

Kommunstyrelse

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområde i Duvnäs Utskog

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 18:18, 18:19, 18:22, 18:23, 18:24, 18:25, 18:26, 18:27 till 19 600 kr/år och fastighet (grupp 1) att gälla från och med den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 18:2, 18:3, 18:4, 18:6, 18:7, 18:8, 18:10, 18:11, 18:12, 18:15, 18:16, 18:17, 18:33, 18:34, 18:35, 18:37, 18:39, 18:41, 18:43, 18:44, 18:45, 18:46 till 21 600 kr/år och fastighet (grupp 2) att gälla från och med den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.
3. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 17:3, 17:4, 17:8, 17:9 till 23 100 kr/år och fastighet (grupp 3) att gälla från och med den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.
4. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 17:10, 17:12, 17:14, 17:15, 17:19, 17:20, 17:21, 17:22, 17:23, 17:24, 17:26 till 24 400 kr/år och fastighet (grupp 4) att gälla från och med den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.
5. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 17:1 (grupp 5) till 30 060 kr/år att gälla från och med den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.
6. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 18:49 (grupp 6) till 26 280 kr/år att gälla från och med den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.



7. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 18:32 (grupp 7) till 27 700 kr/år, att gälla från och med den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.

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 de 48 st. ovanstående fastigheterna där innevarande avgäldsperioden löper ut den 30 juni 2018. Nuvarande avgäld för grupp 1 är 16 150 kr/år och fastighet, för grupp 2 är 17 000 kr/år och fastighet, för grupp 3 är 17 850 kr/år och fastighet, för grupp 4 är 18 700 kr/år och fastighet, för grupp 5 är 21 320 kr/år och fastighet. Nuvarande avgäld för fastigheten Sicklaön 18:49 är 19 320 kr/år, för fastigheten Sicklaön 18:32 är 19 920 kr/år och för fastigheten Sicklaön 17:1 är den 21 320 kr/år.

De nya avgälderna föreslås bli 19 600 kr/år och fastighet (grupp 1), 21 600 kr/år och fastighet (grupp 2), 23 100 kr/år och fastighet (grupp 3), 24 400 kr/år (grupp 4), för Sicklaön 17:1 föreslås avgälden att bli 30 060 kr/år (grupp 5), för Sicklaön 18:49 föreslås avgälden att bli 26 280 kr/år (grupp 6), för Sicklaön 18:32 föreslås avgälden att bli 27 700 kr/år (grupp 7).

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2018. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2017.

Ärendet

48 stycken fastigheter i Duvnäs Utskog på Sicklaön är bebyggda med radhus och upplåtna med tomträtt med startdatum för den första avgäldsperioden den 1 juli 1968. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1.



Fastigheternas arealer varierar mellan 118-460 kvm. På fyra stycken fastigheter har utrymme upplåtits för gemensamhetsanläggning. Arealen för dessa fastigheter har därmed minskats enligt följande:

Sicklaön 17:10 491 kvm - 240 kvm = 251 kvm
 Sicklaön 17:19 364 kvm - 110 kvm = 254 kvm
 Sicklaön 18:39 379 kvm - 185 kvm = 194 kvm
 Sicklaön 18:49 460 kvm - 160 kvm = 300 kvm

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2018. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2017.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kap i jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken äger vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 juli 2018, jämte skälig avgäldsrenta. Avgäldsrenta bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 %. Marktaxeringsvärdena för tomträtterna varierar varför området är indelat i grupper sedan tidigare. De minskade arealerna på de 4 ovanstående fastigheterna har beaktats vid gruppering av fastigheter som skedde vid föregående avgäldsreglering. Indelning av fastigheter i grupper ska förslagsvis fortsätta att vara som tidigare.

Grupp 1 = tomtarealer mellan 118-145 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1.308.750 kr (8 st.)

Sicklaön 18:18, 18:19, 18:22, 18:23, 18:24, 18:25, 18:26, 18:27

Grupp 2 = tomtarealer mellan 166-194 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1.445.636 kr (22 st.)

Sicklaön 18:2, 18:3, 18:4, 18:6, 18:7, 18:8, 18:10, 18:11, 18:12, 18:15, 18:16, 18:17, 18:33, 18:34, 18:35, 18:37, 18:39, 18:41, 18:43, 18:44, 18:45, 18:46.

Grupp 3 = tomtarealer mellan 216-219 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1.541.750 kr (4 st.)

Sicklaön 17:3, 17:4, 17:8, 17:9

Grupp 4 = tomtarealer mellan 251-254 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1.628.000 kr (11 st)

Sicklaön 17:10, 17:12, 17:14, 17:15, 17:19, 17:20, 17:21, 17:22, 17:23, 17:24, 17:26

Grupp 5 = fastigheten Sicklaön 17:1 med en areal 442 kvm och marktaxeringsvärde 2.000.400 kr.

Grupp 6 = fastigheten Sicklaön 18:49 med en areal 460 kvm och marktaxeringsvärde 1.752.000 kr.

Grupp 7 = fastigheten Sicklaön 18:32 med en areal 338 kvm och marktaxeringsvärde 1.847.000 kr.



Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3,0 %.

I samband med avgäldsreglering erbjuds tomträttshavarna att friköpa tomträtten. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

Avgälden har beräknats enligt samma principer som vid tidigare omreglering av avgäld för småhus, dvs. med utgångspunkt i samma tillämpning som vid beräkning av friköpspris för mark upplåten med tomträtt för småhus. Detta innebär att avgäldsunderlaget är 50 % av det gällande marktaxeringsvärdet.

Beräkning av avgäld enligt ovan har resulterat i följande avgäldsnivåer:

Grupp 1

Sicklaön 18:18, 18:19, 18:22, 18:23, 18:24, 18:25, 18:26, 18:27

Avgäld : $1.308.750 \text{ kr} / 2 * 3\% = 19\ 600 \text{ kr/år}$

Grupp 2

Sicklaön 18:2, 18:3, 18:4, 18:6, 18:7, 18:8, 18:10, 18:11, 18:12, 18:15, 18:16, 18:17, 18:33, 18:34, 18:35, 18:37, 18:39, 18:41, 18:43, 18:44, 18:45, 18:46.

Avgäld: $1.445.636 / 2 * 3\% = 21\ 600 \text{ kr/år}$

Grupp 3

Sicklaön 17:3, 17:4, 17:8, 17:9

Avgäld: $1.541.750 / 2 * 3\% = 23\ 100 \text{ kr/år}$

Grupp 4

Sicklaön 17:10, 17:12, 17:14, 17:15, 17:19, 17:20, 17:21, 17:22, 17:23, 17:24, 17:26

Avgäld : $1.628.000 / 2 * 3\% = 24\ 400 \text{ kr/år}$

Grupp 5

Sicklaön 17:1

Avgäld $2.000.400 \text{ kr} / 2 * 3\% = 30\ 060 \text{ kr/år}$

Grupp 6

Sicklaön 18:49

Avgäld : $1.752.000 \text{ kr} / 2 * 3\% = 26\ 280 \text{ kr/år}$

Grupp 7

Sicklaön 18:32

Avgäld : $1.847.000 \text{ kr} / 2 * 3\% = 27\ 720 \text{ kr/år}$



De föreslagna avgäldsnivåerna enligt ovan innebär att nuvarande avgäld höjs med ca 30-40%. Förslaget har skickats ut till tomträttsinnehavarna för kännedom och för eventuella synpunkter, inga synpunkter har inkommit.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 juni 2018. 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 2017. 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 chansen 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.

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

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling