

Interpellationssvar

Dnr 24KS299-2
2024-09-17

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation från Moderaterna (M) - Förenkla fastställandet av markvärdet för tomträtterna

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 17 juni 2024, väckte Roland Nilsson - Moderaterna (M) följande interpellation.

”Ska tomträtterna vara till för att vanliga människor ska kunna bo i eget hem eller ska tomträtterna vara en kommunal inkomstkälla? Kommunstyrelsen beslutar om vilka regler som ska gälla när hyran för tomträtter ändras och vad det kostar att friköpa en tomträtt.

Tomträttshavaren betalar en årlig avgift (avgäld) till kommunen. Avgälden baseras på markvärdet och justeras normalt vart tionde (eller tjugonde) år. De flesta kommuner använder sig av det markvärde som fastställs vid den statliga fastighetstaxeringen som sker vart tredje år, 2019,2024,2027 etc. Friköpspriset för tomträtten brukar sedan vara mellan 50% och 75% av marktaxeringsvärdet.

Gävle kommun använder sig inte av Skatteverkets taxering utan har en helt egen modell, där en fastighetskonsult anlitas för att ta fram markvärdet. En onödig och kostsam modell för att ta fram ett markvärde som redan finns framtaget genom den statliga fastighetstaxeringen, speciellt eftersom det värde som fastighetskonsulten föreslår brukar vara identiskt med den statliga fastighetstaxeringen. Vid handläggningen av ett ärende om friköp medverkar förutom fastighetskonsulten, även Livsmiljö Gävles markförvaltare och kommunens Mark-och exploateringschef.

Med anledning av ovanstående frågor jag ansvarigt kommunalråd, Åsa Viklund Lång (S), följande:

- Kommer Gävle kommun att avskaffa den kostsamma och onödiga modell som kommunen har för att fastställa markvärdet?

- Kommer Gävle kommun att använda sig av Skatteverkets taxering vid beslut om markvärdet?
- Kommer Gävle kommun att besluta att friköpspriset är en viss procentsats av markvärdet?”

Anders Ekman (C), Samhällsbyggnadsnämndens ordförande fick i uppdrag att besvara interpellationen.

Som svar på interpellationen vill jag anföra följande

Fastställande av friköpspriset

I Gävle kommun görs en värdering av markvärdet på tomträtterna årligen. Värderingen utförs av en anlita fastighetskonsult, och har till syfte att uppskatta marknadspriset på marken. Efter att fastighetskonsulten upprättat en markvärdesbedömning föreslås kommunstyrelsen anta den som underlag för handläggning vid friköp av tomträtter.

Vid bedömning av markvärdet tar fastighetskonsulten hänsyn till följande:

- Om fastigheten är ansluten till kommunal gata där kommunen sköter drift, eller driften sköts av en samfällighet.
- Byggnadssätt (friliggande hus, kedjehus eller radhus med olika normalstorlek på tomten)
- Områdesindelning (d.v.s. vilken stadsdel tomten ligger i)

Friköpspriset i det enskilda fallet grundas på den generella markvärdesbedömningen enligt ovan. Vid handläggningen av friköp av tomträtt deltar markförvaltare vid Livsmiljö och mark- och exploateringsstrateg vid Styrning och stöd.

Markförvaltare tar i regel emot förfrågan från tomträttsinnehavaren om att få friköpa. Markförvaltare handlägger ärendet utifrån det underlag som fastighetskonsulten tidigare tagit fram, dock är inte fastighetskonsulten delaktig i denna handläggning.

Mark- och exploateringsstrateg (tjänsteman inom övergripande planering) har enligt kommunstyrelsens delegationsordning fått delegation på att underteckna överlåtelseavtal på tomträtter upp till maximalt 2 miljoner kronor.

Fastställande av tomträttsavgäld

Enligt 13 kap 11 § JB ska fastighetsägaren och tomträttshavaren inte senare än ett år före utgången av en avgäldsperiod komma överens om ny avgäld för kommande period. Kan parterna inte komma överens ska jordägaren (kommunen) senast ett år innan periodens utgång göra ansökan om ändring till Mark- och miljödomstolen (MMD). Om varken en ny överenskommelse träffas eller en ny avgäld bestäms genom stämning i MMD för kommande period, ska samma belopp utgå som förut.

Enligt 13 kap 11 § JB ska avgälden grunda sig på det värde marken har vid tidpunkten för omprövningen. Enligt praxis bestäms avgälden som en avkastning på markvärdet.

I förarbetena till jordabalken framgår att tomträttsavgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet vid omregleringstidpunkten (NJA II 1953 s. 373). Enligt rättspraxis ska den skäliga räntan motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträtten väntas bestå (NJA 1975 s. 385, NJA 1990 s. 714 m.fl.).

I praxis har avgäldsränta på 3 % för 10-åriga avgäldsperioder fastställts. För 20-åriga avgäldsperioder har 3,25 % fastställts. Gävle kommun följer de i praxis fastställda avgäldsräntorna. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar årligen att anta avgäldsräntor som ska tillämpas vid nästkommande års avgäldsregleringar.

Markförvaltare på Livsmiljö handlägger avgäldsregleringarna. Vid avgäldsreglering är det inte ovanligt att tomträttsinnehavarna inte godkänner kommunens föreslagna ändring inledningsvis. Ärendet hänskjuts då till mark- och miljödomstolen som prövar om kommunens yrkade avgäldsnivå är skälig. Det är mycket ovanligt att domstolen inte fastslår kommunens yrkade avgäldsränta. I förlängningen bedöms därför att även markvärdet är skäligt i och med att domstolen inte ändrat kommunens beräkning för den nya avgäldsräntan.

Fråga 1: Kommer Gävle kommun att avskaffa den kostsamma och onödiga modell som kommunen har för att fastställa markvärdet?

Det finns i dagsläget inga planer på att byta modell. Modellen är inte kostsam. En extern värdering endast tas in en gång om året och inte för varje friköp. Det är viktigt att det görs en saklig och oberoende bedömning av marknadsvärdet, eftersom detta säkerställer att alla kommuninvånare behandlas lika och att inte vissa gynnas oskäligt genom att t.ex. få köpa kommunal egendom under marknadspris.

Fråga 2: Kommer Gävle kommun att använda sig av Skatteverkets taxering vid beslut om markvärdet?

Det finns inga planer på att sälja fastigheter för taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet är i snitt bara 75% av marknadsvärdet, och är därför inte ett lämpligt substitut.

Fråga 3: Kommer Gävle kommun att besluta att friköpspriset är en viss procentsats av markvärdet?

När kommunen säljer eller köper fast egendom så ska det ske till marknadspris.

Om kommunen sålde fastigheter till rabatterat pris, så skulle det innebära en överföring av förmögenhet från kommunen till köparen. Det skulle till exempel vara möjligt att köpa en fastighet under marknadspris ena dagen, för att sedan sälja den till marknadspris dagen efter. Mellanskillnaden, som här skulle kunna vara flera hundra tusen kronor, skulle bli en oskälig gåva från kommunen till den enskilde.

Eftersom alla kommuninvånare inte kan få den sortens gåva från kommunen, bör inte vissa få den. Att ha ingått ett tomträttsavtal med kommunen är inte i sig skäl till att man ska få en gåva på flera hundra tusen kronor av skattekollektivet.

Med det anser jag att interpellationen är besvarad.

Anders Ekman (C)
Ordförande för samhällsbyggnadsnämnden