



Dokumentbeteckning: Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus

Antaget av Kommunfullmäktige

Handläggare/Förvaltning Kommunstyrelsens förvaltning, Kontoret för Tillväxt och hållbarhet

Handlingen förvaras Diarie: KS

Diarienummer KS 2023/00465

Datum 2023-09-11

Handlingen publiceras

Intranät Stadens hemsida Annat:

Syfte: Fastställande av bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus

Gäller för: Tomträttsinnehavare inom Trollhättans kommun

Referensdokument: 13 kap. Jordabalken

Ansvar och genomförande: Kommunstyrelsens förvaltning, Kontoret för tillväxt- och hållbarhet



Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus

Inledning

Tomträtt är en nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid enligt 13 kap. Jordabalken. Upplåtelse av tomträtt regleras i ett tomträttsavtal mellan Trollhättans Stad och tomträttsinnehavaren. Tomträttsinnehavaren betalar en årlig tomträttsavgäld till Trollhättans Stad.

Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid. Det kallas avgäldsperiod. En avgäldsperiod är normalt tio år (andra perioder än tio år kan förekomma). Enligt gällande lagstiftning så ska överenskommelse om ny avgäld träffas minst ett år före den löpande avgäldsperiodens utgång. Om överenskommelse inte kan nås sker en opartisk bedömning i domstol.

Vid omreglering av tomträttsavgäld skall enligt 13 kap. 11 § Jordabalken avgälden för den kommande perioden bestämmas utifrån det värde marken har vid tiden för omregleringen (avgäldsunderlag) och motsvara en skälig ränta (avgäldsränta) på markens värde. Enligt gällande rättspraxis är en skälig avgäldsränta 3 %.

Ett friköp av tomträtt innebär att tomträttshavaren köper marken av Trollhättans Stad.

Beräkningsmodell för tomträttsavgäld

Trollhättans Stads beräkningsmodell för tomträttsavgäld för småhus baseras på ett avgäldsunderlag med marktaxeringsvärdet som grund, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Avdrag för vatten- och avloppsanläggning är 110 000 kronor och för anlagd trädgård 10 % av marktaxeringsvärdet.

På avgäldsunderlaget beräknas en avgäldsränta om 3 %.

Bestämmelse om tomträttsavgäld enligt ovan föreslås gälla från och med den 20 september 2023 och tills vidare.



Friköp av tomträtt

Staden erbjuder friköp av tomträtt för småhus, friköp kan ske när som helst under pågående avgäldsperiod. I samband med omreglering av tomträttsavgäld skickas information ut till tomträttsinnehavaren om möjlighet till friköp.

Vid friköp av tomträtt för småhus fastställs köpeskillingen till ett belopp motsvarande 85 % av marktaxeringsvärdet vid friköpstillfället, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Avdrag för vatten- och avloppsanläggning är 110 000 kronor och för anlagd trädgård 10 % på reducerat marktaxeringsvärde.
