



Omprövning av tomträttsavgälder 2022

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ompröva avgälden för fastigheter upplåtna med tomträtt för andra ändamål än småhus inför ny avgäldsperiod, från och med den 1 oktober 2023, utifrån ett av kommunen uppskattat marknadsvärde av marken och med avgäldsrentan tre procent (3 %).
2. Ge i uppdrag till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna erforderliga tilläggsavtal enligt vad som anges ovan.

Ärende

Den 1 oktober 2023 ska ny avgäld börja gälla för en tomträtt vars första avgäldsperiod började löpa den 1 oktober 1983. 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 avgälder hos tomträtter för andra ändamål än småhus utifrån ett av kommunen uppskattat markvärde. Avgäldsrentan ska enligt gällande praxis vara tre procent (3 %). Ingen av kommunens fastigheter upplåtna med tomträtt för småhus har en avgäld som ska omprövas under 2023.

Har inte tilläggsavtal tecknats eller talan väckts i mark- och miljödomstolen senast den 30 september 2022 gäller oförändrad avgäld i ytterligare tio år.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Omprövning av tomträttsavgälder 2022, 2022-03-31

Bakgrund

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 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 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 70 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Avgäldsunderlag

Avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna för annat ändamål än småhus 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

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 2023 en ökad årlig intäkt av tomträtsavgälder. Bedömd ökning av årlig intäkt av tomträtsavgäld är ca 45 000 kronor om året.

Kommunala mål

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

Målområde ekonomi – hållbar ekonomi.

Förslag till beslut utgör ett effektivt utnyttjande av kommunmedborgarnas resurser.

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys har gjorts, då det inte anses motiverat med hänsyn till att ärendet inte bedöms påverka jämställdheten.

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.

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

[Klicka och skriv]

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

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till: