



Åsa Wigfeldt
Mark och värdering
Telefon: 08-508 262 83
asa.wigfeldt@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-03-08

Friköpspris för småhustomträtter

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för småhustomträtter skall beräknas på det sätt som anges i detta tjänsteutlåtande.

Bengt Hjelm
Tf

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomträttshavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet. Med anledning av detta föreslår kontoret att prisen vid friköp av småhustomträtter justeras så att det i normalfallet utgör 50 % av marktaxeringsvärdet vid ansökningstidpunkten. I övrigt skall samma principer som tidigare råda vid av friköp av småhustomträtter.

Att friköpspriset sjunker samtidigt som markpriserna stiger innebär att skillnaden mellan friköpspriset och det ekonomiska värdet marken har för staden i fortsatt förvaltning som tomträtter kommer att öka. Samtidigt som tomträtterna säljs minskar stadens intäkter i form av tomträttsavgifter.

Kontoret föreslår att en övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter före detta beslut tas. Dessa tomträttshavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan, eller 50 % av marktaxeringsvärdet enligt FFT2006.

Detta förslag gäller enskilt ägda småhus (egnahem). Förslaget avser inte grupp av småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt. För den typen av objekt måste individuell värdering ske i varje enskilt fall. Förslaget avser inte heller fritidshus.

Bakgrund

Staden upplåter för närvarande ca 7 000 fastigheter med tomträtt för ändamålet småhusbostad. Merparten ligger i Stockholm, men ca 1 800 ligger i kranskommunerna Botkyrka, Salem, Ekerö och Huddinge.

Vid reglering sätts den nya avgälden med utgångspunkt från tidigare avgäld med justering utifrån förändringen i marktaxeringsvärde enligt AFT2000 och FFT2003. För tomträttsfastigheter med grupp av småhus som upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt och som inte utgör egna fastigheter bestäms avgälden på särskilt sätt. Avgälden för dessa är satt till en lägre nivå med hänsyn till att de taxeras enligt delvis andra regler. Mot bakgrund av detta är det inte heller lämpligt att bestämma friköpspriset för dessa enligt en schablonmetod. De måste istället värderas i varje enskilt fall. Det sker inte längre nya tomträttsupplåtelser för småhus i Stockholm.

Kommunfullmäktige fattade ett beslut rörande friköpspriser och avgäldsnivåer den 7 juni 2004. Kommunfullmäktige fastställde nivån till 70 % av aktuellt marktaxeringsvärde för såväl tomträtter i Stockholm som i kranskommunerna.

Den 16 november 2006 fattade marknämnden beslut om principer för försäljning av 268 fritidshustomträtter i Skärlinge fritidsby i Nynäshamns kommun. Nämnden beslöt att försäljningspriset ska motsvara stadens aktuella avkastningsvärde, d v s nuvärdet av de framtida tomträttsavgälderna. Detta avkastningsvärde angavs i kontorets tjänsteutlåtande till 85 % av marktaxeringsvärdet 2006.

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomt rättshavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet.

Analys och konsekvenser av förslaget

Prisutvecklingen på småhus har varit kraftig i Stockholm under senare år. Marktaxeringsvärdena i Stockholm har i snitt ökat med närmare 50 % mellan den allmänna fastighetstaxering som genomfördes 2003 (AFT2003) och den förenklade fastighetstaxering som genomfördes under 2006 (FFT2006).

Det synsätt staden tillämpar vid beräkning av friköpspriser för andra typer av fastigheter, kommersiella och flerbostadshus, är att priset vid friköp av tomträttsmark bör motsvara lägst det ekonomiska värde marken har för staden. Detta värde, stadens avkastningsvärde, bildas av nuvärdet av de framtida tomträttsavgälderna. Avkastningsvärdet är beräknat utifrån utgående tomträttsavgälder för löpande avgäldsperiod, tomträttsavgälder för framtida avgäldsperioder samt en bedömd real

kalkylränta. Avkastningsvärdet uttrycker hur stort kapital som krävs för att vid en jämförbar alternativ placering ge med tomträttsmarken likvärdig framtida avkastning.

En positiv prisutveckling på mark gör att stadens intäkter från tomträttsavgälder kommer att öka vid kommande regleringar förutsatt att staden gör en översyn av avgäldsunderlagen. I och med detta ökar också stadens avkastningsvärde på marken. Kontoret gör bedömningen att stadens avkastningsvärde på småhustomträtter f n ligger ungefär i nivå med taxeringsvärdet enligt FFT2006.

Om schablonnivån för bestämning av friköpspriset är oförändrad och friköpspriset beräknas utifrån aktuellt taxeringsvärde vid ansökningstidpunkten följer friköpspriset i princip den allmänna prisutvecklingen på mark. Att schablonen för friköp ändras från 70 % till 50 % innebär att skillnaden mellan friköpspriset och stadens avkastningsvärde kommer att öka.

Totalt har staden under åren 1999-2006 sålt ca 18 500 småhustomträtter. Under 2006 såldes 641 småhustomträtter för totalt 220,9 mnkr, vilket motsvarar ett snittpris på 345 kkr per tomträtt. Försäljningarna ger en realisationsvinstförlust då fastställt försäljningspris ofta är lägre än bokfört värde. Försäljningarna år 2006 gav en realisationsvinstförlust om närmare 74 mnkr.

F n står ca 400 tomträttshavare i kö för att få friköpa sin småhustomträtt. Ett nytt erbjudande om friköp kommer sannolikt att medföra att antalet intresserade tomträttshavare ökar. Antalet sålda tomträtter under 2007 kommer troligen att ligga på ungefär samma nivå som de senaste åren, dvs runt 600 stycken.

Kontoret bedömer att ett erbjudande om friköp till föreslagna 50 % av aktuellt taxeringsvärde enligt FFT2006 ger ungefär samma pris per tomträtt i kronor räknat som nu gällande 70 % av marktaxeringsvärdet enligt AFT2003. Det innebär att realisationsförlusterna kommer att ligga på ungefär samma nivå under 2007 som under 2006 om förslaget genomförs, såväl per tomträtt som totalt.

En försäljning av småhustomträtter innebär också att stadens intäkter i form av tomträttsavgälder minskar.

Tillämpning

Förslaget att schablonmässigt sälja mark till småhustomträtter till 50 % av marktaxeringsvärdet ska endast gälla enskilt ägda småhus (egnahem) i Stockholms kommun och i kranskommunerna. Förslaget avser inte grupp av småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt. För dessa typer av objekt ska en individuell värdering företas i varje enskilt fall. Förslaget avser inte heller fritidshus i Skärlinge fritidsby som omfattas av marknämndens beslut från den 16 november 2006.

Den schabloniserade procentsatsen ska tillämpas oberoende av storleken på utgående avgäld och hur lång tid som återstår av löpande avgäldsperiod för den enskilda tomträttsfastigheten.

Det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstillfället ska ligga till grund för friköpspriset. Några justeringar av friköpspriset med hänsyn till olika rabatter som utgår under löpande avgäldsperiod, exempelvis för andel i gemensamhetstomt, skall inte göras.

Om oklarheter uppstår vid den praktiska hanteringen av friköpen ska exploateringsnämnden tolka kommunfullmäktiges beslut. Specialfall, t ex avstyckningsbara tomter, bör hanteras enligt gällande principer.

Den nya principen för beräkning av friköpspriser för småhustomträtter kan börja tillämpas tidigast då beslut tagits av kommunfullmäktige gällande nya friköpspriser enligt detta utlåtande.

Kontorets förslag

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomträtthavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet. Kontoret föreslår därför att prisnivån vid friköp av småhustomträtter justeras så att det i normalfallet utgör 50 % av marktaxeringsvärdet vid ansökningstidpunkten.

Kontoret föreslår att en övergångsregel införs för de tomträtthavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter före detta beslut tas. Dessa tomträtthavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan eller 50 % av marktaxeringsvärde enligt FFT2006.

I övrigt skall samma principer som tidigare råda vid av friköp av småhustomträtter.

Med anledning av detta föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för småhustomträtter skall beräknas på det sätt som anges i detta tjänsteutlåtande.

Slut