

2017-06-21

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/385

Kommunstyrelsen

## **Motion - Regler för omreglering av tomträttsavgälder och försäljning av tomträtter**

Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen eftersom frågan får anses utredd i och med kommunfullmäktiges beslut att anta program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

### **Sammanfattning**

I motionen föreslås att kommunen ska ta fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till samt att kommunfullmäktige beslutar om vilka regler som ska gälla. Eftersom det saknas bestämmelser om beräkningen av avgälden och dess storlek avseende omreglering av avgälder för flerbostadshus i det av kommunfullmäktige beslutade program för markanvändning, blir utgångspunkten att det är befintliga lagregler som anger hur omreglering av avgälder ska gå till och hur avgälden ska beräknas ska tillämpas. Enheten för fastighetsutveckling bedömer således att det inte finns något behov av att ta fram ytterligare regler om omreglering av avgälder. I fråga om friköp av flerbostadshustomträtter kan konstateras att det i program för markanvändning framgår att ”friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt”. Enheten för fastighetsutveckling finner mot bakgrund av detta att det redan finns regler för hur försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till och att ytterligare regler inte är nödvändiga.

### **Förslagen i motionen**

Sidney Holm föreslår i motionen att kommunen ska ta fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till. Kommunfullmäktige föreslås besluta om vilka regler för detta som ska gälla.

### **Enhetens för fastighetsutveckling utredning och bedömning**

I fråga om pris vid friköp av tomträtter för flerbostadshus kan det konstateras att det av punkten 4.3 i program för markanvändning, antaget av kommunfullmäktige den 18 april 2016, framgår att ”friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt”. Innan kommunfullmäktiges beslut behandlades förslaget i såväl kommunstyrelsens



stadsutvecklingsutskott som i kommunstyrelsen varför enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att frågan om principerna för friköpspris av fastigheter upplåtna med tomträtt är till fullo utredda och att ytterligare regler inte är nödvändigt.

Eftersom det saknas bestämmelser om beräkningen av avgälden och dess storlek vid omreglering av avgälder för flerbostadshus i det av kommunfullmäktige beslutade program för markanvändning utgår enheten för fastighetsutveckling ifrån att kommunen anser att de befintliga lagregler som anger hur omreglering av avgälder ska gå till och hur avgälden ska beräknas ska tillämpas.

Vad avser omreglering av tomträttsavgäld följer av 13 kap 11 § i jordabalken att överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden inte får träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Parterna har alltså möjlighet att träffa en frivillig överenskommelse om tomträttsavgäldens storlek för den kommande avgäldsperioden fram till och med ett år före den pågående avgäldsperioden slut. Om parterna inte kommer överens ska jordägaren för att inte förlora sin rätt till avgäldsreglering stämma tomträttshavaren. I det fallet ska rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid omprövningen ska avgälden bestämmas på grundval av det värde som marken har vid tiden för omprövningen. Värderingen görs i princip efter gängse metoder för markvärdering. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Med marknadsvärdet menas det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet på den allmänna marknaden. För att fastställa detta gör kommunen två externa värderingar som i normalfallet utgår från ortsprismetoden. Tomträttsavgälden beräknas sedan genom att det fastställs en ränta (avgäldsränta) på avgäldsunderlaget. Räntan utgår från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Med hänvisning till det låga allmänna ränteläget och mot bakgrund av gällande rättspraxis tillämpar kommunen en avgäldsränta om 3 %.

## **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 – Regler för omreglering av försäljning av tomträtter

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling