

§ 41

Dnr KS 2023/01532-3.3.4

Beslut - Nyupplåtelse av tomträtt för småhus

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

För småhustomträtter upplåtna efter 1 januari 2024 ska följande villkor gälla:

1. Avgäldsunderlag ska utgöra det försäljningspris som staden beslutar för småhustomter inom aktuellt område.
2. Den avgäldsrenta som fastställs av domstol (nuvarande 3%) ska tillämpas.
3. Ingen avgäldsrabatt ska utgå under byggnadstiden.
4. Inga friköp medges under den första avgäldsperioden (tio år).
5. Friköp efter första avgäldsperioden medges till det fulla marktaxeringsvärdet föregående år. Efter 30 år ska friköp medges till 65% av marktaxeringsvärdet föregående år.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskottet har uppdragit åt stadsledningskontoret att utreda förutsättningarna för att nyupplåta småhustomter med tomträtt. Syftet är att underlätta för privatpersoner att bygga och äga sitt småhusboende genom att de inte behöver ta banklån för att köpa tomten.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

För småhustomträtter upplåtna efter 1 januari 2024 ska följande villkor gälla:

1. Avgäldsunderlag ska utgöra det försäljningspris som staden beslutar för småhustomter inom aktuellt område.
2. Den avgäldsrenta som fastställs av domstol (nuvarande 3%) ska tillämpas.
3. Ingen avgäldsrabatt ska utgå under byggnadstiden.
4. Inga friköp medges under den första avgäldsperioden (tio år).
5. Friköp efter första avgäldsperioden medges till det fulla marktaxeringsvärdet föregående år. Efter 30 år ska friköp medges till 65% av marktaxeringsvärdet föregående år.



Kommunstyrelsen
Isabell Lundberg
Epost: isabell.lundberg@vasteras.se

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Nyupplåtelse av tomträtt för småhustomter

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

För småhustomträtter upplåtna efter 1 januari 2024 ska följande villkor gälla:

1. Avgäldsunderlag ska utgöra det försäljningspris som staden beslutar för småhustomter inom aktuellt område.
2. Den avgäldsrenta som fastställs av domstol (nuvarande 3%) ska tillämpas.
3. Ingen avgäldsrabatt ska utgå under byggnadstiden.
4. Inga friköp medges under den första avgäldsperioden (tio år).
5. Friköp efter första avgäldsperioden medges till det fulla marktaxeringsvärdet föregående år. Efter 30 år ska friköp medges till 65% av marktaxeringsvärdet föregående år.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskottet har uppdragit åt stadsledningskontoret att utreda förutsättningarna för att nyupplåta småhustomter med tomträtt. Syftet är att underlätta för privatpersoner att bygga och äga sitt småhusboende genom att de inte behöver ta banklån för att köpa tomten.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

För småhustomträtter upplåtna efter 1 januari 2024 ska följande villkor gälla:

1. Avgäldsunderlag ska utgöra det försäljningspris som staden beslutar för småhustomter inom aktuellt område.
2. Den avgäldsrenta som fastställs av domstol (nuvarande 3%) ska tillämpas.
3. Ingen avgäldsrabatt ska utgå under byggnadstiden.
4. Inga friköp medges under den första avgäldsperioden (tio år).
5. Friköp efter första avgäldsperioden medges till det fulla marktaxeringsvärdet föregående år. Efter 30 år ska friköp medges till 65% av marktaxeringsvärdet föregående år.

Beslutsmotivering

Staden har idag 2 231 tomträtter för småhus. De befintliga avtalen tecknades mellan 1954 -1987. Genom beslut i kommunfullmäktige 1992 infördes rätten att friköpa sin tomträtt. Dagens friköpsprincip fastställdes av kommunfullmäktige den 4 juni 2015 genom ett beslut som löd: ”Tomträtter för småhus kan friköpas vid valfri tidpunkt till 65% av marktaxeringsvärdet (MTV) föregående år.”

Dagens kommunala regelverk är dock inte anpassat för nya upplåtelser av småhustomträtter och innebär risk för gynnande av enskild och spekulation. Det behövs nya beslut avseende regler för friköp av nya småhustomträtter.

Med anledning av ovanstående föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige beslutar om nya villkor för de småhustomter som upplåts med tomträtt efter den 1 januari 2024. De villkor som föreslås fastställas är:

1. Avgäldsunderlag ska utgöra det försäljningspris som staden beslutar för småhustomter inom aktuellt område.
2. Den avgäldsrenta som fastställs av domstol (nuvarande 3%) ska tillämpas.
3. Ingen avgäldsrabatt ska utgå under byggnadstiden.
4. Inga friköp medges under den första avgäldsperioden (10 år).
5. Friköp efter första avgäldsperioden medges till det fulla marktaxeringsvärdet föregående år. Efter 30 år ska friköp medges till 65% av marktaxeringsvärdet föregående år.

Juridisk bedömning

Tomträtt är en typ av besittningsrätt till jord som infördes i svensk rätt genom lagen om nyttjanderätt till fast egendom den 14 juni 1907. Lagen har ändrats 1953 och 1967. Idag finns bestämmelser om tomträtt i 13 kap jordabalken. Enligt 6 § får tomträttens inträde eller bestånd ej göras beroende av villkor. Inte heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta pantträtt eller nyttjanderätt i denna.

Enligt 10 § ska avgälden utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om överenskommelse ej sker utgör varje period tio år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen. Friköp är ingen lagstadgad rättighet. Lagstiftningen är gammal och det saknas erfarenhet och praxis.

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslut enligt kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Det finns risker med att upplåta nya småhustomter med tomträtt. Exempelvis kan inte staden förhindra att tomträttsinnehavaren överlåter tomträtten och därmed finns risk för spekulation och försäljning av småhustomter till andra utanför tomtkön.

Dessutom kan nästa tomträttsinnehavare vara omedveten om förutsättningar och begränsningarna med tomträtt, som att avgäldsunderlaget förändras vart tionde år, att avgälden blir en betydande driftskostnad för

tomträtsinnehavaren och att en tomträttshavare inte kan lämna tillbaka tomträten till staden.

Staden har ingen möjlighet att informera kommande köpare om tomträttens villkor eftersom transaktionen sker utan stadens medverkan. Vidare så innebär nuvarande konjunkurläge stor osäkerhet i markvärdenas utveckling kommande tioårsperiod och därmed stor osäkerhet avseende avgäldens storlek kommande perioder.

Endast ändamål och byggnadsskyldighet kan regleras i tomträtsavtalen. Enligt stadens ”vanliga” köpekontrakt för småhustomter får köparen inte sälja sin tomt före godkänt slutbesked. Stadens villkor för uppfylld byggnadsskyldighet inom två år från undertecknat avtal (första upplåtelsen) faller på tomträtsinnehavaren vid tillfället. Vite om villkoret inte uppfylls är 300% av avgäldsunderlaget.

Hållbar utveckling

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Isabell Lundberg
Enhetschef

Överläggning

Nyupplåtelse av tomträtt för småhus



VÄSTERÅS STAD

Uppdrag och bakgrund

Uppdrag från MEX-utskottet att utreda möjligheten att upplåta småhustomter med tomträtt.

Även utreda möjligheten till:

- **Avgäldsfritt fram till slutbesked**
- **Villkoren för att friköpa sin tomträtt**

Bakgrunden är att högre räntor och inflation gör det svårare för privatpersoner att köpa tomt och bygga småhus. Bostadsbyggandet har bromsat in kraftigt.

Syftet med tomträttsupplåtelse är att underlätta för privatpersoner att bygga och äga sitt småhusboende genom att de inte behöver ta banklån för att köpa tomten.



Jordabalken kap 13

Tomträtt är en typ av besittningsrätt till jord, som infördes i svensk rätt genom lagen om nyttjanderätt till fast egendom 14 juni 1907. Lagen har ändrats 1953 och 1967. Idag finns bestämmelser om tomträtt i 13 kap jordabalken.

6 § Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor.

Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna.

10 § Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

Friköp är ingen lagstadgad rättighet.



Stadens regelverk och beslut

- **Staden har idag 2 231 tomträtter för småhus.**
- **De befintliga avtalen tecknades mellan 1954 -1987**
- **Genom beslut i kommunfullmäktige 1992 infördes rätten att friköpa sin tomträtt.**
- **Dagens friköpsprincip fastställdes av kommunfullmäktige 2015-06-04 § 170 Dnr 2015/479-KS-256 "Tomträtter för småhus kan friköpas vid valfri tidpunkt till 65% av marktaxeringsvärdet (MTV) föregående år."**



Frågor att utreda vidare

För att inte riskera juridiska konsekvenser bör kommunala beslut som idag styr handläggningen av tomträtter granskas inför eventuell justering när det gäller nya småhustomträtter.

Krav på:

- **Likabehandling innebär att alla i samma situation ska behandlas lika.**

Förbud mot:

- **Gynnande av enskild – inte avgäldsfritt under byggtiden, inte tillåta friköp på samma villkor som äldre avtal**

Dagens kommunala regelverk är inte anpassat för nya upplåtelser av småhustomträtter. Det behövs nya beslut avseende:

- **Regler för friköp för nya småhustomträtter**



Räkneexempel tomtförsäljning vs tomträtt

Intäkter till staden vid tomtförsäljning: 1 500 000 kr

Intäkter vid tomträtt: avgäldsunderlag 1 500 000 kr * ränta 3 % = avgäld 45 000 kr /år = 450 000 kr per 10 år

Det tar cirka 33 år att betala in 1 500 000 kr i avgäld med nuvarande ränta.

Friköp enligt nuvarande regler 65% av marktaxeringsvärdet (MTV)

MTV 1 125 000 kr * 65% = 731 250 kr (eventuell inbetald avgäld tillfaller staden)

Konsekvens: Staden förlorar 770 000 kr/tomt

SLUTSATS

Annan friköpsmodell krävs för att staden inte ska förlora intäkter och gynna enskild.



Risker med tomträttsupplåtelse för småhus

- **Staden kan inte förhindra överlåtelse av tomträtten – risk för spekulation och försäljning till andra än tomtkän.**
- **Nästa tomträttsinnehavare är omedveten om förutsättningar och begränsningar. Staden har ingen möjlighet att informera kommande köpare om tomträttens villkor.**
- **Risk att tomträttsinnehavaren inte fullt ut förstår innebörden av tomträtt och att avgäldsunderlaget förändras vart 10:e år. Avgälden blir en betydande driftskostnad för tomträttsinnehavaren.**
- **Konjunkturläget medför stor osäkerhet i markvärdenas utveckling kommande tioårsperiod och därmed stor osäkerhet avseende avgäld för kommande period.**
- **En tomträttshavare kan inte lämna tillbaka tomträtten till staden.**



Forts. Risker

- **Endast ändamål och byggnadsskyldighet kan regleras i tomträttsavtalen. Enligt "vanliga" köpekontrakt får man inte sälja före slutbesked.**
- **Stadens regler för byggnadsskyldighet inom 2 år från undertecknat avtal (första upplåtelsen) faller på tomträttsinnehavaren vid tillfället. Vitet ligger på 300% av avgäldsunderlaget. Risk att enskilda som inte tagit till sig informationen drabbas.**
- **Friköpsreglerna måste säkra att staden över tid inte förlorar intäkter.**
- **Ingen annan kommun nyupplåter just nu tomträtter för småhus. Saknas erfarenheter och praxis. Lagstiftningen är gammal.**
- **Konjunkturläget medför stor osäkerhet i markvärdenas utveckling kommande tioårsperiod.**

Analys & Slutsatser

- **Tomträttsinstitutet har flera brister och är anpassat för en annan tid**
- **Verktyg för att hindra spekulation saknas. Köpeavtalen hindrar spekulation genom villkor om vite vid vidareförsäljning om inte byggnadsskyldigheten är uppfylld.**
- **Informationsansvaret vid vidareförsäljning ligger på marknaden – ej staden. Osäkert om mäklare/säljare tar ansvar.**
- **Nya regler behövs för nya tomträtter – svårt att hantera dubbla system och sprida information om vad som gäller.**
- **Den ekonomiska lättnaden med tomträtt blir inte så stor jämfört med att sälja fastigheten eftersom avgälden blir hög vid nyupplåtelse.**
- **Tomträtsavgälden ger en hög driftkostnad i KALP-kalkylen**
- **Finns det trots allt en efterfrågan på vanliga tomtköp?**
- **Tomträtsupplåtelse är administrationskrävande**

KALP=kvar att leva på



Förslag

1. **Avgäldsunderlag = försäljningspriset för småhustomt**
2. **Avgäldsrenta 3% (fastställs av domstol)**
3. **Ingen avgäldsrabatt under byggnadstiden – gynnar enskild**
4. **Inga friköp under första avgäldsperioden (10 år)**
5. **Friköp efter första avgäldsperioden till fulla marktaxeringsvärdet**





