



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Philip Hasler
0171-627425
philip.hasler@enkoping.se

Tekniska nämnden

Omprövning av tomträttsavgälder 2023

Förslag till beslut

Förslag till nämnden

Överenskommelse om nya tomträttsavgälder träffas med tomträttsinnehavarna till berörda fastigheter enligt bilaga 1.

Om en överenskommelse inte har träffats senast 14 dagar innan omprövningstidpunkten 2022-11-01 kan talan väckas om omprövning av tomträttsavgälderna i enlighet med bestämmelserna i Jordabalken 13 kap- 11 §.

Beskrivning av ärendet

Enligt gällande tomträttsavtal får tomträttsavgälden omräknas vart 10:e eller vart 20:e år, beroende på vad som står i respektive tomträttsavtal. I år är det totalt 4 stycken tomträtter vars avgälder ska omprövas. Avgälderna omprövades senast för 10 och 20 år sedan (2013 och 2003).

En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år innan nuvarande avgäldsperiod löper ut. Nuvarande avgäldsperiod löper ut 2024-10-31. Om en överenskommelse inte träffas mellan parterna har fastighetsägaren möjlighet att väcka talan i domstol, Jordabalken 13:e kap. 11§.

Vid beräkning av ny tomträttsavgäld har princip om avgäldsunderlag och avgäldsrenta tillämpats, se bilaga 2.

Bostäder

Av de 4 tomträtter vars avgäld ska omprövas är 3 stycken av dem småhus i Korsängen. Med den senaste fastighetstaxeringen har den årliga avgälden räknats fram till 30,54 kr/kvadratmeter. Nuvarande årsavgäld uppgår till 11,8 kr/kvadratmeter för 20-åriga överenskommelser och 31,36 kr/kvadratmeter för 10-åriga överenskommelser.

Övriga

Utöver småhusen i Korsängen ska även avgälden för en industritomträtt omprövas.

Vid omräkningen har avgälden, i enlighet med gällande princip, uppräknats proportionellt med förändringen i taxeringsvärde mellan omprövningarna.

Bilaga 1: Förteckning över tomträtter

Bilaga 2: Princip om beräkning av tomträttsavgäld, TF2011/206

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en överenskommelse om ny avgäld för fastigheterna i bilaga 1 beviljas.

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Philip Hasler
Markförvaltare
Enköpings kommun



Bilaga 1

Förteckning över tomträtter

Omrövning av tomträttsavgälder 2023.

Bostäder 20 år

Nr	Fastighet	Area	Nuvarande avgäld	Ny avgäld 2023-11-01
x	Korsängen 18:3	572	6 749	17 469

Bostäder 10 år

Nr	Fastighet	Area	Nuvarande avgäld	Ny avgäld 2023-11-01
x	Korsängen 16:4	462	14 488	14 109
x	Korsängen 18:4	572	17 938	17 469

Övriga 10 år

Nr	Fastighet	Area	Nuvarande avgäld	Ny avgäld 2023-11-01
x	Romberga 4:2	6899	43 864	74 235

Mark och Exploatering
Jessica Olsson
e-post jessica.olsson@enkoping.se

Tekniska nämnden

Princip om beräkning av tomträttsavgäld för bostäder och uppräknning av tomträttsavgäld för industri

Bakgrund

Enligt gällande tomträttsavtal får tomträttsavgälden omräknas vart 10:e eller vart 20:e år beroende på avtal. För att den nya tomträttsavgälden ska gälla måste ny överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren undertecknas minst ett år innan den nya avtalsperiodens början. Vid omräkning av tomträttsavgäld har man använt sig av samma princip som tidigare år. Principen som använts tidigare önskar Teknikförvaltningen förtydliga genom ett beslut för att lättare kunna hänvisa till hur omräkning av tomträttsavgälder görs. Detta då avgälderna under de senast 10 åren har stigit i takt med höjda fastighetstaxeringar.

Avgäldsberäkning för bostäder

Vid beräkning av ny avgäld används gällande marktaxeringsvärde för samtliga av de fastigheter som ska omförhandlas. Marktaxeringsvärdet omräknas till marknadsvärde vilket innebär en uppräknning med 1,33. Från marknadsvärdet görs avdrag för trädgårdsanläggning, gatukostnad och med årets anläggningsavgift för VA. Tomträttsavgälden baseras på avgäldsräntan 3,5 % av marknadsvärdet med de ovan beskrivna avdragen.

Uppräkning av tomträttsavgäld för industrier

Vid omräkning av industritomträtter uppräknas avgälden proportionellt med förändringen i taxeringsvärdena mellan omförhandlingarna.

Förslag till beslut

- Att godkänna beräkning enligt förslag för bostadstomträtter.
- Att godkänna uppräkningsmodell för industritomträtter.

TEKNIKFÖRVALTNINGEN



Kent Gullberg



Jessica Olsson