

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhusområde i Duvnäs Utskog**

### **Förslag till beslut**

A.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 23:5, 23:7, 23:8, 23:10, 23:11, 23:12, 23:13, 23:15, 23:18, 23:19, 24:3, 24:4, 24:5, 24:6, 24:7, 24:9 och 24:10 till 20 610 kr/år och fastighet (grupp 1) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 24:12, 24:13, 24:14, 24:15, 24:16, 24:17 och 24:18 till 21 610 kr/år och fastighet (grupp 2) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
3. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 24:19, 24:20, 24:21, 24:24, 24:29, 24:30 och 24:31 till 22 670 kr/år och fastighet (grupp 3) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
4. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 18:51, 18:57, 18:58, 18:60, 18:61, 18:62, 21:2, 21:3, 21:4, 21:6, 21:9, 21:10, 21:12, 21:13, 21:20, 21:23, 21:24, 23:22, 23:23, 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28 till 23 850 kr/år och fastighet (grupp 4) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
5. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 21:1 (grupp 5) till 28 400 kr/år att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen inom enheten för fastighetsutveckling att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

C.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar för egen del att erbjuda tomträttshavarna att friköpa sina respektive tomträtter till priser enligt bilaga 2 till enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse av den 9 maj 2017. Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

## Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för 55 stycken fastigheter, fördelade på fem grupper, i radhusområde i Duvnäs Utskog på Sicklaön.

	Nuvarande avgäld	Ny föreslagen avgäld
Grupp 1	17 000 kr per år och fastighet	20 610 kr per år och fastighet
Grupp 2	17 500 kr per år och fastighet	21 610 kr per år och fastighet
Grupp 3	18 100 kr per år och fastighet	22 670 kr per år och fastighet
Grupp 4	18 800 kr per år och fastighet	23 850 kr per år och fastighet
Grupp 5	20 100 kr per år och fastighet	28 400 kr per år och fastighet

Avgäldsperiodens längd är 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018 för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld.

I samband med omreglering av tomträttsavgälden informeras samtliga tomträttshavare att de har möjlighet att friköpa sina tomträtter. Priset som kommunen föreslås erbjuda för friköp är halva det marktaxeringsvärde som är gällande då anmälan om friköp kommer in till kommunen. Principer för prissättning vid friköp beslutades av kommunfullmäktige den



18 april 2016 i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

## Ärendet

Ärendet berör 55 stycken radhusfastigheter i Duvnäs Utskog på Sicklaön, alla upplåtna med tomträtt. Fastigheternas arealer varierar mellan 148-596 kvm, och fastigheternas läge framgår av bilaga 1.

Avgäldsperiodens längd är 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018. I samband med avgäldsregleringen erbjuds tomträttshavarna även att friköpa tomträtten. Överenskommelse om avgäldsreglering tecknas med alla tomträttshavare, även de som anmäler intresse för friköp.

## Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kap i jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken äger vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 juli 2019, jämte skälig avgäldsrenta. Avgäldsrenta bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 %. Marktaxeringsvärdena för tomträtterna varierar varför området är indelat i grupper sedan tidigare. En av fastigheterna, Sicklaön 21:2 (grupp 5), har en areal (596 kvm) som avviker från övriga fastigheter i gruppen som har arealer mellan 233-246 kvm, taxeringsvärdet är dock på samma nivå som de övriga i gruppen. Indelning av fastigheter i grupper ska förslagsvis fortsätta att gälla som tidigare.

Grupp 1 = tomtarealer mellan 148-151 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 374 000 kr (17 stycken)

Sicklaön 23:5, 23:7, 23:8, 23:10, 23:11, 23:12, 23:13, 23:15, 23:18, 23:19, 24:3, 24:4, 24:5, 24:6, 24:7, 24:9, 24:10.

Grupp 2 = tomtarealer mellan 170-185 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 440 857 kr (7 stycken)

Sicklaön 24:12, 24:13, 24:14, 24:15, 24:16, 24:17, 24:18.

Grupp 3 = tomtarealer mellan 204-206 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 511 429 kr (7 stycken)

Sicklaön 24:19, 24:20, 24:21, 24:24, 24:29, 24:30, 24:31.

Grupp 4 = tomtarealer mellan 233-596 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 590 043 kr (23 stycken)

Sicklaön 18:51, 18:57, 18:58, 18:60, 18:61, 18:62, 21:2, 21:3, 21:4, 21:6, 21:9, 21:10, 21:12, 21:13, 21:20, 21:23, 21:24, 23:22, 23:23, 23:25, 23:26, 23:27, 23:28.

Grupp 5 = fastigheten Sicklaön 21:1 med en areal 356 kvm och marktaxeringsvärde 1 893 000 kr.



Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3,0 %.

Avgälden har beräknats enligt samma principer som vid tidigare omreglering av avgäld för småhus, dvs. med utgångspunkt i samma tillämpning som vid beräkning av friköpspris för mark upplåten med tomträtt för småhus. Detta innebär att avgäldsunderlaget är 50 % av det gällande marktaxeringsvärdet.

Beräkning av avgäld enligt ovan har resulterat i följande avgäldsnivåer:

#### Grupp 1

Sicklaön 23:5, 23:7, 23:8, 23:10, 23:11, 23:12, 23:13, 23:15, 23:18, 23:19, 24:3, 24:4, 24:5, 24:6, 24:7, 24:9, 24:10.

Avgäld: 1 374 000 kr / 2\*3 % = 20 610 kr/år

#### Grupp 2

Sicklaön 24:12, 24:13, 24:14, 24:15, 24:16, 24:17, 24:18.

Avgäld: 1 440 857 kr / 2\*3 % = 21 610 kr/år

#### Grupp 3

Sicklaön 24:19, 24:20, 24:21, 24:24, 24:29, 24:30, 24:31.

Avgäld: 1 511 429 kr / 2\*3 % = 22 670 kr/år

#### Grupp 4

Sicklaön 18:51, 18:57, 18:58, 18:60, 18:61, 18:62, 21:2, 21:3, 21:4, 21:6, 21:9, 21:10, 21:12, 21:13, 21:20, 21:23, 21:24, 23:22, 23:23, 23:25, 23:26, 23:27, 23:28.

Avgäld: 1 590 043 kr / 2 \*3 % = 23 850 kr/år

#### Grupp 5

Sicklaön 21:1

Avgäld: 1 893 000 kr / 2 \*3 % = 28 400 kr/år

De föreslagna avgäldsnivåerna enligt ovan innebär att nuvarande avgäld höjs med cirka 20-40 %.

### **Metod för fastställande av friköpspris**

Friköpspriser följer det av kommunfullmäktige beslutade programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Enligt programmet ska friköpspriset vara hälften av det marktaxeringsvärde som är gällande då anmälan om friköp kommer in till kommunen. Taxeringsvärden sätts av Skatteverket en gång vart tredje år, och nästa ändring för småhus sker 2018.



## Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen förlorar möjligheten att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad under nästkommande 10-årsperiod. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen.

I de fall där friköp sker tappar kommunen den löpande intäkten som avgälden innebär, men får i gengäld en större engångsintäkt motsvarande friköpspriset. Ekonomiska konsekvenser av friköp behandlades i samband med antagandet av principer för prissättning vid friköp i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutat av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

## Bilagor

- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Förslag på friköpspriser

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Johan Modig  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling