



<b>Dokumentbeteckning:</b>	Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri
<b>Antaget av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Handläggare/Förvaltning</b>	Kommunstyrelsens förvaltning, Kontoret för Tillväxt och hållbarhet
<b>Handlingen förvaras</b>	Diarie: KS
<b>Diarienummer</b>	KS 2023/00499
<b>Datum</b>	2023-09-11

**Handlingen publiceras**

Intranät  Stadens hemsida  Annat:

<b>Syfte:</b>	Fastställande av bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri
<b>Gäller för:</b>	Tomträttsinnehavare inom Trollhättans kommun
<b>Referensdokument:</b>	13 kap. Jordabalken
<b>Ansvar och genomförande:</b>	Kommunstyrelsens förvaltning, Kontoret för tillväxt- och hållbarhet



## **Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri**

### **Inledning**

Tomträtt är en nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid enligt 13 kap. Jordabalken. Upplåtelse av tomträtt regleras i ett tomträttsavtal mellan Trollhättans Stad och tomträttsinnehavaren. Tomträttsinnehavaren betalar en årlig tomträttsavgäld till Trollhättans Stad.

Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid. Det kallas avgäldsperiod. En avgäldsperiod är normalt tio år (andra perioder än tio år kan förekomma). Enligt gällande lagstiftningen så ska överenskommelse om ny avgäld träffas minst ett år före den löpande avgäldsperiodens utgång. Om överenskommelse inte kan nå sker en opartisk bedömning i domstol.

Vid omreglering av tomträttsavgäld skall enligt 13 kap. 11 § Jordabalken avgälden för den kommande perioden bestämmas utifrån det värde marken har vid tiden för omregleringen (avgäldsunderlag) och motsvara en skälig ränta (avgäldsränta) på markens värde. Enligt gällande rättspraxis är en skälig avgäldsränta 3 %.

Ett friköp av tomträtt innebär att tomträttsinnehavaren köper marken av Trollhättans Stad.

I kategorin övrigt ingår exempelvis tomträtt för skola och handel.

### **Beräkningsmodell för tomträttsavgäld**

Trollhättans Stads beräkningsmodell för tomträttsavgäld för flerbostadshus och övrigt samt industri baseras på ett avgäldsunderlag på 90 % av markens marknadsvärde med en avgäldsränta på 3 %.

För att säkerställa ett aktuellt marknadsvärde på marken vid omreglering av tomträttsavgälden görs en oberoende extern värdering. Staden bekostar framtagande av värdering.



### **Friköp av tomträtt**

Staden erbjuder friköp av tomträtt för flerbostadshus och övrigt samt industri. Friköp kan ske när som helst under pågående avgäldsperiod. Staden tillämpar olika bestämmelser för att fastställa köpeskillingen vid friköp av flerbostadshus och övrigt samt för industri.

#### *Flerbostadshus och övrigt*

Vid friköp av tomträtt för flerbostadshus och övrigt fastställs köpeskillingen till ett belopp motsvarande 85 % av markens marknadsvärde vid friköpstillfället. Markens marknadsvärde fastställs genom att en oberoende extern värdering tas fram. Staden bekostar framtagande av värdering.

#### *Industri*

Vid friköp av tomträtt för industri fastställs köpeskillingen till ett belopp motsvarande markens marknadsvärde vid friköpstillfället. Markens marknadsvärde fastställs genom att en oberoende extern värdering tas fram. Staden bekostar framtagande av värdering.

Bestämmelse om friköpsbelopp för flerbostadshus och övrigt samt industri enligt ovan gäller från och med den 1 april 2024 och tills vidare.

---