

Stadsplaneringsavdelningen
Martin Petersson

2023-06-09

Dnr SBN 2023-278

Samhällsbyggnadsnämnden

Omprövning av tomträttsavgälder 2023

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ompröva avgälden för fastigheter upplåtna med tomträtt för småhus inför ny avgäldsperiod, från och med den 1 oktober 2024, utifrån 2023 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 2024, 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 2024 ska ny avgäld börja gälla för sju tomträtter vars första avgäldsperiod började löpa den 1 oktober 1974, den 1 oktober 1984 och 1 oktober 2004. 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 2023 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 2023, 2023-06-09

Bakgrund

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

Tomträthen 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 tillgodogöra 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 rådhetsen 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, 66 fastigheter upplåtna med tomträtt vars ändamål är fördelade enligt följande:

Ändamål	Antal
Småbostad	11
Industri	17
Föreningslokal	5
Handel	6
Drivmedelsförsäljning	7
Övriga ändamål	20

Avgäldsunderlag

För att kommunen successivt ska tillgodogöra sig avkastningen av ett ökande markvärde föreslås att tomträttsavgälden för aktuell tomträtt för småhus beräknas utifrån 2023 års småhustaxering, nivåer 2019, uppräknat med fastighetsprisindex för permanenta småhusfastigheter i regionen från och med första kvartalet 2019 till och med första kvartalet 2023.

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 småhus utgår ifrån kommunens uppskattade marknadsvärden för respektive fastighet. Kommunens uppskattning baseras på av kommunen beställd värdering av berörda fastigheter utförd av oberoende fastighetsvärderare.

Avgäldsränta

Avgäldsräntan 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 avgäldsränta 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 2023 års marktaxeringsvärde och modellen för ny tomträttsavgäld är:

$$\left(\frac{(\text{Taxeringsvärde} - VA - \text{trädgårdsanläggningar}) * FPI 2023K1 / 2019K1}{75 \%} \right) * 3 \%$$

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 2024 en ökad årlig intäkt av tomträttsavgälder. Hur stor ökningen blir är svårt att förutspå eftersom förvaltningen ännu inte vet om småhustomträttshavaren 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 280 000 kronor om året.

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 tomträtt upplåten för småhus kommer i samband med omregleringen att erbjudas att friköpa sin tomträtt. 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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens 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.

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

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Klicka här för att ange text.