

2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/380

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för tomträttsavgäld

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl. (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom frågan är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer för tomträttsavgäld för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna samt tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet.

Enhetens för fastighetsutveckling uppfattning är att frågan i och med kommunfullmäktiges beslut att anta program för markanvändning den 18 april 2016 är utredd och att överväganden av bland annat likställighetsprincipen gjordes i samband med det beslutet. Ytterligare utredning bedöms därför inte nödvändig.

Förslagen i motionen

Khashayar Farmanbar m.fl. (S) föreslår i motionen att kommunstyrelsen ska uppdras att ta fram riktlinjer för tomträtter för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna och som tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet.



Enhetens för fastighetsutveckling utredning och bedömning

Antal tomträtter upplåtna för bostadsändamål

Av kommunens fastigheter upplåtna med tomträtt är i dagsläget 473 upplåtna för småhus, tre för flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt, samt nio för flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt.

Avgäldsnivå vid nyupplåtelse

Upplåtelse av nya tomträtter med upplåtelseformen hyresrätt hanteras av exploateringsenheten. Vid anvisning av nya tomträtter för hyresrätter används två olika förfaranden, anbuds förfarande och direktanvisning. Om anbuds förfarande tillämpas lämnar intressenter anbud vartefter kommunen väljer det mest fördelaktiga anbudet. I de fall direktanvisning tillämpas fastställs marknadsvärdet genom expertutlåtanden från två oberoende auktoriserade värderingsmän, förutsatt att marknadsvärdet inte sedan tidigare är känt för kommunen. Marknadsvärdet utgör avgäldsunderlaget vartefter en avgäldsränta tillämpas för fastställande av tomträtsavgälden.

Principer och avgäldsnivå vid omreglering m.m.

Gemensamt för samtliga tomträtter är att vid omreglering av avgälden fastställs denna genom att avgäldsunderlaget, bedömt marknadsvärde, multipliceras med en avgäldsränta. Räntan utgår från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Med hänvisning till det låga ränteläget och mot bakgrund av gällande rättspraxis tillämpar kommunen en avgäldsränta om 3 %.

Vid omreglering av tomträtsavgälden för tomträtter med småhus är utgångspunkten att avgäldsunderlaget fastställs på samma sätt som vid beräkning av friköpspriset för tomträtter med småhus. Detta innebär således att avgäldsunderlaget, liksom friköpspriset vilket följer av gällande program för markanvändning, utgör 50 % av det gällande marktaxeringsvärdet vid omregleringstillfället

För flerbostadshus fastställs avgäldsunderlaget genom ett expertutlåtande om marknadsvärdet av auktoriserad värderingsman. För fastigheter upplåtna med tomträtt för flerbostadshus erbjuder kommunen en rabatt på avgälden så länge som bostäderna upplåts med hyresrätt. Avgäldsunderlaget vilket ligger till grund för den rabatterade avgälden beräknas på samma sätt som vid nyupplåtelse av tomträtt med hyresrätt vilket redogjorts för ovan. Därefter appliceras en avgäldsränta på avgäldsunderlaget på samma sätt som för övriga tomträtsupplåtelser, vilken för närvarande uppgår till 3 %.

Den 18 april 2016, § 107, antog kommunfullmäktige program för markanvändning. Av punkten 4.3 i programmet framgår att ”friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.” Det är enhetens för



fastighetsutveckling bedömning att frågan om principerna för friköpspris av fastigheter upplåtna med tomträtt till fullo är utredd och att erforderliga överväganden av bland annat likställighetsprincipen redan är gjorda. Ytterligare utredning bedöms därför inte som nödvändigt.

Ekonomiska konsekvenser

En begränsning i avgäldens storlek eller priset vid försäljning av tomträtter upplåtna med flerbostadshus skulle innebära minskade intäkter till kommunen

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion ”Riktlinjer för tomträttsavgäld”

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling