

TOMTRÄTT – förr

Tomträttsinstitutet infördes 1907

- bostadspolitiskt -möjlighet att bygga hus på stadens mark mot att betala avgäld
- avgälden låg, begränsad upplåtelsestid 26-100 år
- markpolitiskt -staden kunde tillgodogöra sig markvärdestegringen
- ett antal lagförändringar därefter för att stärka TR-havarens ställning och säkerhet



VÄSTERÅS STAD

TOMTRÄTT- idag

Bostadspolitiskt- styra användning -hyreslägenheter

Markpolitiskt- tillgodogöra sig markvärdestegringen

Näringspolitiskt- minska instegskostnad vid nyetableringar

TOMTRÄTT

-Jordabalken kap 13 och Kommunallagen kap 2

”nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid kan för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt”

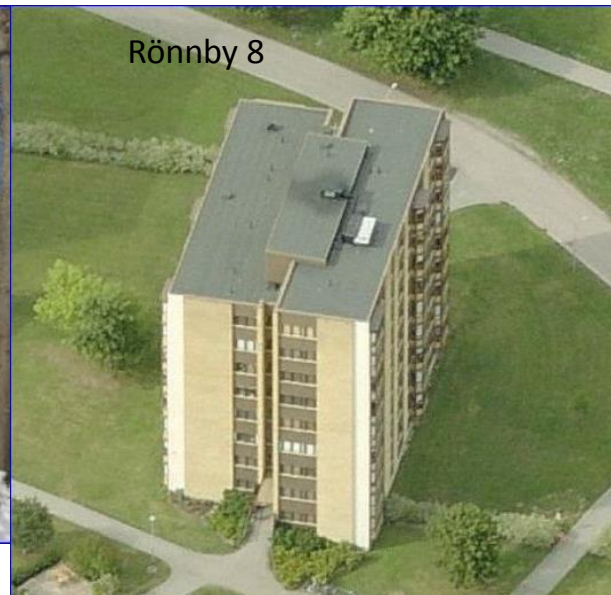
- stark nyttjanderätt, jämföras med att äga, tex upplåta panträtt, servitut samt annan nyttjanderätt.

-TR-havaren betalar fastighetsskatt samt har rätt att överlåta sin tomträtt

- endast fastighetsägaren (kommunen) kan säga upp en tomträtt inom vissa tidsperioder om ändrad användning kan styrkas

UPPLÅTELSE

- Fastighet ägd av stat, kommun (eller stiftelse)
- Upprättas skriftligen, tomträttsavtal
- Ange att det avser tomträtt
- Ändring eller tillägg som inte utförs skriftligen är utan verkan
- Ange ändamålet, avgäld (*avtalsfrihet*), användning, bebyggelse
- Får inte upplåtas i del av fastighet eller delas upp i flera fastigheter, en tomträtt - en fastighet
- Fastighetsinskrivningen, lantmäteriet



TERMER

- Marktaxeringsvärde – motsvarar 75% av ett tänkt marknadsvärde 1,5-2 år innan. Skatteverket
- Marknadsvärde – mest sannolika priset på en öppen och fri marknad
- Marknadsanalys – bedömning av marknaden
 - ortsprismetoden – jämför liknande köp

AVGÄLDSUNDERLAG/AVGÄLD

- Avgäldsunderlag
det värde marken äger vid tiden för omprövning
-småhus: vi använder marktaxeringsvärdet *opartiskt, kan överklagas, allmänt känt, skatteverket anger ny taxering vart 3:dje år*
-resterande: marknadsvärde enligt värdering
- Avgäld
-skälig ränta på avgäldsunderlaget, domstolspraxis
-avtalas minst ett år innan utgång för viss tidsperiod, minst 10 år

FRIKÖP/AVGÄLD beslut

uppdrag att förvalta markvärdestegringen, alla skattebetalare tillgodo

- Kommunfullmäktige – småhus, friköpsmodell: 65% föregående års MTV (2015-06-04)
- Fastighetsnämnden – friköp enligt delegationsordningen för resterande

*friköpsstopp

*avgäldsreglering - varje vår

*upplåtelse

Antal tomträtter januari 2019

Småhus	2 448
Flerbostadshus	101
Industri	141
Övriga	<u>129</u>
	2 819

Intäkter: ca 58 000 000 kr/år (avgälder)

Sålda/nyupplåtna tomträtter 2018

	<u>Sålda</u>	<u>Upplåtna</u>
Småhus	49 st	-
Flerbostadshus	5 st	8 st
Industri	10 st	3 st
Övriga	-	3 st

TOMTRÄTTER

