

Styrdokument

REGLER RÖRANDE TOMTRÄTTSAVGÄLD



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Implementering av regler rörande tomträttsavgäld	4
4	Tomträtt	5
5	Regler rörande tomträttsavgäld i jordabalken	5
6	Kommunens reglering av tomträttsavgälden	6
6.1	Avgäldsunderlag	6
6.2	Avgäldsperiod	6
6.3	Avgäldsränta	6
6.4	Avgäldsberäkning	6
6.5	Betalning av avgäld	7

1 Bakgrund

I 2 kap. 3 § kommunallagen (KL) regleras att kommuner ska behandla sina medlemmar lika, kanske mer känd som ”likställighetsprincipen”. Principen kan enbart frångås då det föreligger särskilda skäl. Kommunen ska, enligt 11 kap. 2 § KL, verka för att förvalta de tillgångar som finns, där kravet på god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses.

Kommunen har tecknat ett fåtal tomträttsavtal med både kommersiella och icke kommersiella ändamål. I tomträttsavtalen har kommunen överlag använt samma tomträttsavgäld förutom i ett fall där avgälden är betydligt högre. Det är oklart vad som har lagt till grund för respektive avgäldsnivå.

Kommunen ska säkerställa att tomträttsavgälden motsvarar en skälig avkastning på markkapitalet och att avgälden i fråga är förenligt med kommunallagen, jordabalken (JB) och gällande rättspraxis.

Behovet av ett styrdokument föreligger således, som reglerar hur kommunen ska gå tillväga vid bestämmande av tomträttsavgälden när det gäller tecknande av nya tomträttsavtal, men även i de fall då tomträttsavgälden ska omregleras vid utgången av avgäldsperioden (omregleringstidpunkten).

2 Syfte

Syftet med styrdokumentet är att reglera vilken tomträttsavgäld som kommunen ska tillämpa för tomträtt. Styrdokumentet ska även säkerställa att kommunen upplåter tomträtt till en avgäld som är förenligt med kommunallagen, jordabalken och gällande rättspraxis.

3 Implementering av regler rörande tomträttsavgäld

Regler rörande tomträttsavgäld ska tillämpas vid tecknande av nya tomträttsavtal och då tomträttsavgälden i befintliga tomträttsavtal ska omregleras vid utgången av avgäldsperioden (omregleringstidpunkten).

4 Tomträtt

Tomträtt är en särskild form av nyttjanderätt som upplåts i en fastighet genom upprättandet av ett skriftligt avtal mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Upplåtelsen gäller i obestämd tid för ett visst ändamål mot en årlig avgäld i pengar.

Tomträttshavaren har b.l.a. rätt att överlåta tomträtten, upplåta pantträtt (belåna), upplåta annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft i tomträtten. Tomträtt är därför i flera avseenden jämställd med äganderätt.

Tomträtt får enbart upplåtas i en hel fastighet som tillhör staten, kommunen eller i vissa fall en stiftelse. Det är inte möjligt att upplåta tomträtt i en del av en fastighet. Det är inte heller möjligt att upplåta tomträtt i flera fastigheter gemensamt eller i en ägarlägenhetsfastighet.

De särskilda bestämmelserna om tomträtt finns i 13 kap. JB. Kommunen ska tillämpa gällande lagar och regler vid handläggning av tomträttsärenden.

5 Regler rörande tomträttsavgäld i jordabalken

I tomträttsavtalet ska beloppet på avgälden anges. Avgälden, dvs. avgiften för tomträtten, ska utgå med oförändrat belopp under en *avgäldsperiod* om minst tio år (13 kap. 10 § JB).

Parterna kan träffa överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande avgäldsperioden, men det får inte ske senare än ett år före utgången av innevarande period (11 § JB). Om överenskommelse inte har träffats, har vardera parten möjlighet att under det näst sista året av den löpande avgäldsperioden väcka talan vid domstol om ändring av avgälden.

Om bestämningen av avgälden blir föremål för domstolsprövning, ska domstolen bestämma avgälden för den kommande perioden. Det ska ske på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen (11 § JB). Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Har avgälden inte ändrats på något av dessa sätt, ska den utgå med samma belopp som tidigare.

Det som anges ovan hindrar inte att parterna när som helst kan komma överens om jämkning av avgälden (12 § JB). Detta kan ske antingen p.g.a. ändrade förhållanden som rör tomträttens utövande eller då tomträttens värde minskar avsevärt till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av någon annan särskild omständighet som inte är hänförlig till tomträttshavaren eller beror på honom eller henne.

6 Kommunens reglering av tomträttsavgälden

Tomträttsavgälden ska bestämmas utifrån kommunallagens regler, vilket framförallt innefattar likställighetsprincipen och i enlighet med god ekonomisk hushållning. Kommunens regler avser att säkerställa att kommunen erhåller en skälig avkastning på markkapitalet. Regler för att beräkna tomträttsavgälden är därför anpassad till jordabalken och den rättspraxis som är utarbetad av domstolarna.

Kommunens regler rörande tomträttsavgäld ska tillämpas vid tecknande av nya tomträttsavtal och vid omreglering av tomträttsavgälden i befintliga tomträttsavtal vid omregleringstidpunkten.

6.1 Avgäldsunderlag

Avgäldsunderlaget ska i första hand bestämmas med ledning av en värdering. Värderingen ska vara inriktad på att ta fram markens saluvärde (marknadsvärde) i avröjt skick. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste villkor som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

6.2 Avgäldsperiod

Tomträttsavgälden ska, enligt jordabalken, vara oförändrad under en viss tid, en s.k. avgäldsperiod. Avgäldsperioden är normalt tio år men i vissa gamla upplåtelse tjugo år. Kommunen ges bättre möjlighet att tillgodoräkna sig markvärdestegringen på fastigheten om avgäldsperioden är tio år i stället för tjugo år, eftersom att avgälden kan omregleras tidigare. Kommunen ska därför vid nytecknande av tomträttsavtal tillämpa en avgäldsperiod om tio år, vilket är den lägsta tillämpningsbara avgäldstiden enligt 13 kap. 10 § JB. Målsättning är även att kommunen ska omreglera avgäldsperioden till tio år i befintliga tomträttsavtal där avgäldsperioden är tjugo år.

6.3 Avgäldsränta

Avgäldsräntan, som ska motsvara en skälig avkastning på markkapitalet, bestäms med utgångspunkt från den långsiktiga realräntan som gäller på den allmänna kapitalmarknaden med tillägg för en värdeökning under avgäldsperioden. Avgäldsräntan är anpassad till vad som tillämpas i tingsrätts- och hovrättsdomar för tomträttsmål. Kommunen ska därför, enligt gällande rättspraxis, tillämpa en avgäldsränta om 3,0 % för 10-årig och 3,25 % för en 20-årig avgäldsperiod.

6.4 Avgäldsberäkning

Kommunen beräknar den årliga tomträttsavgälden (produkten) genom att multiplicera avgäldsunderlaget med avgäldsräntan.

Exempel på avgäldsberäkning:

Avgäldsunderlaget, vilket ska motsvara markens saluvärde i avröjt skick, uppgår till 1 200 000 kronor. Avgäldsrentan är 3,0 % för en 10-årig avgäldsperiod.

Den årliga tomträttsavgälden uppgår då till 36 000 kronor ($1\,200\,000 \times 0,03$).

6.5 Betalning av avgäld

Tomträttshavaren ska betala en årlig avgäld till kommunen. I samband med upprättandet av tomträttsavtalet ska kommunen och tomträttshavaren komma överens om när betalningen av avgälden ska ske.