

Kommunstyrelsen

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 är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om 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. Mot bakgrund av gällande lagregler om omreglering av tomträttsavgäld och av vad som framgår om friköpsnivåer i av kommunfullmäktige beslutat program för markanvändning bedömer enheten för fastighetsutveckling att det inte finns något behov av att ta fram ytterligare regler kring detta.

Förslagen i motionen

Sidney Holm (MP) 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.

Mot bakgrund av gällande lagregler om omreglering av tomträttsavgäld och av vad som framgår om friköpsnivåer i av kommunfullmäktige beslutat program för markanvändning bedömer enheten för fastighetsutveckling att det inte finns något behov av att ta fram ytterligare regler kring detta. Förslagen i motionen bör därför avslås med hänvisning till detta.

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 används 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 tomträttsavgälden.

Principer och avgäldsnivå vid omreglering m.m.

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 %.

det av kommunfullmäktige beslutade program för markanvändning omfattar inte några bestämmelser om beräkningen av avgälden och dess storlek vid omreglering av avgälder för flerbostadshus. De befintliga lagregler som anger hur omreglering av avgälder ska gå till och hur avgälden ska beräknas tillämpas. När omreglering sker av tomträtter upplåtna för flerbostadshus erbjuder kommunen tomträttshavaren en rabatt på avgälden så länge som lägenheterna 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 tomträttsupplåtelser, vilken för närvarande uppgår till 3 %.



Vid omreglering av tomträttsavgälden 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. Därefter beräknas avgälden på samma sätt som för flerbostadshus genom att det fastställs en ränta på avgäldsunderlaget. Räntan som tillämpas för tomträtter med småhus är densamma som för flerbostadshus.

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”. Enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att frågan om principerna för friköpspris av fastigheter upplåtna med tomträtt därmed är till fullo utredda och att ytterligare regler inte är 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 – Regler för omreglering av försäljning av tomträtter

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling