



Samhällsbyggnadsnämnden

Omprövning av tomträttsavgälder fr o m 1 oktober 2018

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Ompröva tomträttsavgäld för småhusfastighet upplåten med tomträtt för en ny avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2018 utifrån 2015 års marktaxeringsvärde uppräknat med fastighetsprisindex och med avgäldsrentan tre procent (3 %).
2. Ompröva tomträttsavgäld för fastigheter upplåtna för andra ändamål än bostad för en ny avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2017 utifrån ett av kommunen uppskattat marknadsvärde av marken med avgäldsrentan tre procent (3 %).
3. Uppdra till kontoret att teckna erforderliga tilläggsavtal enligt vad som anges ovan.

Ärende

Föremål för omprövning är 4 tomträtter. Tomträttsavgälden ska bestämmas utifrån det värde marken äger vid tiden för omprövningen med en avgäldsrenta som ska vara skälig med hänsyn till det uppskattade markvärdet under kommande tioårsperiod. Tomträtten för småhus kommer i samband med omregleringen även att erbjudas friköp i enlighet med av nämnden och kommunfullmäktige tidigare beslutad princip.

Förslaget är att ompröva tomträtter för småhus utifrån ett markvärde baserat på angivet marktaxeringsvärde enligt den allmänna fastighetstaxeringen AFT 2015 (nivåår 2013) uppräknat med fastighetsprisindex från 2013 till och med första kvartalet 2017 och med en avgäldsrenta om 3 %. Omprövning av tomträtt för andra ändamål än bostad sker utifrån ett uppskattat marknadsvärde av marken till avgäldsrenta om 3 %.

Har inte tilläggsavtal tecknats eller talan väckts i mark- och miljödomstolen senast den 30 september 2017 gäller oförändrad avgäld i ytterligare tio år.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Omprövning av tomträttsavgälder fr o m 2018

BAKGRUND

Allmänt

Tomträtt är en form av upplåtelse av nyttjanderätt som regleras i jordabalken (13 kap). Tomträttshavaren har ett starkt besittningsskydd och även möjlighet att belåna sin tomträtt. En upplåtelse av tomträtt måste avse en första period av minst 60 år för småhusfastighet och 20 år för annat ändamål än bostadsbebyggelse. Fastighetsägaren har rätt att ta ut en årlig avgäld som skall utgå med oförändrat belopp i perioder om minst tio år. Kommunfullmäktige tog 2009 beslut om att ge tomträttshavare möjlighet att friköpa sitt småhus efter utgången av första avgäldsperioden, till ett förmånligare pris än vad tidigare beslut medgivit. Linköpings kommun har idag ca 160 st fastigheter upplåtna med tomträtt.

Avgäldsunderlag

Vid bedömningen av vilket markvärde som skall utgöra grund för tomträttsavgälden för småhus har rättspraxis, i brist på jämförelsematerial från försäljningar av obebyggda tomter, accepterat en beräkning utifrån fastighetens taxeringsvärde. Utifrån marktaxeringsvärdet görs schablonmässiga avdrag för kostnader för vatten- och avloppsanslutning och trädgårdsanläggningar. Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008 att avdrag för trädgårdsanläggning skall medges med 50 000 kr för rad- och kedjehustomt. Kontoret har tolkat beslutet som att motsvarande avdrag för friliggande tomt ska vara 70 000 kr. Värdet räknas upp mot bakgrund av att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av marknadsvärdet.

För att kommunen successivt ska kunna tillgodogöra sig avkastningen av ett ökande markvärde beslutade Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden 2012 att tomträttsavgäld för ny avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2013 beräknas utifrån AFT* 2009 (nivåår** 2007) uppräknat med fastighetsprisindex för permanenta småhusfastigheter i regionen till och med 2012. Nämnden beslutade 2013 att tomträttsavgäld för ny avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2014 ska beräknas utifrån 2012 års marktaxeringsvärde fullt ut. Den senaste taxeringen för småhus gjordes 2015. Därmed föreslås att tomträttsavgälden för ny avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2018 beräknas utifrån AFT 2015 (nivåår 2013) uppräknat med fastighetsprisindex för permanenta småhusfastigheter i regionen till och med första kvartalet 2017.

Avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna för industriändamål utgår ifrån ett av kommunen uppskattat marknadsvärde. För området Tornby har markvärdet bedömts uppgå till 600 kronor per kvadratmeter.

Två av tomträterna vars avgälder ska höjas från och med 10 oktober 2018 är upplåtna med ändamålet parkering. Sedan upplåtelsen år 1978 har den årliga avgälden om 100 kronor per tomträtt förblivit oförändrad vilket inte kan anses motsvara en för kommunen skälig avkastning för marken.

*AFT = allmän fastighetstaxering

**Nivåår = det år som AFTn grundas på. Skatteverket genomför statistiska analyser och marknadsvärderingar av fastighetsförsäljningar som sker under nivååret.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan ska vara på en sådan nivå att avgälden utgör en skälig avkastning på fastighetens markvärde. Jämförelser kan göras med förväntad avkastning på en ur risksynpunkt likvärdig kapitalplacering, t ex räntekraven på långsiktiga värdepapper. 2015 justerades rättspraxis syn på skälig avgäldsrenta, genom två separata avgöranden, till att vara 3 % mot tidigare 3,25 %. Eftersom Högsta domstolen inte medgav prövningstillstånd i något fall får rättspraxis i frågan anses justerat i motsvarande mån. Rättspraxis bedöms inte ha ändrats sedan domarna vunnit laga kraft.

UTFALL AV FÖRSLAGET

Enligt förslaget erhåller nämnden från och med den 1 oktober 2018 en ökad årlig intäkt av tomträttsavgälder med ca 37 000 kronor om året.

Beräkningen för småhus har gjorts utifrån de riktvärden som redovisas i AFT 2015 och modellen för ny tomträttsavgäld blir således:

$$\left(\frac{(\text{Taxeringsvärde} - VA) * FPI^{2017/2013}}{75\%} - \text{trädgårdsanläggningar} \right) * 3\%$$

Modellen för ny avgäld för tomträtter avsedda för andra ändamål än bostäder är:

$$(\text{Av kommunen uppskattat marknadsvärde}) * 3\%$$

De nya tomträttsavgälderna för de aktuella fastigheterna blir därmed:

Fastighet	Ändamål	Avgälds- ränta	Avgäld 2018	Avgäld 2008
Bonäsudden 1:71	Bostad	3 %	13 750 kr	9 712 kr
Grynnan 2	Industri	3 %	54 000 kr	33 750 kr
Sockenmarken 1:115	Garage	3 %	6 400 kr	100 kr
Sockenmarken 1:116	Garage	3 %	6 400 kr	100 kr

STADSMILJÖKONTORET

Jonas Sjölin

Beslutet skickas till:
Klicka här för att ange text.