

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN  
Tjänsteskrivelse 2013-11-01  
Thord Tärnbrant, 054 5406790  
thord.tarnbrant@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden  
2013-11-20

Ärende **8**

## Principer för friköp av tomträtter

Dnr TFN-2013- 1678 Dpl 6

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

Föreslå kommunstyrelsen besluta att friköp av tomträtt till fast egendom för annat ändamål än småhus ska endast ske om särskilda skäl av allmänt intresse föreligger vilka överväger kommunens vilja att ta del av framtida markvärdestegring.

Sammanfattning av ärendet

Karlstads kommun har genom åren haft en öppen syn på möjligheten till friköp av tomträttsfastigheter. Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår här att en mer restriktiv hållning till friköp av tomträtt införs och att friköp fortsättningsvis ska godkännas där ett allmänt intresse föreligger för hur fastigheten fortsatt utvecklas.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 1 november 2013.

Ärende

Karlstads kommun har genom åren haft en öppen syn på möjligheten för tomträttshavare att friköpa tomträttsfastigheter. Friköp har i de flesta fall medgivits om inte särskilda skäl funnits till att fastigheten ska vara i kommunen ägo. Exempel på när friköp av tomträttsfastigheter inte medgivits har varit om fastigheten varit belägen i ett område där framtida omvandling väntas ske och där kommunens insatser i form av planläggning och infrastrukturombyggnader kommer påverka marknadsvärdet på fastigheterna. I detta fall sker värdeökningen direkt kopplat till dessa åtgärder varför det varit angeläget att kommunen tar del av värdeökningen för att säkerställa finansieringen av dessa. Vidare har kommunen nekat friköp i fall då det har funnits önskemål om särskilda villkor för fastighetens framtida nyttjande, detta kan vara för att bevara exempelvis kulturhistoriskt intressanta miljöer eller miljöer som innehåller andra värden.

Vid tomträttsupplåtelse ägs marken fortfarande av kommunen och upplåtes under långa tidsperioder till tomträttshavaren. Tomträtten ger en mycket stark rätt till nyttjandet av marken och sker under perioder om 40 eller 60 år. Tomträttshavaren kan under upplåtelse tiden inte säga upp tomträtten, endast överlåta den vidare. Vid

inlösen av tomträtt gäller samma regler som för expropriation. Hyran för marken, tomträttsavgälden, bestäms inför ingången av så kallade avgäldsperioder som löper under 10 eller 20 år. Under avgäldsperioden kan inte tomträttsavgälden förändras utan den löper med samma belopp utan någon uppräknings. Då tomträttsavgälden fastställs till ett fast belopp baserat på aktuellt marknadsvärde får detta till följd att under perioder med kraftig prisutveckling på fastighetsmarknaden blir det också relativt kraftiga höjningar av tomträttsavgälden när en ny period påbörjas. Även den så kallade avgäldsrentan som styr kommunens avkastning från marken påverkar hur stor avgälden blir. Avgäldsrentan uppgår för närvarande till 3,25% för 10-åriga löptider och 3,5% för 20-åriga löptider. Avkastningen baseras på markens marknadsvärde vid tiden för bestämmande av ny avgäldsperiod. Kommunen och tomträttshavaren ska ha ingått tilläggsavtal inför ny avgäldsperiod innehållande nivån på den nya avgälden senast ett år innan perioden börjar gälla. Om tomträttshavaren och kommunen inte kan komma överens om den nya avgälden är kommunen tvungen att i domstol lämna in stämmningsansökan för att fastställa den nya avgälden. Avgäldsrentan bestäms av varje kommun enskilt men normalt är att kommuner väljer att förändra rentan i samband med att något rättsfall indikerar ett förändrat ränteläge.

I tätorten skapas värden inom fastigheter av främst två orsaker. Förutsättning för byggnation och utvecklingen inom fastigheter tillskapas genom de åtgärder som främst kommunen gör i form av planläggning, varvid byggrätterna tillskapas, samt genom utbyggnaden av infrastruktur. Dessa kostnader återförs till kommunen vid försäljningstillfället av marken i det fall marken säljs och i form av en löpande avkastning för att täcka investeringar i de fall marken upplåtes med tomträtt. Andra värden i form av byggnader och anläggningar inom fastigheten skapas av markägaren. Den värdestegring som sker i byggnaden tillfaller oavkortat tomträttshavaren medan värdeutvecklingen i marken, i fallet med tomträtt, tillfaller kommunen. Detta grundläggande synsätt gäller inte endast vid tillfället för försäljning eller första upplåtelse. Även fortsatt kommer kommunens investeringar och utveckling av allmänna ytor att ha en värdepåverkan främst på marken. I syfte att kunna vidmakthålla en hög standard på allmänna ytor och att på lång sikt kunna utveckla staden till att bli mer attraktiv är det angeläget att kommunen kan tillgodogöra sig värdeökningen av marken för att återinvestera denna.

De löpande intäkter kommunen idag har från tomträttsupplåtelser är viktiga för att kunna upprätthålla och utveckla standarden på gator och andra allmänna ytor och anläggningar.

Även i samband med att nya områden för exploatering utvecklas finns det skäl för kommunen att mer aktivt styra markupplåtelser till att ske genom tomträtt. Kommunen har då ytterligare ett verktyg för att kunna styra den framtida utvecklingen inom dessa områden i ett större sammanhang. Jämförelser kan göras med de nuvarande omvandlingsområden där exempelvis tidigare industrimark tas i anspråk för bostäder. I de fall där kommunen har upplåtit marken med tomträtt för den gamla industrimarken finns helt andra möjligheter att göra investeringar i

allmänna ytor på grund av den värdeökning som tillskapas än i områden där marken är helt privatägd.

Av ovanstående anledningar finner vi skäl till att kommunen intar en mer restriktiv inställning till friköp av tomträttsfastigheter. Sett ur tomträtthavarens synvinkel är det främsta skälet till friköp att kunna tillgodogöra sig själv den framtida värdeutvecklingen som sker i marken. Sett i kort perspektiv torde det inte vara någon större skillnad för en tomträtthavare om de fortsatt nyttjar marken som tomträtt eller om de friköper den och istället betalar den kapitalkostnad som då uppstår.

Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår med ovanstående som grund att för att friköp ska kunna ske ska synnerliga skäl föreligga hos tomträtthavaren. Dessa skäl bör vara relevanta för kommunens tillväxt och utveckling och således inte enbart för tomträtthavaren.

Exempel på skäl till varför kommunen ska medge friköp av tomträttsfastighet kan exempelvis vara;

-ett allmänt intresse föreligger för att tomträtthavaren ska kunna utveckla sin verksamhet.

-inom vissa branscher finns affärsmodeller vilka arbetar uteslutande med äganderätt till fast egendom, det är i dessa fall ovanligt med tomträttsupplåtelser och svårt för kommunen att hävda att tomträttsupplåtelsen ska bestå.

-det föreligger ett intresse för kommunen att en viss verksamhet eller etablering sker, exempelvis för att den skapar arbetstillfällen eller tillväxt, och kommunen bör i ett sådant fall där ett allmänt intresse finns ha möjlighet att som undantag medge friköp av tomträttsfastighet.

Hans Wennerholm  
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant  
enhetschef

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