



Ny modell för beräkning av försäljningspris vid friköp av småhustomträtter

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Nuvarande beräkningsmodell för friköp av tomträtt avseende småhus, beslutad av kommunfullmäktige 2009-06-02, § 124, upphävs 2020-12-31.
2. Försäljningspriset vid friköp av tomträtt avseende småhus blir 80 procent av gällande marktaxeringsvärde vid ansökningstidpunkten och börjar gälla 2021-01-01.

Ärende

För beräkning av försäljningspriser vid friköp av tomträttsmark för småhus tillämpar Linköpings kommun idag en beräkningsmodell beslutad av kommunfullmäktige 2009-06-02, § 124.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att nuvarande beräkningsmodell ersätts med en ny. Detta eftersom nuvarande beräkningsmodell är föråldrad och svårförståelig och för att den ger ett lågt försäljningspris i relation till dagens markpriser. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag är att nuvarande beräkningsmodell upphävs 2020-12-31. Nytt försäljningspris vid friköp av tomträtt avseende småhus blir 80 procent av gällande marktaxeringsvärde vid ansökningstidpunkten och börjar gälla 2021-01-01.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Ny modell för beräkning av försäljningspris vid friköp av småhustomträtter

Bakgrund

Tomträtt är en upplåtelse av nyttjanderätt som instiftades 1907 och regleras av bestämmelser i 13 kap jordabalken. Tomträttshavaren har ett starkare skydd än vad som är fallet för innehavare av andra nyttjanderätter med bland annat möjlighet att belåna tomträtten. Att upplåta fastigheter med tomträtt möjliggör för enskilda eller näringsidkare att, istället för att stå för hela markkostnaden vid etableringstillfället, istället betala en skälig ränta i form av tomträttsavgäld till kommunen.

Upplåtelse av tomträtt för ändamålet bostadsbebyggelse måste avse en första period av minst 60 år och fastighetsägaren har rätt att ta ut en årlig avgäld som ska utgå med oförändrat belopp i perioder av minst 10 år. I lag regleras tomträttsavgäldens storlek upp till en nivå av en skälig förräntning på marknadsvärdet för tomten i avröjt skick vid tidpunkten för omprövningen.

Linköpings kommun har i skrivande stund 94 fastigheter upplåtna med tomträtt, varav 37 avser småhus. I Linköpings kommun ges tomträttshavare till en småhustomträtt möjlighet till friköp av tomträttsmark efter första avgäldsperiodens utgång.

Försäljningen av småhusfastigheter upplåtna med tomträtter genomförs av Plankontoret, efter bemyndiganden av Kommunfullmäktige och Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Friköp av tomträttsmark sker efter en frivillig överenskommelse mellan fastighetsägare och tomträttshavare.

Nuvarande beräkningsmodell

För beräkning av försäljningspriser vid friköp av tomträttsmark för småhus tillämpar Linköpings kommun idag en beräkningsmodell beslutad år 2009 av kommunfullmäktige. Nuvarande beräkningsmodell utgår från att försäljningspriset vid friköp av en småhusfastighet upplåten med tomträtt i Lambohov år 2009 var 270 000 kr (basvärdet). Basvärdet ska enligt taxeringsmodellen dels reduceras för rad- och kedjehus, dels justeras för avvikelser ifrån normalstorlek på tomten samt justeras för respektive aktuellt område utifrån relationen i marktaxeringsvärde. Slutligen ska försäljningspriset justeras med hänsyn till förändringar i fastighetsprisindex med år 2009 som basår.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens uppfattning är att en den gällande beräkningsmodellen bör ersättas med en ny. Detta för att den gällande modellen är föråldrad och svårförståelig och för att modellen ger ett lågt försäljningspris i relation till dagens markpriser.

I dagsläget marknadsförs inte beräkningsmodellen på Linköpings kommuns hemsida eftersom den är svår att förstå. Med en mer lättförståelig

beräkningsmodell skulle det bli möjligt, vilket skulle öka transparensen mot tomträttshavarna.

Omvärldsbevakning

2019 gjorde Svefa, på uppdrag av Linköpings kommun, en omvärldsbevakning i syfte att undersöka val av beräkningsmodell för beräkning av friköpspris i nio andra kommuner. Exploateringsavdelningen har därefter gjort en aktualisering av materialet, se tabell nedan.

Kommun	Modell för beräkning av friköpspris (feb 2020) MTV=marktaxeringsvärde
Eskilstuna	MTV x 75 %
Göteborg	MTV x 65 %
Karlstad	MTV (föregående år) x 50 %
Malmö	MTV x 65 %
Norrköping	MTV (föregående år) x 60 %
Stockholm	MTV x 50 %
Trollhättan	MTV x 90 % - VA – 10 % av MTV för anlagd trädgård
Västerås	MTV (föregående år) x 65 %
Örebro	MTV 2009 (eller det lägsta av de senaste MTV) x 73%

De undersökta kommunerna använder samtliga, med mindre avvikelser, en beräkningsmodell baserad på fastighetens marktaxeringsvärde multiplicerat med en skälig procentsats.

Ny beräkningsmodell

Utgångspunkter och legalitet

Friköp bör ske till en nivå som inte gynnar eller missgynnar tomträttshavarnas förhållande till andra grupper och beräkningsmodellen bör i rimlig omfattning framstå som objektivt förankrad och möjlig att förutse.

Ett friköp av tomträtt kommer till stånd efter en frivillig överenskommelse mellan kommunen och tomträttshavaren. Prisnivån kan alltså inte prövas av domstol på så sätt som vid tvist om tomträttsavgäldens storlek. I 2 kap 1 § kommunallagen (KL) inryms principförbudet mot att ge understöd åt enskilda, eftersom det inte anses ligga i det allmännas intresse att lämna sådant stöd. I 2

kap 3 § KL ges uttryck för den så kallade likställighetsprincipen genom att kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Undantag från principen kan ske genom speciallagstiftning.

I avgörande RÅ 1980 Ab 482, finner regeringsrätten att om kommunen sätter ett pris som betydligt understiger marknadsvärdet så ska det anses som att kommunen på ett otillbörligt sätt har gynnat enskild. I RÅ 1995 ref. 7 finner regeringsrätten att den av Västerås kommun tillämpade modellen för prissättning vid försäljning av tomträttsmark medför att tomträtthavarna genom friköpet tillförs en värdeökning som inte annat än i undantagsfall är högre än det pris de har att erlagga för marken. Det förklaras också att om ägaren av mark som är upplåten med tomträtt för småhusbebyggelse vill sälja marken så är tomträtthavaren normalt den ende tänkbara köparen, varför priset på marken inte kan bestämmas utan att tomträttsupplåtelsen och dess villkor beaktas.

Stockholms kommunfullmäktiges beslut att erbjuda tomträtthavare till småhusfastigheter att friköpa tomtmarken till 50 % av marktaxeringsvärdet avgjordes i kammarrätten.

Kammarrätten förklarar i domskälen i mål 7035-07 att det av RÅ 1995 ref. 7 framgår att "...det faktum att kommunen vid en försäljning får lägre ersättning än markens taxeringsvärde eller det långsiktiga avkastningsvärdet, sett ur kommunens perspektiv, emellertid inte behöver innebära att kommunen på ett otillbörligt sätt har gynnat någon enskild."

Föreslagen ny beräkningsmodell

Med utgångspunkt i ovanstående och gjord omvärldsbevakning föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att Linköpings kommun övergår till att tillämpa följande modell vid beräkning av försäljningspris vid friköp av småhusfastigheter upplåtna med tomträtter:

Gällande marktaxeringsvärde x 80 %

Föreslagen beräkningsmodell utgår från fastighetens tomtvärde enligt gällande småhustaxering (marktaxeringsvärdet) vid tidpunkten för förfrågan om friköp (ansökningstidpunkten) multiplicerat med en procentats. Marktaxeringsvärdet fastställs i samband med Skatteverkets småhustaxering, som genomförs för alla småhus vart tredje år. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av det sannolika marknadsvärdet för fastigheten, två år före taxeringsåret.

Ny modell föreslås börja gälla för förfrågningar om friköp inkomna fr.o.m. 2021-01-01.

Ekonomiska konsekvenser

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser i huvudsak följande ekonomiska konsekvenser vid införandet av den föreslagna modellen.

Den föreslagna beräkningsmodellen skulle ge kommunen ökade intäkter vid friköp i jämförelse med nuvarande beräkningsmodell.

Beräknade försäljningspriser enligt nuvarande modell bedöms inte återspegla dagens markpriser. Modellen är mer än 10 år gammal och bedöms inte ha beaktat prisökningen på mark under den här perioden. Vid en beräkning av försäljningspriset för samtliga småhustomträtter i Linköpings kommun, enligt gällande modell, så utgör försäljningspriset för respektive småhustomträtt ca 30-60 % av fastighetens marktaxeringsvärde i 2019 års prisnivå.

Efter att ett beslut tas om att införa ny beräkningsmodell tills dess att modellen börjar gälla uppstår en risk att många tomträttshavare väljer att friköpa sin tomträtt till det lägre priset enligt nuvarande beräkningsmodell. Följden skulle kunna bli att kommunen säljer fler tomträtter till det lägre priset än vad som skett annars, vilket resulterar i färre fastigheter upplåtna för småhustomträtt och minskade intäkter i form av årliga avgälder.

Administrationskostnaden kring friköpen minskar med en enklare beräkningsmodell.

Kommunala mål

I ”Allians för Linköpings övergripande mål 2019-2022” anges en trygg och attraktiv kommun som ett kommunalt mål.

Linköping är en kommun där invånarna känner sig trygga och har framtidstro. Satsningar på arbete, skola och fritidsaktiviteter och samarbete med näringsliv och föreningsliv har byggt en attraktiv kommun där alla människor har likvärdiga möjligheter att utveckla sina förmågor och forma sina liv efter egna drömmar. Blandningen av boendeformer i olika delar av kommunen har minskat boendesegregationen och trångboddheten. Alla har råd att bo i Linköping.

Jämställdhet

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling har inte varit påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen