



Omprövning av tomträttsavgälder 2021

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ompröva avgälden för fastigheter upplåtna med tomträtt för småhus inför ny avgäldsperiod, från och med den 1 oktober 2022, utifrån 2021 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 2022, utifrån ett av kommunen uppskattat marknadsvärde av marken och med avgäldsrentan tre procent (3 %).
3. Ge i uppdrag till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna erforderliga tilläggsavtal enligt vad som anges ovan.

Ärende

Den 1 oktober 2022 ska nya avgälder börja gälla för de 5 tomträtter vars första avgäldsperiod började löpa den 1 oktober 1972 och den 1 oktober 1982. 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 2021 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 – Rubriken på tjänsteskrivelse, ÅÅÅÅ-MM-DD
Eventuella bilagor

Bakgrund

En tomträtt är en upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom som regleras i jordabalken (13 kap). Tomträtten 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.

Tomträtten 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 68 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Avgäldsunderlag

För att kommunen successivt ska tillgodogöra sig avkastningen av ett ökande markvärde föreslås att tomträttsavgälden för de aktuella tomträtterna beräknas utifrån 2021 års småhustaxering, nivåår 2019, uppräknat med fastighetsprisindex för permanenta småhusfastigheter i regionen från och med första kvartalet 2019 till och med första kvartalet 2021.

Eftersom avgäldsunderlaget ska motsvara tomtens marknadsvärde i avröjt 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 2021 års marktaxeringsvärde och modellen för ny tomträttsavgäld är:

$$\left(\frac{(Taxeringsvärde - VA - trädgårdsanläggningar) * FPI\ 2021K1/2019K1}{75\ \%} \right) * 3\ \%$$

Modellen för tomträtter för annat ändamål än småhus är:

*(Av kommunen uppskattat marknadsvärde) * 3 %*

Ekonomiska konsekvenser

Enligt förslaget erhåller nämnden från och med den 1 oktober 2022 en ökad årlig intäkt av tomträttsavgälder. Hur stor ökningen blir är svårt att förutspå eftersom förvaltningen 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 50 000* kronor om året.

* Avgälderna kommer att regleras med Fastighetsprisindex för kvartal 1 2021 så fort det finns tillgängligt. Nuvarande siffra är beräknad utifrån Fastighetsprisindex kvartal 4 2020.

Kommunfullmäktige fattade år 2020 beslut om förändrad friköpsmodell för småhus. Ny friköpsmodell gäller fr.o.m. 2021-01-01 med innebörden att friköpspriset ska beräknas som 80% av gällande marktaxeringsvärde vid ansökningstidpunkten.

Tomträttshavare med tomträtter upplåtna för småhus kommer i samband med omregleringen att erbjudas att friköpa sina tomträtter. Det skulle innebära dels att ökningen av kommunens årliga avgäldsintäkt inte blir lika hög och dels att kommunen erhåller en intäkt för varje tomträtt som friköps.

Kommunala mål

Kommunövergripande mål (KF 2019-05-28 §186)

Målområde ekonomi – hållbar ekonomi.

Förslag till beslut utgör ett effektivt utnyttjande av kommunmedborgarnas resurser.

Jämställdhet

Förslag till beslut bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt.

Samråd

Samråd har inte bedömts nödvändigt.

Uppföljning och utvärdering

Förvaltningen ansvarar för att beslutet genomförs. Någon uppföljning eller utvärdering i övrigt har inte bedömts nödvändig.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
[Klicka här för att ange text.](#)