



Omprövning av tomträttsavgälder

Förslag till beslut

1. Ompröva avgälden för fastigheter upplåtna med tomträtt för småhus inför ny avgäldsperiod, från och med den 1 oktober 2020, utifrån 2018 års marktaxeringsvärde och med avgäldsrentan tre procent (3 %).
2. Ompröva avgälden för fastigheter upplåtna med tomträtt för andra ändamål än småhus inför ny avgäldsperiod, från och med den 1 oktober 2020, utifrån ett av kommunen uppskattat marknadsvärde av marken och med avgäldsrentan tre procent (3 %).
3. Uppdra till Plankontoret att teckna erforderliga tilläggsavtal enligt vad som anges ovan.

Ärende

Den 1 oktober 2020 ska nya avgälder börja gälla för de 12 tomträtter vars första avgäldsperiod började löpa den 1 oktober 1980 och den 1 oktober 2000. Avgälden ska enligt praxis bestämmas utifrån tomtens marknadsvärde i avröjt skick med en avgäldsrenta som är skälig med hänsyn till det uppskattade markvärdet under kommande tioårsperiod.

Förslaget är att ompröva avgälderna hos tomträtter för småhus utifrån ett markvärde som baseras på aktuellt marktaxeringsvärde och avgälderna hos tomträtter för andra ändamål än småhus utifrån ett av kommunen uppskattat markvärde. Avgäldsrentan ska enligt gällande praxis vara tre procent (3 %).

Har inte tilläggsavtal tecknats eller talan väckts i mark- och miljödomstolen senast den 30 september 2019 gäller oförändrad avgäld i ytterligare tio år

Tomträtter upplåtna för småhus kan friköpas enligt den princip som tidigare beslutats av nämnden och kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Omprövning av tomträttsavgälder

Bakgrund

Under 70- och 80-talet upplät Linköpings kommun många småhus- och industrifastigheter och med tomträtt. En tomträtt är en upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom som regleras i jordabalken (13 kap). Tomträten innebär ett starkt besittningsskydd för tomträttshavaren och är i många avseenden att jämföras 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 bygga att "hyra" sin tomt istället för att köpa den samtidigt som 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 rådigheten 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 idag cirka 109 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Avgäldsunderlag

För att kommunen successivt ska tillgodogöra sig avkastningen av ett ökande markvärde beslutade Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden år 2012 att tomträttsavgälden för avgäldsperioden från och med den 1 oktober 2013 skulle beräknas utifrån 2009 års fastighetstaxering uppräknat med fastighetsprisindex för permanenta småhusfastigheter i regionen till och med år 2012. Nämnden beslutade år 2013 att tomträttsavgälden för ny avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2014 skulle beräknas utifrån 2012 års marktaxeringsvärde fullt ut. Den senaste taxeringen för småhus gjordes 2018 och därför föreslås att tomträttsavgälden för ny avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2019 beräknas utifrån 2018 års småhustaxering, nivåår 2016, uppräknat med fastighetsprisindex för permanenta småhusfastigheter i regionen från och med första kvartalet 2016 till och med första kvartalet 2019.

Eftersom avgäldsunderlaget ska motsvara tomtens marknadsvärde i avrivet skick görs ett schablonavdrag för vatten- och avloppsanläggningar enligt uppgift från skatteverkets riktvärdekarta samt även ett schablonavdrag för trädgårdsanläggningar.

Avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna för annat ändamål än småbostad utgår ifrån kommunens uppskattade marknadsvärden för respektive område.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan ska enligt praxis vara på den nivån att avgälden utgör en skälig avkastning på fastighetens markvärde. Jämförelser kan göras med förväntad avkastning på en ur risksynpunkt likvärdig kapitalplacering, till exempel räntekraven på långsiktiga värdepapper. År 2015 justerades rättspraxis syn på skälig avgäldsrenta genom två separata avgöranden till att vara 3 % istället för tidigare 3,25 %. Eftersom Högsta domstolen inte medgav prövningstillstånd i något fall får rättspraxis i frågan anses justerat i motsvarande mån.

Beräkningsmodell

Beräkningen för tomträtter för småhus baseras på 2018 års marktaxeringsvärde och modellen för ny tomträttsavgäld är:

$$\left(\frac{(\text{Taxeringsvärde} - VA) * FPI 2019K \frac{1}{2} 2016K1}{75 \%} - \text{trädgårdsanläggningar} \right) * 3 \%$$

Modellen för tomträtter för annat ändamål än småhus är:

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

Ekonomiska konsekvenser

Enligt förslaget erhåller nämnden från och med den 1 oktober 2020 en ökad årlig intäkt av tomträttsavgälder. Hur stor ökningen blir är svårt att förutspå eftersom vi ännu inte vet hur många av tomträttshavarna som väljer att friköpa sin tomträtt innan den nya avgälden träder ikraft. Skulle förslaget genomföras utan att någon tomträtt friköps skulle ökningen av årlig intäkt av tomträttsavgäld vara cirka **270 000** kronor om året.

År 2009 tog kommunfullmäktige beslut om att ge tomträttshavare möjlighet att friköpa sitt småhus till ett förmånligare pris än vad tidigare beslut medgivit. Tomträttshavare med tomträtter upplåtna för småhus kommer i samband med omregleringen att erbjudas att friköpa sina tomträtter. Det är sannolikt att flera av tomträttshavarna väljer att friköpa sina tomträtter redan innan avtalsregleringen. Det innebär dels att ökningen av kommunens årliga avgäldsintäkt inte blir lika hög och dels att kommunen erhåller en intäkt för varje tomträtt som friköps.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen