



KF § 145

Dnr 2023/00465003

Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter småhus

Sammanfattning

Trollhättans Stad har 1 372 tomträtter för småhus. Tomträttsavtalen gäller med en avgäldsperiod på vanligtvis 10 år. Enligt gällande lagstiftning ska överenskommelse om ny avgäld träffas minst ett år före den löpande avgäldsperiodens utgång.

Vid omreglering av tomträttsavgäld ska enligt 13 kap. 11 § Jordabalken avgälden för den kommande avgäldsperioden bestämmas utifrån det värde marken har vid tiden för omregleringen (avgäldsunderlag) och motsvara en skälig ränta (avgäldsränta) på markens värde.

Då tomträttsavgäld inte är tydligt reglerad i lagen används olika beräkningsmodeller av kommunerna för att fastställa tomträttsavgäld. Enligt gällande rättspraxis är en skälig avgäldsränta 3 %.

Stadens beräkningsmodell för tomträttsavgäld för småhus föreslås baseras på ett avgäldsunderlag med marktaxeringsvärdet som grund, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Avdrag för vatten- och avloppsanläggning är 110 000 kronor och för anlagd trädgård 10 % av marktaxeringsvärdet. Enligt beräkningsmodellen får en fastighet med ett marktaxeringsvärde om 500 000 kronor inom Trollhättans kommun följande avgäldsunderlag:

Marktaxeringsvärde (500 000 kr)	500 000 kr
Avdrag för vatten- och avloppsanläggning	- 110 000 kr
Avdrag för anlagd trädgård (10 % av 500 000 kr)	- 50 000 kr
Avgäldsunderlag	340 000 kr

Med en avgäldsränta på 3 % blir den årliga avgälden i exemplet ovan 10 200 kronor (340 000 kr x 3 %).

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Forts KF § 145

Vid friköp av tomträtt för småhus föreslås köpeskillingen fastställas till ett belopp motsvarande 85 % av marktaxeringsvärdet vid friköpstillfället, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Avdrag för vatten- och avloppsanläggning är 110 000 kronor och för anlagd trädgård 10 % på reducerat marktaxeringsvärde. För en fastighet med ett marktaxeringsvärde om 500 000 kr skulle köpeskillingen vid friköp bli följande:

85 % av marktaxeringsvärdet (85% av 500 000)	425 000 kr
Avdrag för vatten- och avloppsanläggning	- 110 000 kr
Avdrag för anlagd trädgård (10 % av 425 000)	- 42 500 kr
Köpeskillning	272 500 kr

Inför tidigare års omregleringar av tomträttsavgäld har beslut fattats årligen av kommunfullmäktige om beräkningsmodell och friköpsbelopp. Föreslagen bestämmelse om beräkningsmodell och friköpsbelopp enligt ovan föreslås gälla tills vidare.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2023-08-30 (§ 244)

Protokollsutdrag Samordningsutskottet 2023-08-21 (§ 71)

Tjänsteskrivelse från Kommunstyrelsens förvaltning, dat 2023-07-03

Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus

Kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige beslutar att anta bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus.

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Forts KF § 145

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus.

Beslutet skickas till

Kontoret för Tillväxt och hållbarhet