om en del av en byggnad ligger på en annan tomt, om byggnader på olika tomter ligger vägg i vägg längs tomtgränsen eller om en konstruktion på något annat sätt begränsar en annan tomt behövs det byggnadsservitut.

Ett byggnadsservitut stiftas genom ett skriftligt avtal mellan de berörda fastighetsägarna och innehavarna. Avtalet ska undertecknas av alla berörda fastighetsinnehavare och i fråga om arrendetomter också av staden. Till servitutsavtalet ska bifogas kartor och ritningar som beskriver det avtalade servitutet. Servitutsavtalet utarbetas inte av myndigheten utan ska uppgöras av fastighetsinnehavarna själva.

Ansökan om att stifta ett servitut ska lämnas skriftligen till byggnadstillsynscentralen. Beslut om att stifta ett byggnadsservitut fattas av byggnadstillsynscentralens byggnadsjurist.

ÖVRIGT OM TOMTERNA

Tomtmottagarna svarar för avlägsnande av eventuell lös egendom och konstruktioner från tomterna på egen bekostnad. Staden ersätter inte kostnader som orsakas av grundläggning av byggnader.

Köpare från länder utanför EU- och EES-områdena kan behöva tillstånd för fastighetsköp i Finland, mer information på Försvärsministeriets webbplats: https://www.defmin.fi/sv/tillstand_och_tjanster/tillstand_for_fastighetskop_for_kopare_utanfor_eu-och_ees-området#533f057f

Du kan också bekanta dig med den grönytefaktorn: [Grönytefaktorn är ett verktyg för mer gröna stadsmiljöer | Esbo stad](#)

Tomter är vanligtvis markerade i terrängen med röda pinnar eller flaggor. Tomtnummer är markerade på skyltar som finns på tomterna. Det kan underlätta att hitta tomtgränserna med hjälp av [Esbo karttjänst](#) i din telefon. Slå på telefonens positionsinformation och klicka på platsen i det nedre högra hörnet för att se din ungefärliga position i terrängen.

