

§ 7

Dnr KFKS 2013/759-284

Upplåtelse av tomträtt fastigheten Älta 10:62 inom detaljplan för Oxelvägen, DP 540

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal för fastigheten Älta 10:62 med tillhörande överenskommelse som sidoavtal.

Ärende

- Fastigheten ligger inom detaljplan för Oxelvägen DP 540.
- Kommunen och Wallenstam tecknade 2012-09-12 ett markanvisningsavtal som reglerar att tomträttsavtal ska upprättas. Avtal och avgälder är desamma som i markanvisningsavtalet.
- Tillträdesdagen är den 1 mars 2014.
- Tomträttsavtal tecknas och avgälden sätts till 1 702 080 kr/år
- Överenskommelse tecknas avseende nedsättning av avgälden vid upplåtelse av hyresrätt. Avgälden är enligt överenskommelsen 595 728 kr/år och ingen tomträttsavgäld erlägges under 15 månaderna från och med 2013-11-26 .

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 17 december 2013 § 263

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Bilaga 1 Tomträttsavtal

Bilaga 2 Överenskommelse

Bilaga 3 Detaljplanekarta




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 17 december 2013 § 263

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal för fastigheten Älta 10:62 med tillhörande överenskommelse som sidoavtal.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--

§ 8

Dnr KFKS 2013/673-256

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:523, 26:526, 26:528, 26:549, 26:558, 26:575, 26:576, 26:578, 26:583, 26:585, 26:596, 26:598 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

Ärende

Omreglering av tomträttsavgäld för de 12 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 17 december 2013 § 265
Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 18 november 2013
Bilaga 1 Karta

Ärendets tidigare behandling




Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 17 december 2013 § 265

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:523, 26:526, 26:528, 26:549, 26:558, 26:575, 26:576, 26:578, 26:583, 26:585, 26:596, 26:598 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag med följande tillägg.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

”Kommunstyrelsen uppdrar till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.”

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande.

”Den kraftiga höjning som nu föreslås av tomträttsavgälderna aktualiserar problemet med tomträttsupplåtelse för småhus. Enligt Centerpartiets uppfattning bör frågan om friköpspriset aktualiseras inför nästkommande mandatperiod. Det bästa vore att en plan tas fram för avveckling av tomträttssystemet för småhus. Det är svårt att se vitsen med att skattebetalarna ska äga tomten som småhusägaren har sitt hus på.”

Stefan Saläng (FP) lät för Folkpartiets kommunstyrelsegrupp anteckna följande.

”Förslaget till nya avgälder för radhusområdet Fågelhöjden i Fisksätra innebär drastiska höjningar tomträttsavgälderna med 60 %. Sedan det förra omregleringstillfället har den allmänna prisnivån stigit med mindre än 15%.

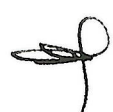


Tomträttssystemet tillkom med syftet att hjälpa kommunerna och dess invånare till ett boende på rimliga villkor. Det har med tiden utvecklats till en kommunal fastighetsskatt. Kommunen har med råge kompenserats för markköp, markförädling, teknikinvesteringar, länekostnader och inflation. Bara under den senaste 10-årsperioden har kommunen debiterat småhusägarna med tomträtt närmare 100 mkr utan att kommunen haft andra kostnader än för själva administrationen.

Folkpartiet är kritisk mot tomträttssystemet för småhus av många skäl:

1. Tomträttssystemet har omvandlats till en kommunal fastighetsskatt - och synnerligen lukrativ inkomstkälla – samtidigt som den statliga fastighetsskatten begränsats.
2. Avgäldshöjningarna drabbar enskilda hushåll orimligt hårt.
3. Det svaga konsumentskyddet. Den nuvarande tomträttslagstiftningen ger kommunen stort spelrum ta ut mycket höga avgälder. Tomträttshavarna är i praktiken tvungna att betala det kommunen begär. Alternativet är att bli stämd i fastighetsdomstolen.

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Lagen gällande tomträttsavgälder från 1907 är föråldrad och skrevs när pengar hade ett mer fast värde. Det hade varit bra om vi tilläts skriva indexreglerade avtal, för att slippa

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

stora höjningar men, det tillåts inte enligt lagen vi är tvingade att följa. Ett annat problem är att banker när de lånar ut pengar idag inte gör någon större åtskillnad mellan tomträtt och friköpt tomt. Om bostäder på tomträtter i större utsträckning skulle värderas lägre än de på friköpta tomter skulle det leda till lägre priser på fastigheter med tomträtt och en större prisvariation på bostadsmarknaden.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
