

**Stadsarkitektkontoret**

Kim Tatti, kim.tatti@koping.se

Kommunstyrelsen

Modell för beräkning av avgäldsunderlag och friköpspriser för småhustomträtter

Bakgrund

Stadsarkitektkontoret ser ett behov av att modernisera principerna för avgäldsjustering och friköp av småhustomträtter i Köping. I princip alla Sveriges tomträttskommuner tillämpar idag en modell där tomträttsavgälden och friköpspriset grundar sig på taxeringsvärdet. Den främsta anledningen till detta är att det är en objektiv värderingsmodell som är bekant och relativt lätt att förstå för tomträttsinnehavarna.

Aktuell lagstiftning avseende tomträtter (Jordabalken 13 kap) anger att avgälden vid en rättsprövning ska fastställas på grundval av markens värde vid tidpunkten för omprövning. Vid en värdering ska markens värde bedömas i så kallat ”avröjt skick”, d.v.s. med anslutningsavgifter och tomtanläggningar avräknade. Enligt Jordabalken och rättspraxis ska den årliga avgälden motsvara en skälig långsiktig ränta på markvärdet.

Aktuell modell

Tomtpriserna i Köping grundar sig idag på ett beslut från 2005-12-19 och finns i tre nivåer, beroende på typ av tomt – ”friliggande småhus vid allmän gata”, 145 000 kronor, tomt för ”sammanbyggda småhus vid allmän gata”, 125 000 kronor samt tomt för ”småhus inom gemensamhetsanläggning/storkvarter”, 85 000 kronor. Prismodellen har tillämpats både vid försäljning av småhustomter för styckebyggen och vid omreglering av avgälden för småhustomträtter samt vid friköp av tomträtt.

Tomtpriserna är fasta och på samma nivå inom alla delar av kommunen och bedömningen har varit att lokala variationer i värdet är försumbara.

Idag tillämpar Köpings kommun en avgäldsränta på 3,75 % vid omreglering av tomträttsavgälden. Vilken räntesats som tillämpas i landet varierar mellan olika kommuner och det råder idag viss oklarhet inom rättspraxis.

Den nuvarande modellen har fungerat väl så tillvida att överenskommelser om ny avgäld i de allra flesta fall kunnat tecknas utan rättsprövning. Antalet friköp har också varit lågt eftersom det inte funnits några tydliga ekonomiska incitament för detta. I många andra kommuner har man tillämpat ett subventionerat friköpspris för att ge alternativ till ibland kraftiga avgäldshöjningar.

I och med att de flesta tomträtthavare fått justering av avgälden enligt nuvarande modell bedöms tidpunkten nu som lämplig för ett skifte av värderingsmodell. Ifall nuvarande modell ska behållas behöver en uppdaterad prissättning/värdering av tomtmarken genomföras.

Förslag på ny modell för avgäldsreglering och friköp

Stadsarkitektkontoret föreslår att en ny modell för avgäldsreglering och friköp baserat på aktuella marktaxeringsvärden införs. Taxeringsvärdet definieras som 75 % av marknadsvärde och är ett opartiskt framräknat värde som huvudsakligen är baserat på genomförda försäljningar två år före taxeringsåret. Varje kommun är indelad i olika värdeområden för att fånga upp eventuella lokala värdevariationer beroende på läge, t ex strandnära eller centrumnära. Allmän fastighetstaxering genomförs för närvarande var sjätte år, men var tredje år uppdateras taxeringsvärdena genom en s.k. förenklad fastighetstaxering. Den senaste allmänna fastighetstaxeringen för småhus gjordes nyligen och avser tidsperioden 2015-2017. Fastighetstaxeringen grundar sig på en relativt schablonmässig värdering, men Stadsarkitektkontoret bedömer att det är ett tillräckligt tillförlitligt och rättvisande system för att kunna accepteras som underlag för beräkning av avgäldsunderlag och friköp avseende tomträtter.

I princip alla kommuner som har tomträttsupplåtelser i någon större omfattning tillämpar idag en modell som på något sätt grundar sig på fastighetstaxeringen, men varianterna är många. Vissa kommuner har fattat beslut om att tillämpa ett några år äldre taxeringsvärde, medan andra har en "rabatt"-faktor på aktuellt taxeringsvärde. En del använder en kombination. Eftersom marktaxeringsvärdet inkluderar VA-anslutning och tomtanläggningar har de flesta kommuner någon form av "rabatt" för att vara på den säkra sidan att inte hamna på en tomträttsavgäld som grundar sig på ett värde som är högre än marknadsvärdet i "avröjt skick".

Stadsarkitektkontoret bedömer att marktaxeringsvärdet multiplicerat med en faktor 0,8 kompenserar för avräkning av vatten- och avlopp och eventuella tomtanläggningar, samt ger en rimlig marginal mot fullt marknadsvärde. Kontoret föreslår att föregående års marktaxeringsvärde används, då det finns en eftersläpning i systemet som gör att nya taxeringsvärden inte fastställs och registreras i fastighetsregistret förrän en bit in på det aktuella året. Friköpspriset

föreslås beräknas på samma sätt, d.v.s. utan inbyggda rabatter i jämförelse med fortsatt tomträtsupplåtelse.

Stadsarkitektkontoret föreslår vidare att avgäldsrentan anpassas till normalnivån i landet, vilket innebär en sänkning till 3,25 %, samt att full avgäld betalas från första året efter avgäldsreglering. Behovet av spärregel som trappar upp höjningen under t.ex. en treårsperiod bedöms inte vara så stort att det är motiverat att införa.

Stadsarkitektkontoret föreslår dock att som en övergång till en ny modell ge möjlighet till friköp av tomträten under 2016 till ett pris utifrån nuvarande modell, men som räknats upp för att delvis kompensera för den generella utvecklingen av fastighetsvärdena sedan 2005. Förslag på friköpspriser för tomter med tomträtt för 2016:

- friliggande småhus vid allmän gata, 185 000 kronor
- sammanbyggda småhus vid allmän gata, 165 000 kronor
- småhus inom gemensamhetsanläggning/storkvarter, 125 000 kronor.

Under tiden fram till beslut om ny modell föreslås ett generellt köpstopp.

Ekonomiska konsekvenser vid förändrad modell

Jämfört med dagens tomtprisnivå skulle en ny modell enligt förslaget innebära en relativt markant höjning, främst beroende på att dagens priser inte har uppdaterats på lång tid. En översyn och ny värdering skulle därför behöva göras ifall nuvarande modell ska fortsätta att tillämpas.

Vid fastighetstaxeringen tillämpar Skatteverket tomttyperna ”friliggande småhus”, ”kedjehus/parhus” och ”radhus”, men tar inte samma hänsyn till om tomten är del i gemensamhetsanläggning som är fallet i Köpings nuvarande tomtprismodell där dessa tomter ligger på den lägsta prisnivån (idag 85 000 kronor). De största konsekvenserna i samband med byte av modell skulle därför träffa dessa tomträtthavare.

Vid en jämförelse med några tomtområden som kommer att teckna nya avtal i år ser skillnaden mellan modellerna ut som i tabellen nedan. Variationerna inom varje område med taxeringsvärdesmodellen beror framförallt på skillnader i tomtstorlekar, men kan också bero på vilka uppgifter som tomträtthavarna lämnat i samband med taxering.

Långsiktigt bedöms nuvarande modell och taxeringsvärdesmodellen inte skilja sig åt vad gäller vilka avgälder som kommunen har möjlighet att tillgodogöra sig. Oavsett modell finns möjlighet att genom politiska beslut göra korrigeringar och anpassningar utifrån rådande situation.

| FASTIGHETS BETECKNING | Areal kvm | Nuv % | Nuv underlag | Nuv avgäld | Tax mark- värde 2015 | Föresl % | Föresl underlag | Föresl avgäld | Höjn |
|--|--------------|----------|-----------------|---------------|-------------------------|-------------|--------------------|------------------|-------|
| <u>Friliggande småhus</u> | | | | | | | | | |
| Betslet 1 | 921,6 | 3,75 | 145 000 | 5 436 | 287 000 | 3,25 | 229 600 | 7 462 | 2 026 |
| Bläsen 2 | 952,3 | 3,75 | 145 000 | 5 436 | 290 000 | 3,25 | 232 000 | 7 540 | 2 104 |
| Bläsen 4 | 952,3 | 3,75 | 145 000 | 5 436 | 290 000 | 3,25 | 232 000 | 7 540 | 2 104 |
| <u>Sammanbyggda småhus vid allmän gata</u> | | | | | | | | | |
| Araben 1 | 646,1 | 3,75 | 125 000 | 4 688 | 259 000 | 3,25 | 207 200 | 6 734 | 2 046 |
| Araben 2 | 523,7 | 3,75 | 125 000 | 4 688 | 247 000 | 3,25 | 197 600 | 6 422 | 1 734 |
| Araben 3 | 673,9 | 3,75 | 125 000 | 4 688 | 262 000 | 3,25 | 209 600 | 6 812 | 2 124 |
| <u>Sammanbyggda småhus inom storkvarter</u> | | | | | | | | | |
| Manen 1 | 520,0 | 3,75 | 85 000 | 3 188 | 228 000 | 3,25 | 182 400 | 5 928 | 2 740 |
| Manen 2 | 474,0 | 3,75 | 85 000 | 3 188 | 244 000 | 3,25 | 195 200 | 6 344 | 3 156 |
| Manen 3 | 592,3 | 3,75 | 85 000 | 3 188 | 241 000 | 3,25 | 192 800 | 6 266 | 3 078 |

Utblick till andra kommuner

Några exempel från andra tomträttskommuner visar att utgångspunkten för värderingen är densamma (marktaxeringsvärdet, MTV), men att det är stora variationer på tillämpningen vid avgäldsreglering, oftast beroende på politiska ställningstaganden. Exempelvis Karlstad och Enköping har valt att i princip ta ut så mycket som är möjligt enligt nu gällande lagstiftning medan Göteborg har kraftiga subventioner i sin modell.

| | Avgäldsberäkning | Avgäldsrenta | Friköpspris |
|---------------|-------------------------------|--------------|------------------------|
| Västerås | 0,75*MTV 2014 | 3,25% | 0,65*MTV föregående år |
| Hallstahammar | 0,80*MTV | 3,25% | 0,70*MTV 2005 |
| Eskilstuna | MTV (med schablonavdrag) | 3,25% | 0,75*MTV 2015 |
| Enköping | 1,33*MTV (med schablonavdrag) | 3,25% | 0,75*MTV 2015 |
| Göteborg | 0,3*MTV | 3,50% | 0,65*MTV föregående år |
| Luleå | MTV (med schablonavdrag) | 3,25% | 0,70*MTV 2015 |
| Karlstad | 1,33*MTV (med schablonavdrag) | 3,25% | 0,5*MTV 2012 |

**Datum för införande**

Stadsarkitektkontoret föreslår att en ny modell för avgäldsreglering enligt förslaget införs från och med 1 april 2016, vilket skulle innebära att nästa års avgäldsreglering, att börja gälla 1 oktober 2017, genomförs med den nya modellen som grund. Friköpspriser enligt ny modell införs från och med 1 januari 2017.

Stadsarkitektkontoret föreslår kommunstyrelsen besluta

att genomföra en förändring av beräkningsmodellen för reglering av avgäld samt friköpspris för småhustomträtter i enlighet med stadsarkitektkontorets förslag, vilket innebär att avgälden ska beräknas utifrån 80 % av föregående års marktaxeringsvärde med en avgäldsränta på 3,25 % och att friköpspriset ska vara 80 % av föregående års marktaxeringsvärde.

att den förändrade modellen avseende avgäldsreglering ska börja gälla den 1 april 2016 och avseende friköp den 1 januari 2017.

att friköpspriserna avseende småhustomträtter för resterande del av 2016 ska vara

- friliggande småhus vid allmän gata, 185 000 kronor
- sammanbyggda småhus vid allmän gata, 165 000 kronor
- småhus inom gemensamhetsanläggning/storkvarter, 125 000 kronor

att tillfälligt stopp för friköp råder under tiden fram till beslut om ny modell vunnit laga kraft.

STADSARKITEKTKONTORET

Gun Törnblad
Stadsarkitekt

Mikael Norman
Mark- och exploateringschef

