

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus Sten Stures väg, Duvnäs utskog

Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Sicklaön 25:10	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:11	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 25:2	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:5	27 000 kr	898 500 kr
Sicklaön 25:6	26 800 kr	892 000 kr
Sicklaön 25:7	26 900 kr	896 000 kr
Sicklaön 25:8	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 26:11	27 600 kr	921 000 kr
Sicklaön 26:13	29 100 kr	969 000 kr
Sicklaön 26:14	29 500 kr	983 000 kr
Sicklaön 26:17	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:18	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:19	27 900 kr	931 000 kr
Sicklaön 26:3	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 26:6	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 27:10	26 300 kr	876 000 kr
Sicklaön 27:2	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 27:5	28 700 kr	957 500 kr
Sicklaön 28:12	26 600 kr	887 000 kr
Sicklaön 28:13	26 900 kr	897 000 kr
Sicklaön 28:14	28 600 kr	954 000 kr
Sicklaön 28:17	27 500 kr	917 500 kr



Sicklaön 28:18	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:19	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 28:2	1 800 kr	60 000 kr
Sicklaön 28:8	26 400 kr	878 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 oktober 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.

B.

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 25 bostadsfastigheter (radhus) och en mindre garagefastighet där innevarande avgäldsperiod för samtliga fastigheter löper ut den 30 september 2019. Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten.

De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 23 745 - 24 120 kr per år för bostadsfastigheterna och för garagefastigheten föreslås ny avgäld om 1 800 kr per år.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 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 september 2018.

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.

Ärendet

Ärendet berör 26 fastigheter utmed Sten Stures väg i Duvnäs utskog, samtliga bebyggda med radhus, förutom en fastighet bebyggd med ett mindre garage, och upplåtna med tomträtt. Fastigheternas läge framgår av bilagd karta, bilaga 1, fastigheter skrafferade i blått är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas arealer varierar mellan 100 - 415 m².

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 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 september 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 oktober 2019, jämte skälig avgäldsrenta. Rent praktiskt innebär detta att tomträttsavgälden beräknas genom att friköpspriset multipliceras med en avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån rättspraxis vilken för närvarande är 3 %.

Området har tidigare varit indelat i sex 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. För garagefastigheten, Sicklaön 28:2, saknas dock ett eget taxeringsvärde eftersom fastigheten är samtaxerad med den intilliggande fastigheten Sicklaön 28:19. Marktaxeringsvärdet för de samtaxerade fastigheterna har endast åsatts utifrån arealen för Sicklaön 28:19 och inte tagit hänsyn till garagefastighetens arealtillskott om 100 m². Med utgångspunkt i Skatteverkets riktvärdekarta för aktuellt värdeområde föreslås att en korrigering av marktaxeringsvärdet sker med 1 200 kr/m². Korrigerat marktaxeringsvärde för de samtaxerade fastigheterna blir således 2 124 000 kr varav 120 000 kr utgör den del av det totala värdet som Sicklaön 28:2 tillför.

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 (kr)</i>			<i>Avgäldsränta</i>		<i>Årlig avgäld (kr/år)</i>
Sicklaön 25:10	1 815 000	x	0,5	x	0,03	= 27 200
Sicklaön 25:11	1 857 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 25:2	1 815 000	x	0,5	x	0,03	= 27 200
Sicklaön 25:5	1 797 000	x	0,5	x	0,03	= 27 000
Sicklaön 25:6	1 784 000	x	0,5	x	0,03	= 26 800
Sicklaön 25:7	1 792 000	x	0,5	x	0,03	= 26 900
Sicklaön 25:8	1 815 000	x	0,5	x	0,03	= 27 200
Sicklaön 26:11	1 842 000	x	0,5	x	0,03	= 27 600
Sicklaön 26:13	1 938 000	x	0,5	x	0,03	= 29 100
Sicklaön 26:14	1 966 000	x	0,5	x	0,03	= 29 500
Sicklaön 26:17	1 857 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 26:18	1 857 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 26:19	1 862 000	x	0,5	x	0,03	= 27 900
Sicklaön 26:3	1 744 000	x	0,5	x	0,03	= 26 200
Sicklaön 26:6	1 744 000	x	0,5	x	0,03	= 26 200
Sicklaön 27:10	1 752 000	x	0,5	x	0,03	= 26 300
Sicklaön 27:2	2 004 000	x	0,5	x	0,03	= 30 100
Sicklaön 27:5	1 915 000	x	0,5	x	0,03	= 28 700
Sicklaön 28:12	1 774 000	x	0,5	x	0,03	= 26 600
Sicklaön 28:13	1 794 000	x	0,5	x	0,03	= 26 900
Sicklaön 28:14	1 908 000	x	0,5	x	0,03	= 28 600
Sicklaön 28:17	1 835 000	x	0,5	x	0,03	= 27 500
Sicklaön 28:18	1 835 000	x	0,5	x	0,03	= 27 500
Sicklaön 28:19	2 004 000	x	0,5	x	0,03	= 30 100
Sicklaön 28:2	120 000	x	0,5	x	0,03	= 1 800
Sicklaön 28:8	1 757 000	x	0,5	x	0,03	= 26 400

Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten. De föreslagna nya avgälderna enligt ovan innebär alltså en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 31 %.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 september 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 september 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 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