

SOLNA STAD – RIKTLINJER

Tomträtt för flerbostadshus



SOLNA STAD

POLICY – antas av kommunfullmäktige

En policy uttrycker politikens värdegrund och förhållningssätt. Denna typ av dokument fastställs av kommunfullmäktige då de är av principiell beskaffenhet och därmed enligt kommunallagen tillhör fullmäktiges exklusiva beslutanderätt och gäller tills vidare. En policy talar om vad staden vill uppnå inom ett specifikt område som berör flera verksamheter. Policyn bör inte innehålla detaljerade ställningstaganden vad gäller utförande, prioriteringar eller metoder.

STRATEGI – antas av kommunstyrelsen

Strategidokument anger konkreta åtgärder för den politiska viljeinriktningen. En strategi ska ange vem som ansvarar för att åtgärder genomförs, när de ska vara genomförda samt vilka prioriteringar som ska göras. Strategin ska gälla under en begränsad period, exempelvis under en mandatperiod och antas av kommunstyrelsen.

RIKTLINJE – antas av kommunstyrelsen

Riktlinjer säkerställer riktigt agerande och god kvalitet i stadens arbete. I riktlinjer preciseras hur något ska uppnås. Det kan exempelvis handla om hur verksamheterna ska arbeta för att uppnå de politiska inriktningar och mål som finns i en policy eller strategi och dessa antas av kommunstyrelsen.

ANVISNING – godkänns av förvaltningschef/chef

Anvisningar och rutiner rör sig i regel om ren verkställighet av riktlinjer eller andra styrdokument. Denna typ av dokument är förvaltningens verktyg för att verkställa politiska beslut och dokumenten är inte föremål för formella beslut i politiska organ utan upprättas efter behov av varje verksamhet/enhet i samråd med ansvarig förvaltningschef/chef. Detta innebär således att stadsövergripande anvisningar och rutiner beslutas av stadsledningsförvaltningens förvaltningschef/chef.

Dokumenttyp:	Riktlinjer
Giltighetstid:	Tills vidare
Beslutande organ:	Kommunstyrelsen
Beslutsdatum:	2023-11-13
Antagen till följd av lag:	Nej
Revisionsdatum:	–
Dokumentansvarig:	Stadsledningsförvaltningen
Uppföljning:	–

1. Inledning

1.1 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att reglera och tydliggöra Solna stads hantering av tomträtsupplåtelser för flerbostadshus med bostäder som ska upplåtas eller är upplåtna med hyresrätt i kommunen, samt hur tomträtsavgälden bestäms för dessa.

1.2 Omfattning och avgränsning

Solna stad är en expansiv kommun som är mycket attraktiv för exploatering av mark, bland annat för flerbostadshus. I samband med nybyggnation av bostäder i flerbostadshus är huvudprincipen inom Solna Stad att marken ska överlåtas med äganderätt till exploatören med en köpeskillning motsvarande marknadsvärde. Bostäderna upplåts sedan av exploatören antingen som bostadsrätt eller hyresrätt.

Vid upplåtelse av bostäder i flerbostadshus med bostadsrätt ska aktuell mark alltid säljas till exploatören genom markanvisning till marknadspris. Är avsikten att bostäderna i flerbostadshuset ska upplåtas med hyresrätt kan staden välja att erbjuda exploatören att köpa marken till marknadspris, alternativt erhålla möjligheten att få marken upplåten med tomträtt.

Föreliggande riktlinjer omfattar endast tomträtsupplåtelser för flerbostadshus med bostäder som ska upplåtas eller är upplåtna med hyresrätt. Riktlinjerna omfattar både ny upplåtelse av tomträtt samt Solna stads långsiktiga hantering av tomträtsupplåtelser.

Tomträtsupplåtelser för andra ändamål än bostäder hanteras projektspecifikt.

2. Allmänt om tomträtt

2.1 Tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid som är avsedd för ett visst ändamål och som upplåts mot en årlig avgäld i pengar. Tomträtt regleras i Jordabalken kap 13 och får endast upplåtas i en fastighet som tillhör staten, en kommun, vissa stiftelser eller som annars är i allmän ägo. Tomträtt får inte upplåtas i del av fastighet, i flera fastigheter gemensamt eller i en ägarlägenhetsfastighet. En tomträttsupplåtelse kan vidare både pantsättas och överlåtas.

2.2 Tomträttsavtal

För att reglera en tomträttsupplåtelse upprättas ett skriftligt avtal, ett så kallat tomträttsavtal, mellan fastighetsägaren och den som innehar tomträtten, nedan kallad tomträttshavaren. Tomträttsavtalet reglerar bland annat tomträttshavarens rättigheter och skyldigheter, vilket ändamål tomträtten upplåts för, tomträttsavgäldens storlek, hur fastigheten får användas och vad som får byggas.

2.3 Tider och uppsägning

Upplåtelseperioden för tomträtt med bostadsändamål är, om inte längre tid avtalas, 60 år. Ett tomträttsavtal kan endast sägas upp av fastighetsägaren under förutsättning att marken ska användas för annat ändamål och det är av vikt för fastighetsägaren. Uppsägning kan endast ske till upplåtelseperiodens slut, men ska ske senast 2 år innan upplåtelseperiodens slut. Sker ingen uppsägning förlängs upplåtelseperioden med 40 år åt gången.

2.4 Avgäld, avgäldsperiod och avgäldsrenta

För en tomträttsupplåtelse utgår en avgäld med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, så kallade avgäldsperioder. Tomträttsavgälden bestäms utifrån produkten mellan en avgäldsrenta, vanligen bestämd enligt rättspraxis, och ett avgäldsunderlag som baseras på fastighetens marknadsvärde. Avgäldsperioden är minst 10 år, men kan även vara längre.

Tomträttsavgälden får endast ändras vid utgången av varje avgäldsperiod, antingen genom att parterna träffar en överenskommelse senast 1 år innan avgäldsperiodens utgång,

alternativt genom att någon av parterna väcker talan om omprövning av avgälden senast 1 år innan kommande avgäldsperiods början. I det senare fallet bestämmer mark- och miljödomstolen avgälden för den kommande avgäldsperioden.

2.5 Friköp och överlåtelse av tomträtt

En tomträttshavare kan inkomma med en begäran om att köpa loss aktuell fastighet av fastighetsägaren, så kallat friköp. Fastighetsägaren och tomträttshavaren måste då överenskomma om ett lämpligt pris för fastigheten.

En tomträttshavare äger vidare normalt rätten att överlåta sin tomträtt på annan tomträttshavare, exempelvis genom försäljning, gåva eller byte. Fastighetsägaren skall dock alltid meddelas, då den nya ägaren blir betalningsskyldig för tomträttsavgälden.

2.6 Inskrivning

Tomträttsavtal ska skrivas in i fastighetsregistret, genom fastighetsinskrivningen. Tomträttshavaren får då betala en expeditionsavgift för inskrivningen.

3. Tomträtsupplåtelser i Solna

Nedan följer Solna stads principer och riktlinjer för tomträtsupplåtelser avseende flerbostadshus för bostäder som ska upplåtas eller är upplåtna med hyresrätt.

3.1 Upplåtelseperiod och Avgäldsperiod

För tomträtsupplåtelser i Solna stad gäller upplåtelseperioder om 60 år som förlängs med 40 år åt gången, så länge tomträtsavtalet inte sägs upp.

Solna stads ambition med tomträtsavgälden är att den så långt som möjligt ska omregleras i takt med förändringar i markvärdet. Avgäldsperioden i Solna stad är därför alltid 10 år.

3.2 Avgäld

För att bestämma den årliga tomträtsavgäld som ska betalas för en tomträtsupplåtelse kommer Solna stad att i varje enskilt fall låta en auktoriserad värderingsman bestämma marknadsvärdet för aktuell fastighet. Med marknadsvärde menas det sannolika pris som skulle erhållas vid försäljning av fastigheten i avröjt och obebyggt skick samt med förutsättningen att fastigheten är planlagd för bostäder.

Avgäldsunderlaget vid ny upplåtelse beräknas sedan som 70% av marknadsvärdet. Avgäldsrentan i Solna stad är 3%, enligt rättspraxis.

Tomträtsavgäld i Solna stad, vid nyupplåtelse av tomträtt räknas alltså enligt följande formel:

$$0,7 * \text{Marknadsvärdet} * 0,03 = \text{tomträtsavgälden (kr/år)}$$

Vid omförhandling räknas avgäldsrentan 3 % på fulla marknadsvärdet. Tomträtsavgäld vid omförhandling av tomträtt räknas alltså enligt följande formel:

$$\text{Marknadsvärdet} * 0,03 = \text{tomträtsavgälden (kr/år)}$$

3.2.1 Betalning av avgäld

Den årliga avgälden betalas kvartalsvis i förskott. Solna stad kommer att skicka ut fakturor i god tid innan betalningstillfället, för inbetalning i enlighet med tomträtsavtalet.

3.2.2 Reglering av avgäld

Cirka 2 år innan aktuell avgäldsperiod går mot sitt slut kommer Solna stad att meddela tomträttshavaren en ny avgäld för den kommande avgäldsperioden. Meddelandet kommer att innehålla underlag för beräkning av den nya avgälden samt förslag på tilläggsavtal till tomträttsavtalet, vilket reglerar den nya avgälden.

3.3 Överlåtelse av tomträtt

Vid överlåtelse av tomträtt ska tomträttshavaren skriftligen meddela Solna Stad om att överlåtelse har skett och vem som är den nya tomträttshavaren. Ny tomträttshavare ombesörjer att ändringen i tomträttsupplåtelsen skrivs in hos fastighetsinskrivningen och bekostar eventuella avgifter kopplade till det.

3.4 Friköp

I händelse av att en tomträttshavare inkommer med en begäran om friköp av sin tomträtt så kommer Solna stad att behandla detta från fall till fall. Det finns ingen skyldighet för Solna stad att gå med på ett friköp, men huvudprincipen är att om friköp ska vara aktuellt så ska det ske till aktuell fastighets marknadsvärde vid tidpunkten för friköpet.