



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

2022-09-01

Dnr SBN 2022-428

Dnr KS 2022-485

Martin Petersson

Samhällsbyggnadsnämnden

Friköp av tomträtter fastigheterna Vinberget 1 och Vinkännaren 1

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut tillstyrks.
2. Enhetschefen för mark och exploatering bemyndigas att teckna erforderliga avtal för försäljningarna under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar fastslå respektive försäljning i enlighet med förslaget.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Försäljningen av fastigheten Vinkännaren 1 tillstyrks och köpeskillingen om 25 774 000 kronor fastslås.
2. Försäljningen av fastigheten Vinberget 1 tillstyrks och köpeskillingen om 25 973 500 kronor fastslås.

Ärende

Fastigheterna Vinkännaren 1 och Vinberget 1 ligger på Fårullsvägen respektive och Fårhjordsvägen i Malmslätt och upplåts av kommunen med tomträtt till en bostadsrättsförening. Fastigheterna rymmer 119 bostadsrättslägenheter i radhusform samt en förskola och nuvarande tomträttsavgäld är totalt 1 564 265 kronor per år.

Bostadsrättsföreningen har anmält sitt intresse att friköpa tomträtterna 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 samhällsbyggnadsnämnden tillstyrka att kommunstyrelsen beslutar att fastslå försäljningen av de båda fastigheterna.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Friköp av tomträtter fastigheterna Vinberget 1 och Vinkännaren 1, 2022-08-30

Bilaga 1 – Brf Vinberget Protokoll föreningsstämma 2022-05-19
Bilaga 2 – Brf Vinberget Registreringsbevis 2022

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 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.

Tomträtten 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 råddigheten 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, 69 fastigheter upplåtna med tomträtt vars ändamål är fördelade enligt följande:

Ändamål	Antal
Småbostad	12
Industri	18
Föreningslokal	5
Handel	6
Drivmedelsförsäljning	7
Flerbostad/Bostadsrättsförening	2
Övriga ändamål	19

Tomträttshavaren har i det aktuella ärendet anmält sitt intresse att friköpa tomträtten 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 Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen låtit en extern fastighetsvärderare utföra värdering av fastigheterna Vinkännaren 1 och Vinberget 1.

Värderingen bygger på en sammanvägning av så kallade ortsprismaterial och exploateringskalkyl.

Friköpspriset för Vinkännaren 1 och Vinberget 1 och därmed intäkten för kommunen beräknas till totalt 51 747 500 kr. Kommunens årliga intäkt från tomträttsavgälder kommer som en konsekvens av friköpet att minska med totalt 1 564 265 kronor om året. Istället kommer kommunen få avkastning på köpeskillingen. T.ex. om försäljningen ger 52 mnkr i intäkter, avkastning vid

dagens avkastningsnivå på ca 1% ger ca 520 tkr/år i jämförelse med tomträttsavgäld på 1,5 mnkr/år, ger upphov till en förlust på ca 1 mnkr/år.

Nämnden har planerat för försäljningen under försäljningsprocessen och tagit höjd för konsekvenserna inom befintliga ramen.

Nedan redovisas ekonomiska konsekvenser uppdelat på respektive fastighet.

Vinkännaren 1

Friköpspriset för Vinkännaren 1 och därmed intäkten för kommunen beräknas till 25 774 000 kr. Friköpspriset baserar sig på den utnyttjade byggrätten om ca 7 360 kvm BTA. Bedömd möjlig byggrätt uppgår enligt gällande plan till 8 040 kvm BTA. I det fall mer byggrätt avses nyttjas i framtiden ska köparen erlægga tilläggsköpeskillning i enlighet med villkor i köpekontraktet.

Kommunens årliga intäkt från tomträttsavgälder kommer som en konsekvens av friköpet att minska med 848 129 kronor om året.

Vinberget 1

Friköpspriset för Vinberget 1 och därmed intäkten för kommunen beräknas till 25 973 500 kr. Friköpspriset baserar sig på den utnyttjade byggrätten om ca 7 421 kvm BTA. Bedömd möjlig byggrätt uppgår enligt gällande plan till 8 680 kvm BTA. I det fall mer byggrätt avses nyttjas i framtiden ska köparen erlægga tilläggsköpeskillning i enlighet med villkor i köpekontraktet.

Kommunens årliga intäkt från tomträttsavgälder kommer som en konsekvens av friköpet att minska med 716 136 kronor om året.

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

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

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 Miljö- och samhällsförvaltningen att nödvändiga handlingar tas fram och erforderligt undertecknas samt att full betalning erlägges inför tillträde. Köparen ansvarar för att lagfart söks och att tomträten 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:
Samhällsbyggnadsnämnden