



Datum

2021-02-02

Vår referens

Barbro Yngveson

Enhetschef

barbro.yngveson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Översyn av avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål – uppdraget vinstdelning vid förtätning på tomträtter TN-2018-3405

Sammanfattning

2019-06-20 beslutade tekniska nämnden uppdra åt förvaltningen att ta fram riktlinjer för hur förtättningsprojekt kan genomföras på tomträtter och hur tomträttshavare som avstår från markytor inom tomträdden kan ersättas genom att erhålla viss del av det mervärde som tillskapas fastigheten vid förtätning. Förvaltningen presenterar nu en modell för detta.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att betrakta utredningsuppdraget om vinstdelning vid förtätning på tomträtsfastigheter, som redovisat,

att uppdra åt förvaltningen att tillämpa den föreslagna vinstdelningsmodellen vid de förtättningsprojekt som kan anses lämpliga.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 2021-02-19 Översyn av avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål - uppdraget om vinstdelning vid förtätning på tomträtter
- Presentation TN 2020-10-20 Vinstdelning vid exploatering på befintliga tomträtter

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2018-09-26

Tekniska nämnden 2019-06-20

Tekniska nämnden 2021-02-19

Ärendet

Uppdraget

2018-09-26 beslutade tekniska nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att se över avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål. Uppdraget genomfördes under 2018-2019 och redovisades för tekniska nämnden 2019-06-20. Vid samma tillfälle beslutade nämnden att uppdra åt förvaltningen att ta fram riktlinjer för hur förtättningsprojekt kan genomföras på tomträtter och hur tomträttshavare som avstår från markytor inom tomträdden kan ersättas

genom att erhålla viss del av det mervärde som tillskapas fastigheten vid förtätning.

Uppdraget har utförts med hjälp av konsultfirman Svefa och redovisades muntligen vid tekniska nämndens sammanträde 2020-10-20.

Vinstdelningsmodell

Tomträttersfastigheter som har stora obebyggda ytor, t.ex. gräsmattor, kan vara potentiella objekt för förtätning. Tomträttshavarna, t ex bostadsrättsföreningar, har idag inget incitament att släppa ifrån sig ”trevliga grönytor”, men genom att erbjuda dem del av den vinst som uppstår vid förtätning, kan tomträttshavaren finna motivation att avstå från ytor som då kan utgöra viktiga förtättningsobjekt för staden. Tomträttshavare kan alltså erhålla ett kontantbelopp (eller ett billigare friköpspris) om de avstår en ledig tomtyta för förtättningsändamål.

En modell för en sådan vinstdelning måste uppfylla vissa grundläggande kriterier, såsom förutsägbarhet, transparens, likabehandling och den måste även vara hållbar över tid.

Föreslagen modell har för avsikt att få till en balanserad fördelning av en kommande vinst eller nytta mellan tomträttshavare och staden. Modellen utgår från två möjliga ersättningsnivåer, där ersättningen till tomträttshavaren för att avstå mark, blir det högsta alternativet av en i förväg beräknad garantinivå *eller* resultatet av en faktisk vinstdelning. En i förväg fastställd garanterad ersättning (garantinivån) skapar förutsägbarhet och ska ligga till grund för avtal mellan staden och tomträttshavaren i ett tidigt skede i förtättningsprocessen.

Garantinivån beräknas genom att befintligt avgäldsunderlag ställs i relation till tomtarealen (kr/m²). Den garanterade ersättningen föreslås uppgå till 50 % av avgäldsunderlaget (*markens marknadsvärde i avröjt skick*) för den mark som tas i anspråk. För industrifastigheter gäller samma tillvägagångssätt, men den procentuella andelen sätts till 100 % eftersom avgäld och friköpspris är kopplad till tomtarealen på industrifastigheter till skillnad från bostadsfastigheter där avgäld och friköpspris är kopplad till byggnadens bruttoarea (BTA).

Beräkning av den faktiska vinsten sker när planprocessen är avslutad och det blivit dags för försäljning av förtätningssytan. Vinsten beräknas förenklat uttryckt utifrån den nyskapade byggrättens marknadsvärde minus kostnader i form av exploateringskostnader kopplade till framtagandet av den nya byggrätten, kostnader för detaljplan, utredningar, iordningställande av allmän plats, ledningsflytt etc. samt övriga exploateringskostnader såsom eventuell rivning, sanering etc.

Enligt föreslagen modell sätts vinstandelen som tomträttshavaren ska erhålla som lägst till 25 % och som högst till 40 % av den beräknade vinsten av förtätningen enligt följande. Grundnivån för vinstandelen är 25%. Ett eventuellt tillägg till grundvinstandelen görs utifrån exploateringsvinstens storlek i förhållande till tomträttens befintliga avgäldsunderlag:

- Exploateringsvinsten understiger 25 % av avgäldsunderlaget – tillägg om 15 %
- Exploateringsvinsten motsvarar 25–75 % av avgäldsunderlaget – tillägg om 10 %
- Exploateringsvinsten motsvarar 75–100 % av avgäldsunderlaget – tillägg om 5 %
- Exploateringsvinsten överstiger avgäldsunderlaget – inget tillägg

Ovan nämnda påslag om 0 - 15 % kan öka incitamentet för tomträttshavaren vid en lite lägre exploateringsvinst. Procentsatserna kan framöver komma att sänkas för det fall att markpriserna

stiger mer än exploateringskostnaderna.

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör