



Handläggare: Susanne Moberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 38
susanne.moberg@gfk.stockholm.se
Dnr: 1996-413-00871

2003-01-23

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Redovisning av försäljningen av småhustomträtter

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen av försäljningen av småhustomträtter.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige beslutade 1999-06-14 om nya villkor för friköp av tomträttsmark för småhus. För småhustomträtt utan andel i gemensamhets-tomt fastställdes priset till 50 % av marktaxeringsvärdet. För småhustomträtt med del i gemensamhetstomt fastställdes dock att priset som lägst kunde utgöra 40 % av marktaxeringsvärdet.

Sedan beslutet fattades har drygt 18 600 intresseanmälningar kommit in till kontoret, den största delen redan under hösten 1999. Av dessa är det ca. 16 600 som har valt att fullfölja friköpet. För närvarande återstår det ett hundratal intresseanmälningar som ännu inte har behandlats.

Det genomsnittliga priset på de försålda tomträtterna är ca. 170 000 kr. De totala intäkterna från köpeskillingen uppgår till ca. 2,8 Mdkr att ställas mot

det totala bokförda värdet på ca. 8,3 Mdkr. Detta genererar en reaförlust på ca. 5,5 Mdkr.

För att klara arbetsbelastningen anställdes en särskild projektgrupp. Under 1999-2001 hade kontoret i genomsnitt 12 projektanställda som arbetade heltid med tomträttsförsäljningen. Denna grupp halverades under 2002 då mängden inkommande intresseanmälningar kraftigt avtog. Projektgruppen upplöstes vid årsskiftet 2002/2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Tidigare försäljningar

Första gången ett erbjudande om friköp av småhustomträtt gick ut var 1993-1994. I enlighet med kommunfullmäktigebeslutet 1993-06-21 utgjorde friköpspriset 74 % av marktaxeringsvärdet enligt AFT-90. Friköpsnivån motsvarade det faktiska avgäldsunderlaget för en småhustomträtt utan andel i gemensamhetstomt och med beviljad småhusrabatt. Nivån gällde vid friköp av alla småhustomträtter oavsett andel i gemensamhetstomt. Om försäljning aktualiserades under löpande avgäldsperiod justerades priset med hänsyn till utgående avgäld. Det genomsnittliga friköpspriset landade då på 65 % av marktaxeringsvärdet. Det var ca. 130 tomträttshavare som friköpte sin tomträtt denna gång.

Andra försäljningsomgången var under perioden 1996-1997. Enligt beslutet i kommunfullmäktige 1996-11-15 baserade sig friköpspriset på att intäkterna av framtida avgälder nuvärdeberäknades för en kalkylperiod om 30 år. Friköpspriset utgjorde enligt detta 73 % av marktaxeringsvärdet. I realiteten medförde priskorrigeringar för del i gemensamhetstomt, utgående avgäld samt småhusrabatt att det genomsnittliga friköpspriset landade på 54 %. Under denna period valde ca. 800 tomträttshavare att friköpa sin mark.

Gällande beslut

1999-06-14 fattade kommunfullmäktige beslut om att prissättningen vid försäljning av tomträttsmark för småhus skulle ändras. I beslutet fastställdes att friköpspriset för småhustomträtt utan del i gemensamhetstomt skulle sättas till 50 % av marktaxeringsvärdet. För småhustomträtt med del i gemensamhetstomt reduceras friköpspriset med hänsyn till storleken på andelen i gemensamhetstomten samt längden på återstående avgäldsperiod. Friköpspriset kan i dessa fall som lägst bli 40 %. För de småhustomträtter där marktaxeringsvärde saknas eller är missvisande krävs en särskild värdering, ett beslut som fattades i kommunfullmäktige redan 1998-01-19.

Kontoret gick ut med ett informationsbrev till samtliga ca. 26 000 tomträttshavare. Informationen om friköp som lades ut på GFK:s hemsida, annonsering i dagspressen och uppmärksamhet i media bidrog också till att informera tomträttshavarna om möjligheten att friköpa. Intresset blev

mycket stort och bara under september månad 1999 kom det in ca. 8000 intresseanmälningar till kontoret.

Projektet

I tjänsteutlåtandet "Översyn av friköpspriser för småhustomträter mm" (GFN 1999-03-23) gjordes en uppskattning av personalbehovet till ca. 10 personer. Detta mot bakgrund av att det som mest arbetade sju personer med försäljningen 1997-1998 och att intresset förmodligen skulle öka betydligt den här gången.

För att organisera och administrera den första delen av försäljningen anställdes sommaren 1999 en särskild projektgrupp bestående av sex personer. För att rekrytera ytterligare personal genomfördes en informationskampanj på KTH för att finna nyutexaminerade lantmätare och under hösten anställdes ytterligare tre personer. Efter årsskiftet 1999/2000 insåg man att för att minska handläggningstiderna och kunna erbjuda bra service behövde man anställa betydligt fler men det var först efter att kammarrätten fattat beslut om att inte utfärda verkställighetsförbud (se nedan) som gruppen utökades. Under åren 1999-2001 hade projektet i genomsnitt 12 projektanställda medarbetare. Då antalet intresseanmälningar kraftigt minskade under 2001 och man förutspådde ett näst intill obefintligt intresse under 2002 halverades gruppen under 2002. Projektanställningarna för återstoden upphörde vid årsskiftet 2002/2003.

Hanteringsordningen

Intresseanmälningarna har handlagts i turordning efter anmälningsdatum. För att ett friköp skall kunna genomföras har en handläggare kontrollerat tomträttskontraktet, kontrollerat ev. ledningar hos de ledningsdragande bolagen och vid behov upprättat nödvändiga servitut. Handläggningstiden (inkl. kötid) för en tomträtt anmäld under 1999-2000 har i vissa fall varit så lång som upp till 1,5 år medan det tagit något kortare tid för de som anmält sig under 2001 och 2002. De långa handläggningstiderna beror framför allt på den stora volymen intresserade men även på att arbetsbelastningen ökade kraftigt även hos de ledningsdragande bolagen samt behovet av lantmäteri-förrättning, servitut mm i vissa kvarter.

Försäljningen

Nedan följer en sammanställning av försäljningen årsvis fram till årsskiftet 2002/2003.

	1997-98	1999	2000	2001	2002	Totalt:
Antal intresseanmälningar:	32	13504	4421	448	234	18639
Antal upprättade avtal:	0	1293	9701	6157	1230	18381
Antal sålda:	0	842	8404	5870	1475	16591
Genomsnittlig köpeskilling:		203 000	156 000	176 000	185 000	168 000

Att den genomsnittliga köpeskillingen var högre 1999 än t.ex. 2001 trots att marktaxeringsvärdena höjdes 2001 antas bero på att de som var snabbast med att anmäla intresse till stor del var tomträtthavare i Västerled, Bromma och Enskede, områden med de högsta marktaxeringsvärdena.

Eftersom det fortfarande kommer in intresseanmälningar, finns det fortfarande de som kontoret inte har börjat behandla. Dessutom finns det ett stort antal köpeavtal som tecknats, men som har tillträde under 2003.

Antal obehandlade anmälningar vid årsskiftet 2002/2003:	141
Pågående ärenden som kommer att avslutas under 2003:	378

Pågående ärenden innefattar bl.a. tomträtter där det behövs någon förättningsåtgärd, där tillträdet har flyttats fram, där det pågår en bodelning eller där vi väntar på en bouppteckning.

Händelser värda att notera

Informationsbrevet

WM-data engagerades för att skicka ut informationsbrevet om möjligheten att friköpa men p.g.a. ett datafel blev de taxeringsvärden som uppgavs i brevet felaktiga, ett par extra nollor smög sig in så att marktaxeringsvärdena hamnade i miljonklassen. En rättelse skickades omedelbart ut. I vissa fall kom till och med rättelsen fram så fort att det ursprungliga, felaktiga, brevet kom efter rättelsen. Allt detta orsakade förstås förvirring hos tomträtthavarna och kontoret fick ägna en hel del tid till att reda ut saken på telefon.

Överklaganden

Fyra kommuninnevånare överklagade kommunfullmäktiges beslut om den nu pågående försäljningen till Länsrätten. En av dem anförde bl.a. att beslutet stred mot likställighetsprincipen (KL 2kap 2§) i och med att friköpspriserna otillbörligt gynnar dem som bor i större och dyrare hus i förhållande till dem som bor i billigare hus. De övriga anförde å andra sidan att beslutet bl.a. inte skulle bidra till att uppfylla målsättningen för kommunen att ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet (KL 8 kap 1§). Länsrätten avslog samtliga överklaganden. Processen fördes vidare till Kammarrätten för laglighetsprövning enl. kommunallagen i fråga om verkställighetsförbud (1991:900). Även detta yrkande lämnades utan bifall.

GFN 2000-09-05

Under den första tiden med försäljningen hade en rad speciella frågor dykt upp som inte kunde förutses vid projektstarten. Kontoret såg det nödvändigt att förankra hanteringen av dessa frågor hos nämnden. Det gällde bl.a. vilket marktaxeringsvärde som skulle ligga till grund för friköpspriset om marktaxeringsvärdet ändrats, vilket pris som ska gälla för tomträtter som

bedöms som avstyckningsbara, hur långt fram i tiden som en tomträtts-havare skall få skjuta på tillträdet till fastigheten, samt om andra än fysiska personer skall tillåtas att förvärva tomträtter till det av kommunfullmäktige bestämda priset. Gatu- och fastighetsnämnden biföll 2000-09-05 kontorets förslag enligt tjänsteutlåtandet "Lägesrapport från försäljningen av småhus-tomträtter samt hanteringen av vissa typer av försäljningsärenden".

Friköpspris vid del i GA.

I KF:s beslut anges att friköpspriset för tomträtter med del i gemensamhets-tomt skall korrigeras bl.a. med hänsyn till återstående avgäldsperiod. Vid en sådan beräkning hade man den föreslagna tillträdesdagen som utgångspunkt i beräkningen av kvarstående avgäldsperiod.

Då handläggningstiden blev mycket lång för det stora flertalet friköp visade det sig att denna beräkningsmodell gav mycket stora skillnader i friköpspris. I fall där intresseanmälan för friköp av tomträtter i samma kvarter kommit in med bara någon dags mellanrum kunde mer än 6 månader förflyta mellan de olika tillträdesdatumen och följaktligen medförde detta i vissa fall omotiverat stora prisskillnader.

Därför beslöt man i september 2000 att i stället för tillträdesdagen välja datumet för intresseanmälan som utgångspunkt för beräkningen av kvarstående avgäldsperiod.

Tomträtter med behov av särskild värdering

I de fall som marktaxeringsvärdet är missvisande vid försäljningen och vid försäljning av delbar tomt anger fullmäktige att särskild värdering skall ske.

Då en tomträtt som skall säljas har en area som överstiger ca.1200 kvm, har kontoret konsulterat lantmäterimyndigheten och bygglovavdelningen på SBK angående eventuell delbarhet. I de fall som en tomträtt visar sig vara avstyckningsbar har kontoret gjort en särskild värdering av denna. Tomträtts-havaren har sedan erbjudits att köpa tomträtten antingen i sin helhet till ett pris motsvarande halva marktaxeringsvärdet av en tilltänkt stamfastighet plus marknadsvärdet för den tilltänkta styckningslotten eller, efter en av kontoret bekostad avstyckning, för halva marktaxeringsvärdet av stamfastigheten.

Intresset för köp av dessa tomträtter har varit mycket lågt. Tomträttshavarna har av förståeliga skäl reagerat mycket negativt inför detta resonemang då friköpspriset i de flesta fall blivit nästan 10 gånger högre än vad de räknat med.

Höjning av marktaxeringsvärden 2001 och 2002

Under hösten 2000 fattade riksdagen beslut om att de tidigare marktaxeringsvärdena som varit oförändrade sedan 1996 skulle höjas. Höjningarna varierade mellan Botkyrkas omräkningstal på 1,32 och Västerleds 2,12. Följden av detta blev att en ny våg av intresseanmälningar strömmade in precis innan årsskiftet. Diskussioner uppstod med flera tomträtts-havare som skickat in intresseanmälan i början av januari 2001 men ändå ville få sitt friköpspris baserat på 2000-års marktaxeringsvärde.

Under resans gång har kontoret haft täta kontakter med GFN-roteln. I samråd med roteln är det bara de fall då brister i kontorets hantering har bidragit till att intresseanmälan kommit in efter årsskiftet som medges dispens från reglerna om datum för intresseanmälan som grund för friköpspriset.

Konsekvenser

Nedan redovisas kort det ekonomiska resultatet av projektet så här långt.

År	1999	2000	2001	2002	Totalt
Antal sålda	842	8 404	5 870	1 475	16 591
Köpeskilling	171 202 000	1 309 390 000	1 030 424 000	272 689 000	2 783 705 000
Bokfört värde	482 868 470	4 052 701 387	3 032 253 250	723 677 470	8 291 500 577
Genomsnittlig köpeskilling	203 000	156 000	176 000	185 000	168 000
Genomsn. bokfört värde	573 000	482 000	517 000	491 000	500 000
Reaförlust	311 666 470	2 743 311 387	2 001 829 250	450 988 470	5 507 795 577

Projektets framtid

Fram till att kommunfullmäktige fattar något nytt beslut i frågan om friköp av mark för småhustomträtter fortsätter försäljningen i enlighet med de regler som gäller idag och administrationen av denna sker inom ramen för kontorets ordinarie verksamhet.

SLUT