



KF § 268

Dnr 2023/00499003

Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri - Tillfällig rabatt vid friköp

Sammanfattning

Trollhättans Stad har 52 tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri. Bestämmelserna gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp för flerbostadshus och övrigt samt industri är fastställda genom beslut av kommunfullmäktige 2023-09-11 (§ 146).

Staden erbjuder friköp av tomträtt för flerbostadshus och övrigt. Friköp kan ske när som helst under pågående avgäldsperiod. Enligt Bestämmelsen för friköp av tomträtt för flerbostadshus och övrigt fastställs köpeskillingen till ett belopp motsvarande 85 % av markens marknadsvärde vid friköpstillfället. Bestämmelsen börjar att gälla 1 april 2024. Om tomträttsinnehavaren friköper innan 1 april 2024 gäller det tidigare friköpsbeloppet, vilket motsvarar marktaxeringsvärdet.

Den årliga tomträttsavgälden är oförändrad under viss tid, vanligtvis 10 år. Fastighetspriserna har stigit kraftigt under senaste 10-årsperioden, vilket bidragit till höjda marknadsvärden som i sin tur innebär att tomträttsavgälder vid omreglering påverkas.

Tillfällig rabatt från och med den 1 april 2024 till och med den 31 december 2024

För att underlätta för tomträttsinnehavarna för flerbostadshus och övrigt att friköpa sin tomträtt ska på bestämmelsen om friköpsbelopp läggas en rabatt om 10 % på friköpsbeloppet. Erbjudandet gäller från och med den 1 april 2024 till och med den 31 december 2024.

Enligt bestämmelsen för friköp av tomträtt för industri fastställs köpeskillingen till ett belopp motsvarande markens marknadsvärde vid friköpstillfället. På bestämmelsen om friköp av tomträtt för industri kommer ingen rabatt att erbjudas.



Forts KF § 268

Ekonomiska konsekvenser

De budgeterade årliga intäkterna för tomträttsavgifter småhus och flerbostadshus uppgår till cirka 14,2 mkr och för övriga fastigheter samt industri uppgår tomträttsavgifterna till cirka 1,4 mkr.

Vid friköp av tomträtt för flerbostadshus, övrigt samt industri tillförs Trollhättans Stad ett engångsbelopp (=köpeskillingen) som är lika med friköpssumman för tomträtten vilket innebär ett tillskott till stadens likviditet med motsvarande belopp. Det uppstår också en förväntad realisationsvinst (= skillnaden mellan försäljningspriset för tomträtten och markens bokförda värde) som blir intäktsförd i driftsredovisningen och därmed resultatpåverkande. Omkostnaderna för försäljningen av tomträtter är relativt låga. Inbetalad friköpssumma för tomträtterna förstärker stadens likviditet vilken placeras på bankkonto som idag ger cirka 4 % årlig ränta. Ränteintäkten påverkar driftsnettot positivt och är resultatpåverkande. Ränteintäkten täcker minskningen av intäkterna för tomträttsavgifterna.

Vid 10 % sänkning (rabatt) av friköpsbeloppet under år 2024 minskar tillskottet av likviditet och förväntad realisationsvinst (resultatpåverkande) med motsvarande belopp vid friköp jämfört med nuvarande bestämmelser. Ränteintäkten blir lägre med den minskade likviditetsförstärkningen (=motsvarande lägre köpeskillning) och påverkan på årets resultat blir lägre samt kompenserar mindre för minskade tomträttsavgifter.

Hur stora de ekonomiska effekterna blir av en sänkning (rabatt) av friköpsbeloppet under 2024 är avhängigt vilka tomträtter (olika marktaxeringsvärden) och hur många tomträtter som friköps. De ekonomiska effekterna påverkar driftbudgeten för kommunstyrelsen (årliga tomträttsavgifterna), likviditeten (köpeskillning vid friköp) och årets resultat (förväntad realisationsvinst vid friköp).

Om friköp av tomträtter ökar på grund av sänkning (rabatt) av friköpsbeloppet blir den ekonomiska effekten - jämfört med nuvarande bestämmelser - ökad likviditet på kort sikt, lägre årliga tomträttsavgifter, högre ränteintäkter och förväntad realisationsvinst.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Forts KF § 268

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2023-11-29 (§ 373)

Protokollsutdrag Samordningsutskottet 2023-11-20 (§ 127)

Tjänsteskrivelse från Kommunstyrelsens förvaltning, dat 2023-11-09

Bestämmelser gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för flerbostadshus och övrigt samt industri

Kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige beslutar att på gällande bestämmelse om friköpsbelopp av tomträtt för flerbostadshus och övrigt, lägga en rabatt om 10 % på friköpsbeloppet och att rabatten ska gälla från och med den 1 april 2024 till och med den 31 december 2024.

Jäv

Annelie Fredriksson (S), Nina Ljungqvist (S), Peter Sahlsten (M) och Zdzislaw Tomaszewski (SD) meddelar jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Yrkanden

Peter Eriksson (M) och Lasse Henriksen (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Monica Hanson (S) och Petra Larsson (V) yrkar avslag till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsens förslag mot Monica Hansons m fl yrkande om avslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag. Omröstning begärs.

Omröstning

Följande omröstningsdisposition ställs upp och godkänns.

Den som röstar Ja, röstar på kommunstyrelsens förslag. Den som röstar Nej, röstar på Monica Hansons m fl yrkande om att avslå förslaget.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Forts KF § 268

Efter avslutad omröstning redovisas 34 st Ja-röster, 24 st Nej-röster och 3 st Frånvarande.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Omröstningsrapporten bifogas till protokollet.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att på gällande bestämmelse om friköpsbelopp av tomträtt för flerbostadshus och övrigt, lägga en rabatt om 10 % på friköpsbeloppet och att rabatten ska gälla från och med den 1 april 2024 till och med den 31 december 2024.

Jäv

På grund av jäv har inte Annelie Fredriksson (S), Nina Ljungqvist (S), Peter Sahlsten (M) och Zdzislaw Tomaszewski (SD) deltagit i handläggningen av detta ärende.

Beslutet skickas till

Kontoret Tillväxt och hållbarhet