

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus, Erstaviksvägen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Älta 11:2	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:4	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:6	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:8	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:9	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:10	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:11	24 120 kr	804 000 kr
Älta 11:14	23 895 kr	796 500 kr
Älta 11:19	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:20	24 000 kr	800 000 kr
Älta 11:22	23 745 kr	791 500 kr
Älta 11:26	23 775 kr	792 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Friköpspriserna 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.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen 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.

Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för 12 bostadsfastigheter (radhus) där innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2019. Nuvarande avgäld är 15 000 kr per år för Älta 11:26 och 14 100 kr per år och fastighet för övriga fastigheter.

De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 23 745 - 24 120 kr per år och fastighet.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och 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.

Ärendet

Ärendet berör 12 fastigheter utmed Erstaviksvägen i Älta, samtliga bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1.

Fastigheternas arealer varierar mellan 233 - 243 m².

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och 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.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 juli 2019, jämte skälig avgäldsrenta. Rent praktiskt innebär detta att tomträttsavgälden beräknas genom att friköpspriset multipliceras med en avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 %.

Området har tidigare varit indelat i två grupper för att underlätta manuell hantering av varierande arealer och marktaxeringsvärden. Indelning av fastigheter i grupper tjänar dock inte längre sitt syfte eftersom dessa skillnader numera kan hanteras automatiskt. Gruppindelningen föreslås därför att upphöra, vilket innebär att varje fastighets avgäld framledes kommer att styras av dess eget taxeringsvärde, och inte längre påverkas av intilliggande fastigheters taxeringsvärden. Detta innebär en något högre avgäld för vissa och något lägre för andra, men ger en mer rättvis, begriplig och transparent hantering.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

Överenskommelse om avgäldsreglering tecknas med samtliga tomträttshavare, även de som anmäler intresse för friköp.

Beräkning av avgäld enligt ovan, dvs. $\frac{\text{marktaxeringsvärde}}{2} \times \text{avgäldsränta}$, ger följande:

<i>Fastighet</i>	<i>Friköpspris</i>	<i>Avgäldsränta</i>	<i>Årlig avgäld</i>
Älta 11:2	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:4	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:6	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:8	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:9	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:10	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:11	1 608 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 24 120 kr/år
Älta 11:14	1 593 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 895 kr/år
Älta 11:19	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:20	1 600 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 24 000 kr/år
Älta 11:22	1 583 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 745 kr/år
Älta 11:26	1 585 000 kr	x 0,5 x 0,03	= 23 775 kr/år

Nuvarande avgäld är 15 000 kr per år för Älta 11:26 och 14 100 kr per år och fastighet för övriga fastigheter. Den föreslagna avgäldsnivån enligt ovan innebär alltså en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 64 %.

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 missar 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

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling