



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonas Bergström
0171-627425
jonas.bergstrom@enkoping.se

Tekniska nämnden

Friköp av tomträtt Fanna 27:11

Förslag till beslut

Förslag till nämnden

Köpekontraktet för fastigheten Fanna 27:11 godkänns.

Beskrivning av ärendet

En ansökan om friköp av fastigheten Fanna 27:11 inkom från tomträttsinnehavaren under hösten 2020. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt och har en areal på 2371 kvadratmeter. Marktaxeringsvärdet för fastigheten är 592 000 (2019 års taxering).

I den sydvästra delen av fastigheten går en kommunal gång- och cykelväg som är planlagd som allmän platsmark. Den delen, cirka 400 kvadratmeter, kommer genom fastighetsbildning att regleras in till den kommunala fastigheten intill, Fanna 2:46. Detta finns reglerat i köpekontraktet, se punkt 9. Dessa 400 kvadratmeter har exkluderats från köpeskillingen.

Enligt gällande princip säljs industritomträtter för marknadsvärdet, det vill säga marktaxeringsvärdet multiplicerat med 1,33. Se bifogad princip om försäljning av tomträtter.

Beräkning av försäljningspris: $592\ 000$ (marktaxering) / 2371 (areal) = 250 kr/kvadratmeter.

400 (yta som ska exkluderas i försäljningen) * 250 (kvadratmeterpris) = $100\ 000$ kr.

$592\ 000 - 100\ 000 * 1,33 = 654\ 360$ kronor.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Jonas Bergström
Markförvaltare
Enköpings kommun

Kopia till:
Tomträttsinnehavaren

Paragraf 13

Ärendenummer TF2014/1445

Återremiss: Princip för prissättning av tomträtter vid friköp

Beslut

Tekniska nämnden beslutar att fastlägga följande principer för prissättning vid försäljning av tomträtter:

Småhus:

Friköp av småhustomträtt ska medges till 75 procent av det vid friköpstillsfallet gällande marktaxeringsvärdet.

Beslutet träder i kraft den 1 juni.

Industriefastigheter:

Friköp av industritomträtt ska medges till det vid friköpstillsfallet gällande marktaxeringsvärdet multiplicerat med 1,33. I de fall där marktaxeringsvärdet är äldre än tre år ska auktoriserad värderingsman utföra en separat värdering, som ska ligga till grund för friköpspriset. Samma tillvägagångssätt ska tillämpas då marktaxeringsvärde helt saknas.

Ovanstående ska gälla förutsatt att ansökan om friköp beviljats av tekniska nämnden.

Reservation

Mats Flodin (M) och Robert Haijlen (M) och reserverar sig mot beslutet avseende småhus till förmån för arbetsutskottets förslag till beslut, då kommunen enligt lag inte får gynna enskilda kommuninvånare, vilket ett kraftigt subventionerat friköpspris innebär.

Johan Widén (SD) reserverar sig mot beslutet avseende småhus till förmån för arbetsutskottets förslag till beslut.

Beskrivning av ärendet

Ärendet återremitterades av tekniska nämnden den 28 januari, med uppdraget att utreda behovet av alternativa värderingssätt för industritomträtter och att utreda procentsatsen för tomträtter för småhus. Förvaltningen har redogjort för ärendet i en skrivelse den 2 februari och arbetsutskottet har berett ärendet den 12 februari.

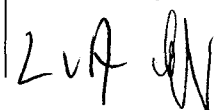
Småhusfastigheter

Idag gällande princip antogs av kommunfullmäktige den 26 september 2002. Den medger försäljning av tomträtter för småhus till 50 procent av gällande marktaxeringsvärde, vilket är lågt jämfört med flera andra kommuner. Med ledning av det statistiska underlaget är friköpspriset för småhustomträtter i Enköpings kommun lågt. För att hålla en marknadsmässig prisnivå föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att höja försäljningspriset på småhustomträtter till motsvarande 100 procent av det vid försäljningstillfället gällande marktaxeringsvärdet.

Industriefastigheter

Den idag gällande princip antogs av tekniska nämnden den 14 september 2010. Principen medger försäljning till det vid försäljningstillfället gällande marktaxeringsvärdet multiplicerat med en faktor 1,33, vilket är ett förväntat

Justerarnas signaturer



Intygas att kopian stämmer överens med originalet

marknadspris. En större flexibilitet gällande värderingsmetod av industritomträtter leder till en marknadsmässigt mer korrekt prissättning då omtaxering av industrifastigheter endast sker vart sjätte år. Det gällande taxeringsvärdet kan då, beroende på när försäljningen sker, vara mer eller mindre inaktuellt. Det kan då vara mer rättvisande att göra en värdering grundad på tidigare genomförda försäljningar, antingen av en utomstående part eller av kommunen. Därför bör även en möjlighet att göra en sådan värdering finnas, förutom det idag gällande förfarings sättet.

Yrkanden

Mats Flodin (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut:

"Tekniska nämnden beslutar att fastlägga följande principer för prissättning vid försäljning av tomträtter:

Småhus:

Friköp av småhustomträtt ska medges till 100 procent av det vid friköpstillfället gällande marktaxeringsvärdet.

Industrifastigheter:

Friköp av industritomträtt ska medges till det vid friköpstillfället gällande marktaxeringsvärdet multiplicerat med 1,33. I de fall där marktaxeringsvärdet är äldre än tre år ska auktoriserad värderingsman utföra en separat värdering, som ska ligga till grund för friköpspriset. Samma tillvägagångssätt ska tillämpas då marktaxeringsvärde helt saknas."

Hans Lövling (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut avseende industritomträtter men att friköp av småhustomträtt ska medges till 75 procent av det vid friköpstillfället gällande marktaxeringsvärdet och att det beslutet ska träda i kraft den 1 juni. Lövling yrkar således:

"Tekniska nämnden beslutar att fastlägga följande principer för prissättning vid försäljning av tomträtter:

Småhus:

Friköp av småhustomträtt ska medges till 75 procent av det vid friköpstillfället gällande marktaxeringsvärdet. Beslutet ska träda i kraft den 1 juni.

Industrifastigheter:

Friköp av industritomträtt ska medges till det vid friköpstillfället gällande marktaxeringsvärdet multiplicerat med 1,33. I de fall där marktaxeringsvärdet är äldre än tre år ska auktoriserad värderingsman utföra en separat värdering, som ska ligga till grund för friköpspriset. Samma tillvägagångssätt ska tillämpas då marktaxeringsvärde helt saknas."

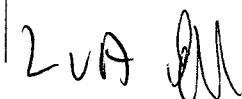
Robert Haijlen (M) yrkar att beslutet avseende småhus ska träda i kraft när nämndens beslut vunnit laga kraft.

Propositionsordning

Ordförande finner att det finns två yrkanden avseende småhus: arbetsutskottets och Lövlings. Ordförande finner att det finns ett förslag avseende industritomträtter. Ordförande finner vidare att det finns två tilläggsyrkanden avseende småhus; Lövlings yrkande om ikraftträdande den 1 juni och Haijlens yrkande om ikraftträdande i samband med att beslutet vunnit laga kraft.

Ordförande ställer proposition på förslagen avseende småhus och finner att nämnden beslutat i enlighet med Lövlings förslag.

Justerarnas signaturer



Intygas att kopian stämmer överens med originalet

Omröstning

Omröstning begärs. Ordförande föreslår en propositionsordning som innebär att den som röstar för arbetsutskottets förslag röstar Ja och den som röstar för Lövlings förslag röstar Nej.

Följande ledamöter röstar Ja: Mats Flodin (M), Robert Haijlen (M) och Johan Widén (SD)

Följande ledamöter röstar Nej: Laila Berglind (S), Hans Lövling (S), Thomas Ekblom (NE), Ingvar Magnusson (NE), Elisabeth Norman (C) och Lars van Aller (S).

Med röstsiffrorna 6-3 har nämnden således beslutat i enlighet med Lövlings förslag.

Propositionsordning, forts.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag avseende industritomträtter och finner att nämnden beslutat enligt arbetsutskottets förslag.

Ordförande ställer proposition på förslagen avseende ikrafträdande av beslutet för småhus och finner att nämnden beslutat i enlighet med Lövlings förslag.

Omröstning

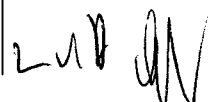
Omröstning begärs. Ordförande föreslår en propositionsordning som innebär att den som röstar för Lövlings förslag röstar Ja och den som röstar för Haijlens förslag röstar Nej.

Följande ledamöter röstar Ja: Laila Berglind (S), Hans Lövling (S), Thomas Ekblom (NE), Ingvar Magnusson (NE) och Lars van Aller (S).

Följande ledamöter röstar Nej: Elisabeth Norman (C), Mats Flodin (M), Robert Haijlen (M) och Johan Widén (SD)

Med röstsiffrorna 5-4 har nämnden således beslutat i enlighet med Lövlings förslag.

Justerarnas signaturer



Intygas att kopian stämmer överens med originalet



Köpekontrakt

1. Parter

Säljare: Enköpings kommun, 212000-0282, nedan kallad säljaren.

Köpare: [REDACTED]

[REDACTED] Enköping, nedan kallad köparen.

2. Överlåtelse

Säljaren överlåter till köparen med full äganderätt fastigheten Fanna 27:11 i Enköpings kommun, nedan kallad fastigheten. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till köparen.

3. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen utgör 654 360 kronor (sexhundrafemtiofyra tusentrehundrasextio) och skall erläggas kontant på tillträdesdagen.

4. Tillträde

Tillträde skall ske senast inom tre månader från det att detta avtal godkänts av Enköpings kommun genom beslut som har vunnit laga kraft.

5. Områdets skick

Fastigheten överlåtes i befintligt och av köparen besiktigat skick. Säljaren har inte något ansvar för markens beskaffenhet.

6. Inteckningar

Fastigheten överlåtes fri från penninginteckningar.

7. Upphörande av tomträtt

Gällande tomträttsavtal upphör att gälla när lagfart beviljats. Köparen ansvarar för att tomträtten dödas.

8. Avgifter

Alla med köpets förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av köparen.

Gatukostnad enligt nu gällande detaljplan samt anläggningsavgift för vatten och avlopp har reglerats för fastigheten i och med detta avtal.

9. Fastighetsreglering

Fastigheten är idag belastad med en kommunal gång- och cykelväg i det sydvästra hörnet. Det området (ca 400 kvadratmeter, se bilaga 1) är detaljplanelagt som allmän platsmark och ska genom fastighetsbildning regleras in till den kommunala fastigheten Fanna 2:46. Ingen ersättning för detta markområde utgår till köparen. Dessa 400 kvadratmeter är



exkluderade från köpeskillingen (punkt 3 i köpekontraktet).
Fastighetsregleringen bekostas av kommunen.

10. Köpebrev

Sedan köpeskillingen erlagts överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev
samt eventuella övriga handlingar avseende fastigheten.

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar varav parterna tagit varsitt.

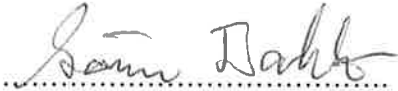
Enköping 2021-

För säljaren

.....
Patrik Holm
.....

Enköping 2021- 02-22

För köparen


.....
Sören Dahlén
.....

Säljarens namnteckning bevitnas:



27:9
27:10

27:10

27:11

27:13

27:14

32:1

2

S:3

32:36