

2025-09-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00660

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 med adress Timmermansvägen 2 i Saltsjö-Boo för industriändamål

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12 till 264 000 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2026 och under kommande tioårsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12.

Sammanfattning av ärendet

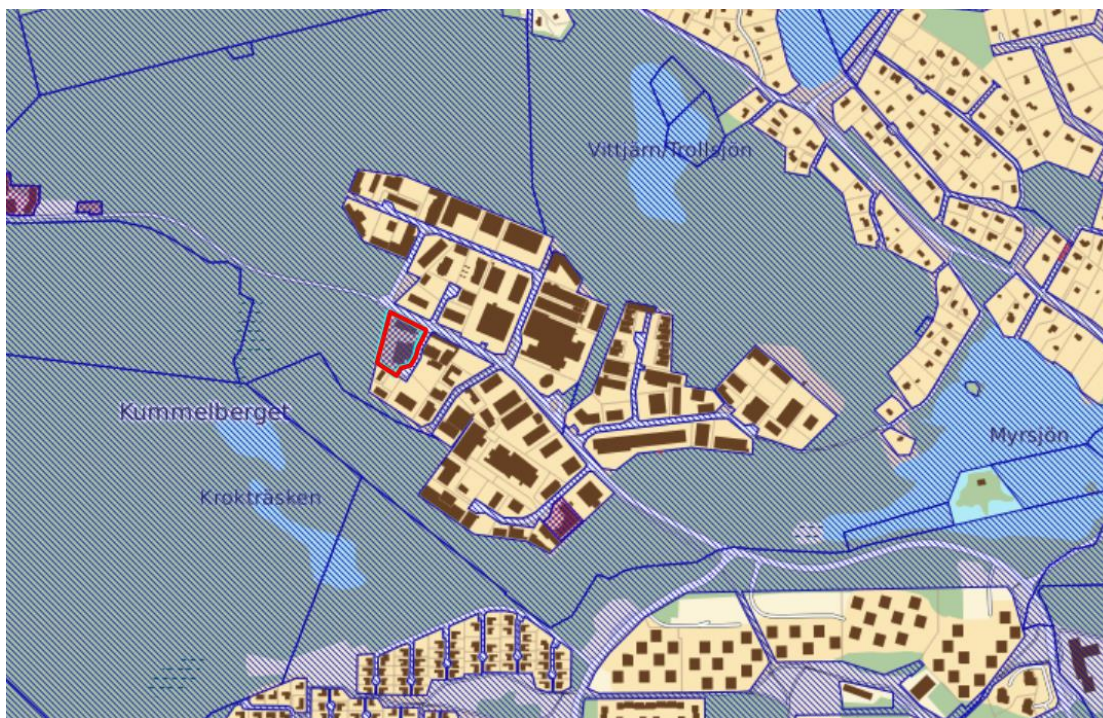
Fastigheten Skarpnäs 6:12 med adress Timmermansvägen 2 är sedan den 1 januari 1977 upplåten med tomträtt för industriändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2026 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2025. Tomträttsavgälden för fastigheten höjs från 112 000 kronor per år till 264 000 kronor under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Tomträttshavaren har inte godkänt avgäldsnivån.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Skarpnäs 6:12 är belägen på adressen Timmermansvägen 2 i Saltsjö-Boo och

har en tomtarea om 6 002 kvadratmeter. Fastigheten är sedan den 1 januari 1977 upplåten med tomträtt till Nyfosa Skarpnäs 6:12 Fastighets Ab för industriändamål, se bilaga 1. Tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 112 000 kronor per år och är fastställd att gälla under en tioårsperiod, det vill säga till och med den 31 december 2026. Området omfattas av detaljplan S 352 och är planlagd som industri.



Fastigheten Skarpnäs 6:12 är markerat i rött och det blå skräfferade området är kommunägd mark.

Den nuvarande tomträttsavgälden gäller till och med den 31 december 2026. Kommunen kan ändra avgälden för nästa period, men en ny avgäld måste avtalas senast den 31 december 2025. Om parterna inte enas kan kommunen väcka talan i mark- och miljödomstolen senast detta datum. Sker varken överenskommelse eller rättslig åtgärd, fortsätter avgälden oförändrad under nästa period.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsränta. Enligt Nacka kommuns program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021 § 498, ska fastighetens marknadsvärde om det inte är känt utredas och fastställas genom en oberoende värdering. Fastighetsenheten har gett i uppdrag åt en oberoende värderare, i detta fall Svefa AB, att bedöma marknadsvärdet. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten. Hänsyn ska inte tas till hur verksamheten på fastigheten bedrivs, bolagsform eller vem som är tomträttshavare. Markvärdet ska i princip anses motsvara ett pris som marknaden är

beredd att betala för fastigheten i avröjt skick. Fastighetens värde har bedömts för ändamålet industri.

Av värdeutlåtandet framgår att värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastigheternas marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Svefa AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet industri till 2 200 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), se värdeutlåtande i bilaga 2.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Högsta domstolen har i mål T 3706–23 meddelat dom i ett ärende rörande omprövning av tomträttsavgäld för bostadsändamål. I det avgörandet fastslogs att avgäldsräntan skulle sättas ned från 3 procent till 1,75 procent, med hänvisning till den långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden. Domstolen betonade även betydelsen av att den aktuella tomträtten avsåg bostadsändamål. Det finns i dagsläget inget rättsligt avgörande eller vägledande beslut som direkt rör avgäldsräntor för tomträtter upplåtna för industriändamål. Fastighetsenheten bedömer dock att Högsta domstolens resonemang, med fokus på den långsiktiga realräntan, även kan få betydelse för framtida bedömningar inom industrisegmentet.

I ett annat mål F 6439–22 har mark- och miljödomstolen fastställt avgäldsräntan för tomträtter med ändamål kommersiell fastighetsförvaltning till 2 procent.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har den 19 augusti 2025 (§ 117) tagit ett beslut gällande en förlikning i ett pågående mål om tomträttsavgäld, som gäller fastigheten Skarpnäs 6:16, fastigheten är belägen i samma verksamhetsområde. Kommunen och tomträttshavaren har efter förhandling nått en överenskommelse om ny tomträttsavgäld om 2 250 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Den slutliga avgälden är i nivå med föreslagna tomträttsavgälden för Skarpnäs 6:12 som baseras på 2 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA och en avgäldsränta på 2 procent.

Med hänsyn till värdeutlåtandet bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Skarpnäs 6:12, som underlag för fastställandet av ny avgäld, uppgår till 2 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA per år, totalt 13 200 000 kronor. Jämte en avgäldsränta på 2 procent föreslås den nya avgälden, från och med den 1 januari 2027 och under nästa tioårsperiod, bestämmas till 264 000 kronor per år.

Fastighetsenheten föreslår att tomträttsavgälden baseras på marknadsvärdet enligt värdeutlåtandet och en avgäldsränta på 2 procent. Tomträttshavaren har inte godkänt den föreslagna nivån. Som skäl har de framfört att det är en cirka 135 procentig ökning från tidigare avgäldsnivå. Ökningen beror på att fastigheten Skarpnäs 6:12 inte

omreglerades förra perioden och marknadsvärdet har ökat sedan den senaste omregleringen den 1 januari 2007. Tomträttshavaren har blivit kontaktad flertalet gånger och fått ta del av värdeutlåtandet men har inte inkommit med synpunkter.

Med hänsyn till värdeutlåtandet och de ovannämnda domarna samt beslutet om förlikning i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott görs bedömningen att den föreslagna tomträttsavgälden utgör en skälig nivå utifrån dagens marknadsvärde.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för nästkommande avgäldsperiod ökar, från 112 000 kronor per år till 264 000 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavarna inte träffar överenskommelse om ny avgäld och om ansökan om stämning inte ges in innan den 31 december 2025 är avgälden samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår vid stämning. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörelse av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslaget till beslut innebär inte några särskilda konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 september 2025

Bilaga 1. Tomträttsavtal

Bilaga 2. Värdeutlåtande

Bilaga 3. Överenskommelse

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Niki Akbari
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Nyfosa Skarpnäs 6:12 Fastighets AB