

§ 135 Omprövning av tomträttsavgälder för år 2020

SPN 2020/0040 256

Beslut

1. Samhällsplaneringsnämnden fastslår att avgäldsrentan ska utgöra 3,0% för 10-åriga avgäldsperioder och 3,25% för 20-åriga avgäldsperioder.
2. Samhällsplaneringsnämnden fastslår att avgäldsunderlaget för enbostadshus ska vara 80% av senaste års uppdaterade marktaxeringsvärde (2018) multiplicerat med prisförändringen i procent enligt statistiska centralbyråns statistikdatabas (SCB) för småhus, permanentboende villor, rad- och kedjehus i Norrköpings kommun mellan år 2018 och 2019.
3. Samhällsplaneringsnämnden fastslår att avgälden för föreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar ska vara oförändrat 1000 kr/år. De fastigheter med gemensamhetsanläggningar som berörs är;
 - a) Regattan 4
 - b) Råseglet 4
 - c) Valthornet 60
 - d) Valthornet 127
4. Samhällsplaneringsnämnden fastslår att avgäldsunderlaget för ordinära flerbostadshus ska vara 100% av senaste års uppdaterade marktaxeringsvärde.
5. Samhällsplaneringsnämnden fastslår att avgäldsunderlaget för tomträtten Spelet 4 som består av bostadsrättsradhus och taxeras som småhusenhet sätts till 42 444 000 kr, vilket motsvarar ca 80% utav senaste års uppdaterade marktaxeringsvärde, i likhet med övriga småhus bortsett prisuppräknning enligt SCB.
6. Samhällsplaneringsnämnden ger enhetschef exploatering i uppdrag att för kommunens räkning underteckna ändringsavtal för tomträtter med bostadsändamål vid 2020 års omprövning enligt ovan.



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

11.06.2020

Justerarens signatur

Protokollsutdraget bestyrks

Sammanfattning

Norrköping har för närvarande cirka 1 670 tomträtter, varav cirka 1 400 är småhus. De senaste årens friköp av tomträtter för småhus har kraftigt reducerat antalet tomträtsupplåtelser i kommunen. Varje år omprövas tomträtsavgälden, det vill säga den avgift som tomträttshavaren betalar till kommunen, för de tomträtter vars avgäldsperiod (10 eller 20 år) löper ut inom två år. Det innebär att det varje år omprövas mellan cirka 100-300 tomträtter.

För år 2020 är det 216 tomträtter som är föremål för omprövning, varav 188 är småhus. Av dessa småhustomträtter är 128 med 10-årig avgäldsperiod och 60 med 20-årig avgäldsperiod. 47 av småhustomträterna som ska omprövas ligger i Klockaretorget, 35 i Hageby, 29 i Lindö, 25 i Hallberga och 21 i Brännestad. Övriga småhustomträtter som ska omprövas ligger i Ljura, Skärblacka, Rambodal, Lagerlunda, Skarphagen och Taborsberg.

År 2020 är det omprövning av 6 tomträtter för flerbostadshus, varav en är taxerad som småhusenhet, grupphusområde (bostadsrättsradhus).

Omprövningen omfattar även 12 industritomträtter, en tomträtt för parkering, 2 tomträtter för idrottsanläggning med nedsatta tomträtsavgälder. Utöver dessa är det 3 övriga tomträtter som ska omprövas.

Beskrivning av ärendet

Vid behandling av ärendet finns mark- och exploateringsingenjör David Berg på plats för att svara på frågor.

Avgäldsrenta

Enligt gällande lag ska avgälden bestämmas som en skälig ränta på fastighetens markvärde (avgäldsunderlaget). Samhällsbyggnadskontoret föreslår att tillämpa avgäldsrentan 3,0 procent för tomträtter med 10-åriga avgäldsperioder och 3,25 procent för tomträtter med 20-åriga avgäldsperioder. Avgäldsrentan uppgår i senaste lagkraftvunnen dom till 3,0 procent för 10-åriga avgäldsperioder. Röntan är baserad på en långsiktig realränta med 2,75 procent och den så kallade triangeleffekten på 0,25 procent vid 10-åriga avgäldsperioder eller 0,5 procent vid 20-åriga avgäldsperioder.

Räntesatserna som enligt ovan föreslås användas för småhustomträtter som omprövas under 2020, föreslås även att tillämpas på samma sätt för de flerbostadshus som omprövas under 2020.

Avgäldsunderlag

Den senaste allmänna fastighetstaxeringen för småhus skedde 2018. Under 2018 genomfördes den allmänna fastighetstaxeringen för småhus. Avgäldsunderlaget för småhus, som utgår från det beräknade marknadsvärdet på marken, föreslås i år utgöra 80 procent av 2018 års marktaxeringsvärde multiplicerat med prisförändringen i procent mellan 2018 och 2019 för småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus) i Norrköpings kommun enligt statistiska centralbyråns (SCB) statistikdatabas som publiceras i juni år 2020. I de fall tomträttsinnehavaren gjort markanläggningar, swimmingpool eller liknande, och de ger förhöjt markvärde ska detta inte beaktas. Vidare i det fall marktaxeringsvärdet kraftigt avviker från likartade tomträtter i omgivningen bör möjlighet till justering finnas.

För 2020 omprövas 6 tomträtter för flerbostadshus, där 5 av dessa har 20-åriga avgäldsperioder och 1 har 10-årig avgäldsperiod. Den allmänna fastighetstaxeringen för hyreshus skedde 2019. Som avgäldsunderlag för flerbostadshusen föreslås att det beräknas utifrån 100 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Vid 2019 års omprövning av flerbostadshus användes ett avgäldsunderlag baserat på 100 procent av 2018 års marktaxeringsvärde.

Prisutveckling

Den allmänna prisnivån med utgångspunkt från konsumentprisindex (KPI) har förändrats med cirka +10 procent de senaste tio åren och med cirka +28 procent de senaste tjugo åren. Prisutvecklingen på fastigheter har varit betydligt större under perioden. Prisförändringen fram till och med 2017 för småhus och permanentboende (villor, rad- och kedjehus) i Norrköpings kommun finns tillgängligt via statistiska centralbyråns (SCB). Under den senaste femårsperioden (räknat från 2018) har prisförändringen ökat med 47 procent. Under den senaste tioårsperioden (räknat från 2018) har prisförändringen ökat med 68 procent samt 272 procent de senaste tjugo åren (räknat från 2018). Även mäklarstatistik för försäljningar av villor i Norrköpings kommun visar på en prisutveckling som i procent ökat mer än KPI för perioden 1998-2018.

Enligt SCB:s grafiska sammanställning över fastighetsprisindex för hela Sverige kan konstateras att utvecklingen de senaste 10-20 åren för hyreshus i stort följer samma förändring som gäller för småhus för permanentboende.

Att beräkna prisutvecklingen för hyreshus utifrån statistik är generellt svårare än att beräkna prisutvecklingen för småhus. Detta beror på att hyreshusen som objekt är mer heterogena. De flerbostadshus som omprövas 2020 är samtliga taxerade som hyreshus med typkod 321 (bostäder och lokaler), förutom fastigheten Spelet 4. Enligt SCB:s prisstatistik mellan 2017 och 2018 för typkod 321 i Östergötlands län var prisutvecklingen cirka +25 procent. För taxerade hyreshus med typkoderna 320, 321 och 325 för Östergötlands län var prisutvecklingen cirka +17 procent mellan åren 2017 och 2018. Under 2019 års omprövning av flerbostadshus justerades avgäldsunderlaget från att tidigare år ha beräknats om 90 procent av föregående års (2017) marktaxeringsvärde till att motsvara 100 procent av föregående års (2018) marktaxeringsvärde. Med bakgrund av den fortsatt positiva prisutvecklingen som skett för flerbostadshus sedan 2019 års omprövning anses denna modell för beräkning av avgäldsunderlaget kunna användas även för flerbostadshusen vid 2020 års omprövning. Avgäldsunderlaget för ordinära flerbostadshus som omprövas år 2020 bedöms därmed kunna motsvara 100 procent av föregående års (2019) marktaxeringsvärde.

Utfall av förslaget

Omprövningen av småhus ska indexeras med prisförändringen + 4% som var prisförändringen mellan 2018-2019 för småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus) för Norrköpings kommun enligt SCB. Statistik från år 2019-2020 har ännu inte publicerats på webbsidan SCB.se och därför sker uppräknings med föregående års statistik 2018-2019.

Flerbostadshusen har idag avgälder mellan 15 172 kr/år och 536 000 kr/år. Medelökningen är cirka 323 465 kr/år och maximala ökningen är 737 120 kr/år. Minimiökningen är 135 498 kr/år. Medelökningen i procent är cirka 673 procent. Förslaget till avgäldsunderlag och avgälder för flerbostadshus framgår av bilaga 1, SPN 2020/0040-1.

Industri- och övriga

År 2020 är det omprövning av 12 industritomträtter och 1 tomträtt för parkering, 2 tomträtter för idrottsanläggning med nedsatt tomträttsavgäld samt 3 övriga. Då avgäldsunderlaget för dessa tomträttsfastigheter varierar med hänsyn till bland annat tillåtet användningssätt, läge med mera bör varje objekt behandlas separat och inte fastställas enligt en viss princip.

Friköp av tomträtter

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 31 januari 2000 KS § 23 fastställdes den av miljö- och stadsplaneringsnämnden tidigare beslutade modellen för friköp av tomträtter för bostadsändamål (småhus). Beslutet innebär att det ges möjlighet att sälja mark som är upplåten med tomträtt för bostadsändamål (småhus) där försäljningspriset utgör minst 60 procent av tomträttens marktaxeringsvärde, fastställt året före köpet. I samhällsplaneringsnämndens uppdragsplan för 2019 gavs uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att genomföra en översyn av beslutet från den 31 januari 2000, KS § 23. Uppdraget pågår fortfarande under 2020. Översynen ska utreda om friköpsprinciperna för småhus är förenliga med tomträttslagstiftningen och kommunallagen.

I samhällsplaneringsnämndens uppdrag under 2019 ingick även en översyn gällande framtagande av eventuella friköpsprinciper för övriga tomträttstyper. Fram till dess att politiskt beslut tagits tillåts inte friköp av övriga tomträttstyper förutom småhus.

Övriga upplysningar

Handläggare för ärendet är David Berg, telefon 011-15 27 76.
Kontorschef är Hans Revenhorn, telefon 073-020 23 36.