

Handläggare
Daniel Roos
08-508 265 04**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Svar på skrivelse angående tomträttsavgäld för Per-Albin radhusen i Ålsten

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anser skrivelsen besvarad i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Johan Castwall
FörvaltningschefDaniel Roos
Avdelningschef

Sammanfattning

En skrivelse har inkommit till exploateringsnämnden angående tomträttsavgäld för Per-Albin radhusen i Ålsten, Bromma. 10 bostadsrättsföreningar har gemensamt sammanfattat skrivelsen och önskar att nämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att se över markvärderingen inför kommande reglering av tomträttsavgäld.

Brevskrivarna framhåller att hänsyn ska tas till den begränsade utnyttjandegraden av marken, höga kulturvärden mm när den nya avgälden bestäms.

Kommunfullmäktige beslutade år 2017 om nya avgäldsnivåer för bostadstomträtter. Beslutet innebär att för tomträtter upplåtna med småhus bestäms avgälden utifrån ett avgäldsunderlag motsvarande 40 % av marktaxeringsvärdet och en avgäldsrenta om 3,25%.

Skatteverkets värdeområde som ligger till grund för taxeringen utgörs enbart av dessa radhus och hänsyn till eventuell värdepåverkan av de särskilda förutsättningar som anges i skrivelsen ska ha tagits i taxeringen.

Det bör även tilläggas att en anledning till att avgäldsunderlaget enbart utgör 40 % av marktaxeringsvärdet är för att fånga upp speciella värdepåverkande omständigheter så att avgälderna inte blir oskäligt höga och samtliga småhustomträtter kan hanteras på ett likartat sätt.

Ärendet

Den 21 oktober inkom en skrivelse till exploateringsnämnden angående tomträttsavgäld för Per-Albin radhusen i Ålsten, Bromma. 10 bostadsrättsföreningar har gemensamt sammanfattat skrivelsen och önskar att nämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att se över markvärderingen inför kommande reglering av tomträttsavgäld.

Författarna framhåller att hänsyn ska tas till den begränsade utnyttjandegraden av marken, höga kulturvärden mm när den nya avgälden bestäms.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade år 2017 om nya avgäldsnivåer för bostadstomträtter. Beslutet innebär att för tomträtter upplåtna med småhus bestäms avgälden utifrån ett avgäldsunderlag motsvarande 40 % av marktaxeringsvärdet och en avgäldsrenta om 3,25%.

Höjningen kan högst vara 18 000 kr per år vid 10-årig avgäldsperiod och 19 400 kr/år vid 20-årig avgäldsperiod. Höjningen kan dock aldrig vara mer än 100 % av utgående avgäld enligt 2004 års beslut.

Vid höjning gäller en fyraårig trappning av avgälden där 40 % av höjningen slår igenom år 1, 55 % år 2, 70% år 3, 85% år 4 och 100 % år 5-10.

Exploateringskontorets svar

Samtliga tomträtter ligger inom ett och samma värdeområde och värdeområdet utgörs enbart av de aktuella radhusen.

Förutsättningarna inom värdeområdet ligger till grund för Skatteverkets bedömning av taxeringsvärdet.

Det är tomträttshavaren som deklarerar sin tomträtt. Eventuella synpunkter på justeringar för värdepåverkan ska ha skett i fastighetsdeklarationen.

Tilläggas bör även att enligt tomträttslagstiftningen ska avgälden sättas som en skälig ränta på markens värde. Räntan fås av rättspraxis och var vid beslutet om bostadsavgälder i kommunfullmäktige 3,25 %. Att avgäldsunderlaget enbart utgör 40 % av taxeringsvärdet förklaras delvis av att småhustomträterna ska kunna hanteras på ett likartat sätt och att avgälderna inte ska bli oskäligt höga även om det finns värdesänkande faktorer på vissa tomträter.

Således gäller kommunfullmäktiges beslut för berörda tomträter och kontoret ser inte något skäl att se över markvärdenivåerna.

Slut

Bilagor

1. Skrivelse till Exploateringsnämnden ang förestående höjning av tomträttsavgälden för Per-Albin radhusen i Ålsten, Bromma.