



Fastigheten Heda 1:86, friköp av tomträtt

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Försäljningen av fastigheten Heda 1:86 tillstyrks och köpeskillingen om 19 000 000 kronor fastslås.
2. Avdelningschefen för mark och exploatering bemyndigas att teckna erforderliga avtal för försäljningen.
3. Skrivelse, daterad 2020-09-08, från HSB Brf Brunnby, besvaras i enlighet med bilaga 2.
4. Att under kvartal 1 2021 tillskriva kommunstyrelsen med en begäran om kompensation om 382 000 kronor för uteblivna intäkter för tomträttsavgälden för Heda 1:86 år 2021.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut godkänns.
2. Finansiering av minskade intäkter för Samhällsbyggnadsnämnden med anledning av försäljning av tomträtter överlämnas för 2022 och framåt till budgetberedningen för hantering.

Ärende

Fastigheten Heda 1:86 ligger på Bjälösagatan och Högbygatan i Ljungbro och är upplåten av kommunen med tomträtt till en bostadsrättsförening. Fastigheten rymmer 72 bostadsrättslägenheter i radhusform och nuvarande tomträttsavgäld är 382 014 kronor per år.

Bostadsrättsföreningen har anmält sitt intresse att friköpa tomträtten och förvaltningen har gjort bedömningen att friköpet är möjligt att genomföra och förenligt med gällande översiktsplan.

Friköpspriset utgår från bedömt marknadsvärde vid friköpstillfället. För bedömning av marknadsvärdet har extern fastighetsvärderare anlitats.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om försäljning och att kommunstyrelsen godkänner beslutet.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Friköp av tomträtten Heda:1:86, 2020-10-12

Bilaga 1 – Inkommen skrivelse Intresseanmälan från HSB Brf Brunnby

Bilaga 2 – Svar på inkommen skrivelse från HSB Brf Brunnby

Bilaga 3 – HSB Brf Brunnby Protokoll extrastämma

Bilaga 4 – HSB Brf Brunnby Registreringsbevis

Bakgrund

Linköpings kommun äger fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträtt är en upplåtelse av nyttjanderätt som innebär ett starkt besittningsskydd för tomträttshavaren och är i många avseenden att jämställa med äganderätt. Fastighetsägaren har rätt att ta ut en årlig avgäld av tomträttshavaren som utgår med oförändrat belopp i perioder om minst tio år.

Tomträten är en upplåtelseform som gjort det möjligt för den som vill uppföra en byggnad att ”hyra” sin tomt av kommunen istället för att köpa den. I gengäld har kommunen haft möjlighet att tillgodoräkna sig markens värdeökning. Efter år 1990 har endast ett fåtal nya tomträtter upplåtits av kommunen och syftet har då varit att styra markanvändningen och behålla rådhetsen över marken. Många tomträttshavare har genom åren valt att friköpa sin tomträtt, som i och med friköpet blir en vanlig fastighet med äganderätt.

Linköpings kommun äger, vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse, 89 fastigheter upplåtna med tomträtt vars ändamål är fördelade enligt följande:

Ändamål	Antal
Småbostad	32
Industri	18
Föreningslokal	5
Handel	6
Drivmedelsförsäljning	7
Flerbostad/Bostadsrättsförening	4
Övriga ändamål	17

Tomträttshavaren har i det aktuella ärendet anmält sitt intresse att friköpa tomträten och förvaltningen har gjort bedömningen att friköpet är möjligt att genomföra.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens friköpspris för flerbostadshustomträtter ska ske till ett bedömt marknadsvärde vid friköpstillfället. Till grund för bedömningen av marknadsvärdet har Plankontoret låtit en extern fastighetsvärderare utföra värdering av fastigheten Heda 1:86.

Värderingen bygger på en sammanvägning av så kallade ortsprismaterial, exploateringskalkyl och nuvärde av framtida tomträtsavgälder.

Friköpspriset och därmed intäkten för kommunen beräknas till 19 000 000 kr. Friköpspriset baserar sig på den utnyttjade byggrätten 8 500 kvm BTA. Bedömd möjlig byggrätt uppgår enligt gällande plan till 9 500 kvm BTA. I det

fall mer byggrätt avses nyttjas i framtiden ska köparen erlægga tilläggsköpeskilling i enlighet med villkor i köpekontraktet.

Kommunens årliga intäkt från tomträttsavgälder kommer som en konsekvens av friköpet att minska med 382 014 kronor om året.

HSB Brf Brunnby har inkommit med en skrivelse daterad 2020-09-08. I skrivelsen begär föreningen att friköpspriset ska fastställas till 16 627 246 kronor i enlighet med av kommunen lämnat friköpspris från hösten 2018. Då friköpspriset ska motsvara marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick vid friköpstillfället vidhåller förvaltningen alltjämt att friköpspris ska utgöra 19 000 000 kronor, i enlighet med extern värdering daterad 2020-08-17. (Se även bilaga 2.)

Kommunala mål

Ett attraktivt och tryggt Linköping

Förslag till beslut skapar förutsättningar för ett ökat självbestämmande avseende föreningens byggnader och närmiljö.

Hållbar ekonomi

Förslag till beslut säkerställer god hushållning med kommuninvånarnas resurser.

Jämställdhet

Förslag till beslut bedöms inte föranleda ojämlik effekt mellan könen.

Samråd

Ärendet har beretts i samråd med Kommunledningsförvaltningen avseende de ekonomiska konsekvenserna. I övrigt har hanteringen skett utan samråd med övriga förvaltningar, nämnder och kommunala bolag.

Uppföljning och utvärdering

Vid beslut om genomförande av försäljning tillser Plankontoret att nödvändiga handlingar tas fram och erforderligt undertecknas samt att full betalning erlægges inför tillträde. Köparen ansvarar för att lagfart söks och att tomträtten dödas.

Ärendet bedöms, vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse, i övrigt sakna behov av särskild utvärdering och uppföljning.

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

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Bostadsrättsföreningen HSB BRF
Brunnby i Linköping