

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN
Tjänsteskrivelse 2013-10-15
Thord Tärnbrant, 054-540 00 00
Thord.tarnbrant@karlstad.se

Teknik-och fastighetsnämnden
2013-10-23

Ärende **20**

Förändring av tomträttsavgälder för flerbostadshus

Dnr TFN-2013-1678 Dpl 6

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Föreslå kommunstyrelsen förändra avgäldsunderlaget för flerbostadshus från marknadsvärdet enligt kommunens försäljningspris till att istället motsvara 75% av taxeringsvärdet, dock aldrig högre än kommunens markpris och för specialfastigheter för boende till att motsvara 75% av avgäldsunderlaget enligt nuvarande beräkningsgrund.
2. Föreslå kommunstyrelsen reducera avgäldshöjningen till att under den första 5-årsperioden omfatta endast halva höjningen av tomträttsavgälden för att under efterföljande 5 år uppgå till fulla höjningen.
3. Föreslå kommunstyrelsen erbjuda alla 20-åriga avtal en förändring till 10-åriga avtal varvid samma förutsättningar ska gälla för dessa.
4. Föreslå kommunstyrelsen att för de som väljer att kvarstå i 20-åriga avtal erbjuda en avgäldssänkning med motsvarande halva avgälden under 5 år.

Sammanfattning av ärendet

Under en lång tid har markvärdestegringen för tomtmark till bostäder varit exceptionellt hög. Kommunen har analogt med utvecklingen justerat sina markpriser till en nivå som bedöms vara marknadsmässig. Detta leder till kraftiga höjningar av tomträttsavgälder i samband med att nya avgäldsperioder påbörjas. Det är i kommunens intresse att tomträtter för flerbostadshus fortsatt är ett attraktivt alternativ. Det är likaså angeläget att boende till rimligt kostnad och god kvalitet finns tillgängligt för alla. Då kommunen genom tidigare åtgärder möjliggjort för tomträttshavare till småhus att friköpa dessa till förmånligt pris föreslås här åtgärder för att mildra effekten att markvärdestegringen för tomträttshavare till flerbostadshus. En av tomträttens viktiga egenskaper är att just markvärdestegringen tillgodogörs kommunen för att sedan kunna återinvesteras i stadens utveckling.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 15 oktober 2013.

Ärende

Under 2011 och 2012 har Teknik- och fastighetsförvaltningen sålt ca 60 % av kommunens tomträtter för småhusändamål till rabatterat pris. Beslut om försäljningen togs i december 2010 då även beslut om justering av priser för tomträttsupplåtelse och försäljning av mark för andra ändamål togs. Försäljningen medförde ett intäktsbortfall för förvaltningen vilket under kommande år måste täckas genom besparingar samt de ordinarie tillskotten som sker vid omräkning av tomträttsavgälder. Försäljningen till subventionerat pris av tomträttsfastigheter för småhus gynnade dock tomträttsinnehavare till småhus medan boende i flerbostadshus, hyresrätt eller bostadsrätt inte gynnats på något sätt. På grund av den kraftiga prisutvecklingen som skett av tomtmark under de senaste 10 – 20 åren medför detta för många tomträttsfastigheter för bostadsändamål högst kännbara höjningar av tomträttsavgälden. I syfte att för de boende mildra effekten något av höjningarna har förvaltningen sett över möjligheterna att dels ändra beräkningen av förnyade tomträttsavgälder dels att införa en stegvis höjning av avgälden.

Tomträttsavgälder löper normalt oförändrade över 10 eller 20 år, de flesta upplåtelser i Karlstad löper med 10-åriga avgäldsperioder. Avgälden bestäms med utgångspunkt i ett värde på marken vilket ska motsvara marknadsvärdet. På flerbostadshus utgörs markvärdet av värdet av den byggrätt som gällande detaljplan medger. Marknadsvärdet för olika områden i Karlstad återspeglas av de markpriser som kommunen har antagit. Markvärdet multipliceras sedan med en avgäldsrenta (3,25 % för 10-åriga avtal och 3,5 % för 20-åriga avtal) för att bestämma den slutgiltiga årliga avgälden som sedan ska gälla för avgäldsperioden.

Den värdebedömning som gjorts av kommunen följer i de flesta fall den värdebedömning som gjorts vid fastighetstaxeringen. I vissa fall skiljer den sig dock åt och i flera fall har förvaltningen noterat att taxeringsvärdet är avsevärt högre än kommunens markpris. I många av dessa fall anser dock förvaltningen att taxeringsvärdet är satt till ett alltför högt värde som inte överensstämmer med förvaltningens bedömning av det faktiska marknadsvärdet.

De marknadsanpassade markpriserna som tillämpas vid bestämningen av avgälden kommer successivt slå igenom under den kommande 10-årsperioden. Då prisutvecklingen på fastighetsmarknaden, och i synnerhet på bostadsmarknaden, de senaste 10 – 15 åren varit exceptionell med uppgångar i markpriset på tresiffriga procenttal finns det skäl att se över prissättningen i syfte att mildra den inbyggda ryckigheten i avgäldsvariation i tomträttsystemet. Ett annat syfte är få en enklare modell som baseras på för kommunen opåverkbara värdefaktorer. Karlstads kommun har genom åren haft en försiktig inställning till höjningar av markpriset vilket har lett till att när väl en marknadsanpassning gjordes så fick den ett stort genomslag, inte minst på tomträttsavgälder.

Bland de avgäldsjusteringar som ska träda i kraft 2015 finns ett flertal exempel där avgälden hamnar tre till fyra gånger högre än föregående period. För en bostadsrättsförening eller hyresfastighet kan detta medföra en inte oansenlig påverkan på hyres/avgiftsnivåerna. Om ingen förändring görs av nuvarande system

är det många tomträtter som utslaget per kvadratmeter bostadsarea får en höjning på omkring 50 kr/kvadratmeter, vilket få anses som mycket högt.

Trots ovanstående är det angeläget att ett marknadsanpassat synsätt på markpriserna föreligger, kanske främst i försäljningssituationer. Då kommunen upplåter mark med tomträtt kan kommunen så länge tomträten kvarstår tillgodoräkna sig den markvärdesstegring som sker i tomtmarken. Detta i sin tur kan motivera en något mjukare syn på hur tomträttsavgälden fastställs i relation till det aktuella marknadsvärdet på tomtmarken. Ytterligare aspekter är att ett gott boende är en väsentlig nytta vilken man inte klarar sig utan samt att kommunen dessutom vill att tomträten som instrument i kommunal markförvaltning fortsatt ska vara ett attraktivt alternativ.

En bestämning av avgäldsunderlaget till att motsvara 75 % av taxeringsvärdet till skillnad mot dagens marknadsvärde skulle få till följd att kommunens intäktsökning under kommande år minskade något. Det kommer ändå att innebära en markant intäktshöjning som en följd av skedd markvärdesstegring, se nedan. Vidare ger detta en mycket stabil beräkningsgrund som svårligen kan ifrågasättas. Dagens beräkning sker genom en omräkning av bostadsarea till byggrätsarea och ibland med utgångspunkt i teoretisk byggrätt. Uppgifter kan vara svåra att få tag på och resultatet kan lätt ifrågasättas. En beräkning med taxeringsvärdet som grund skulle vara opåverkbar från kommunens sida och därmed skapa en mer förutsägbar och kommunicerbar grund för avgäldsberäkningen. Att 75 % av taxeringsvärdet väljs sker för att skapa en marginal då en viss trubbighet finns även i fastställandet av taxeringsvärdet men också för att till någon del skapa en större attraktivitet för tomträten som upplåtelseform. Som nämnts ovan finns dock fastigheter som med denna beräkningsgrund skulle få en höjd avgäld. Förvaltningen är däremot av den uppfattningen att dessa taxeringsvärden är felaktigt satta och att en begäran om omprövning hos Skatteverket av tomträtthavaren skulle ha goda utsikter att sänka taxeringsvärdet markant. Det finns inom kommunen ett fåtal specialfastigheter (vårdboende etc) för boende. Specialfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och för dessa måste beräkningen ske enligt tidigare modell, dock föreslår vi även för dessa fastigheter en reduktion till 75% av avgäldsunderlaget samt en trappning motsvarande huvudförslaget.

I syfte att mildra övergången mellan avgäldshöjningarna kan kommunen för att mildra den ekonomiska belastningen på tomträtthavarna till flerbostadshus göra denna övergång stegvis under tioårsperioden. Vid en bestämning av avgälden till halva mellanskillnaden av ökningen under den första femårsperioden så skapas ett mindre ryckighet i förändringen av avgäld.

Ovanstående förslag kring förändringar i avgäldsberäkningen leder till konsekvenser i de framtida intäktsflöden från tomträtter. Konsekvensen blir således att ökningstakten, förutsatt att inte friköp sker, inte blir densamma med åtgärderna som utan. Nedanstående tabell visar intäktsökningen för 2015 med de olika alternativa beräkningsgrunderna. För åren 2016 till 2022 visas nuvarande avgäldsbelopp vilka ska omförhandlas. Relationen mellan gällande avgäld och ny

avgäld beror av marknadsvärdesutvecklingen men avviker sannolikt inte avsevärt ifrån relationen mellan gammal och ny avgäld för 2015. Den nya avgäld som anges i tabellen, för 75 % av taxeringsvärdet, kan förmodas bli något lägre då motiven för att begära nedsättning av taxeringsvärdet ökar hos den enskilda tomträttshavaren.

	Antal fastig-heter	Sammanlagd avgäld (nuvarande)	Antal 10 år	Antal 20 år	Ny avgäld (enligt gällande beräkningsgrund)	Avgäld enligt förslag år 1-5	Avgäld enligt förslag år 6-10
2015	14*	1 183 936	10	4	3 839 641	2 331 709	3 479 483
2016	20	3 298 328	17	3	**	**	**
2017	9	712 820	6	3	**	**	**
2018	10	1 168 932	8	2	**	**	**
2019	14	1 806 453	12	2	**	**	**
2020	9	706 112	10	0	**	**	**
2021	13	1 194 440	12	1	**	**	**
2022	12	1 070 684	11	1	**	**	**

*Undantaget Pelaren 1 vilken inte åsatts taxeringsvärde (specialfastighet).

** Beräkning saknas.

Sammantaget har kommunen ca 130 st tomträttsfastigheter för flerbostadshus och kontor, merparten av dessa fastigheter är rena flerbostadshus.

Den totala intäkten från avgälder för flerbostadshus är under 2013 ca 15 900 Tkr.

Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår följande förändringar i beräkningen av tomträttsavgäld för flerbostadshus att gälla från och med 1 januari 2014;

– förändra avgäldsunderlaget för flerbostadshus från marknadsvärdet enligt kommunens försäljningspris till att istället motsvara 75 % av taxeringsvärdet, dock aldrig högre än kommunens markpris, undantaget specialfastigheter för boende där avgäldsunderlaget föreslås till 75% av avgäldsunderlaget enligt nuvarande beräkningsgrund.

– reducera avgäldshöjningen till att under den första 5-årsperioden omfatta endast halva höjningen av tomträttsavgälden för att under efterföljande 5 år uppgå till fulla höjningen.

– erbjuda alla 20-åriga avtal att förändra till 10-åriga avtal varvid samma förutsättningar ska gälla för dessa.

– att för de som väljer att kvarstå i 20-åriga avtal erbjuda en avgäldssänkning med motsvarande halva avgälden under 5 år.

Ordinarie avgäld skrivs in i tilläggsavtalet till tomträttsavtalet varvid denna avgäld även skrivs in i fastighetsregistret. Genom sidoavtal kan parterna komma överens om regleringen av att en lägre avgäld ska erläggas under de första fem åren av avgäldsperioden. Då tilläggsavtalet endast kan reglera det belopp som ska gälla under hela avgäldsperioden måste reduceringen av avgäld under de 5 första åren regleras genom sidoavtal. Förfarandet säkerställer också att den information som finns tillgänglig för tredje man genom fastighetsregistret inte visar en för låg kostnad för tomträttsavgälden. Förfarandet att använda sidoavtal till tomträttsavtal är vedertaget och används av ett flertal kommuner i olika syften.

Den exceptionella utveckling som har skett i prisbilden för tomtmark till bostäder under de senaste 10 – 15 åren är inget som över lång tid kan vara hållbart för en fungerande fastighetsmarknad. Vid en period av mer normal värdeutveckling uppstår inte de stora konsekvenser för tomträttshavare som har föranlett ovanstående förslag. Det skulle under en sådan period inte heller medföra motsvarande stora minskningar av kommunens potentiella intäkter som utvisas i tabellerna.

Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant
Enhetschef

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen
Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen