



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2012-02-13	25	61
Plan- och tillväxtutskottet	2012-01-23	5	9

febkf12

Dnr 12.26-256

Regler för omprövning av tomträttsavgäld

Ärendebeskrivning

Tomträttsavgälden omprövas vart 10:e år. Tomträttsavgälden beräknas som produkten av ett avgäldsunderlag och en avgäldsränta. Som avgäldsränta har Luleå kommun under många år använt 3,75%, vilket också har varit den nivå som tillämpats i rättspraxis.

Reglerna om tomträtt återfinns i 13 kap jordabalken. Nuvarande lagstiftning ger inga detaljerade föreskrifter hur avgälden ska beräknas. Av lagen framgår att avgälden ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen och av förarbetena till lagen framgår att avgälden ska utgöra skälig avkastning, avgäldsränta, på markvärdet. Regeringen har den 22 juni 2011 tillsatt en särskild utredare som ska föreslå enklare regler för hur tomträttsavgälder ska bestämmas. Uppdraget ska redovisas i ett delbetänkande i slutet av 2012.

Som redovisats ovan har avgäldsräntan enligt rättspraxis under lång tid varit 3,75 % för 10-åriga avgälder. Under de senaste åren har dock räntesatsen varit föremål för domstolsprövningar. Enligt domar både i Svea Hovrätt och i Hovrätten för Övre Norrland har avgäldsräntan sänkts till 3,25%. I domarna har man utgått från en långsiktig realränta på 3 % och en triangeleffekt på 1,086. Triangeleffekten är en justering för inflationen, som i dessa domar bedömts till 2%, under avgäldsperioden. Denna lägre nivå på avgäldsräntan har numera börjat tillämpas såsom rättspraxis.

Vid omprövning av avgäld för småhus har Luleå kommun i enlighet med rättspraxis vid bestämmande av avgäldsunderlag utgått från markens aktuella taxeringsvärde. Avdrag görs därefter för vatten-,avlopps- och trädgårdsanläggningar eftersom det är investeringar som tomträttshavaren själv bekostat. Avdraget för vatten och avlopp följer Skatteverkets riktlinjer i



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2012-02-13	25	62
Plan- och tillväxtutskottet	2012-01-23	5	10

febkf12b

enlighet med rättspraxis. Kommunen har för trädgårdsanläggningar tillämpat ett avdrag på 5 000 kr för radhus och 10 000 kr för övriga småhus, helt i enlighet med domstolsutslagen i några pilotmål i slutet av 1990-talet. Avdragen bör nu höjas för att anpassas till generellt högre taxeringsvärden och till vad som tillämpas i domstolarna. Stadsbyggnadskontoret föreslår att avdraget för trädgårdsanläggningar sätts till 10% av markens taxeringsvärde vilket innebär att avdraget blir högre ju högre taxeringsvärde tomten har.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att avgäldsrentan vid omprövning av tomträttsavgäld för alla olika ändamål bestäms till 3,25 %. Vidare föreslår stadsbyggnadskontoret att avdraget för trädgårdsanläggningar vid omprövning av avgäld för småhus bestäms till 10% av markens taxeringsvärde. Den lägre avgäldsrentan och det nya avdraget för trädgårdsanläggningar föreslås användas på tomträtter som omprövas efter 2012-03-01.

Yrkanden

Omar Jacobsson (S) yrkar bifall till stadsbyggnadskontorets förslag.

Plan- och tillväxtutskottets förslag

Plan- och tillväxtutskottet föreslår kommunstyrelsen rekommendera kommunfullmäktige besluta i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med plan- och tillväxtutskottets förslag.
