

2025-09-10

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00698

Omreglering av tomträttsavgäld för bostadsfastigheten Orminge 60:2 med adresserna Kommunalvägen 10A m.fl. i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 632 000 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2027 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår sidoavtal med Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2AB med reviderad avgäld avseende fastigheten Orminge 60:2 i Saltsjö-Boo, enligt bilaga 2 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025.

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 och sidoavtal för fastigheten Orminge 60:2.
2. Kommunstyrelsen ger stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, fullmakt att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2.

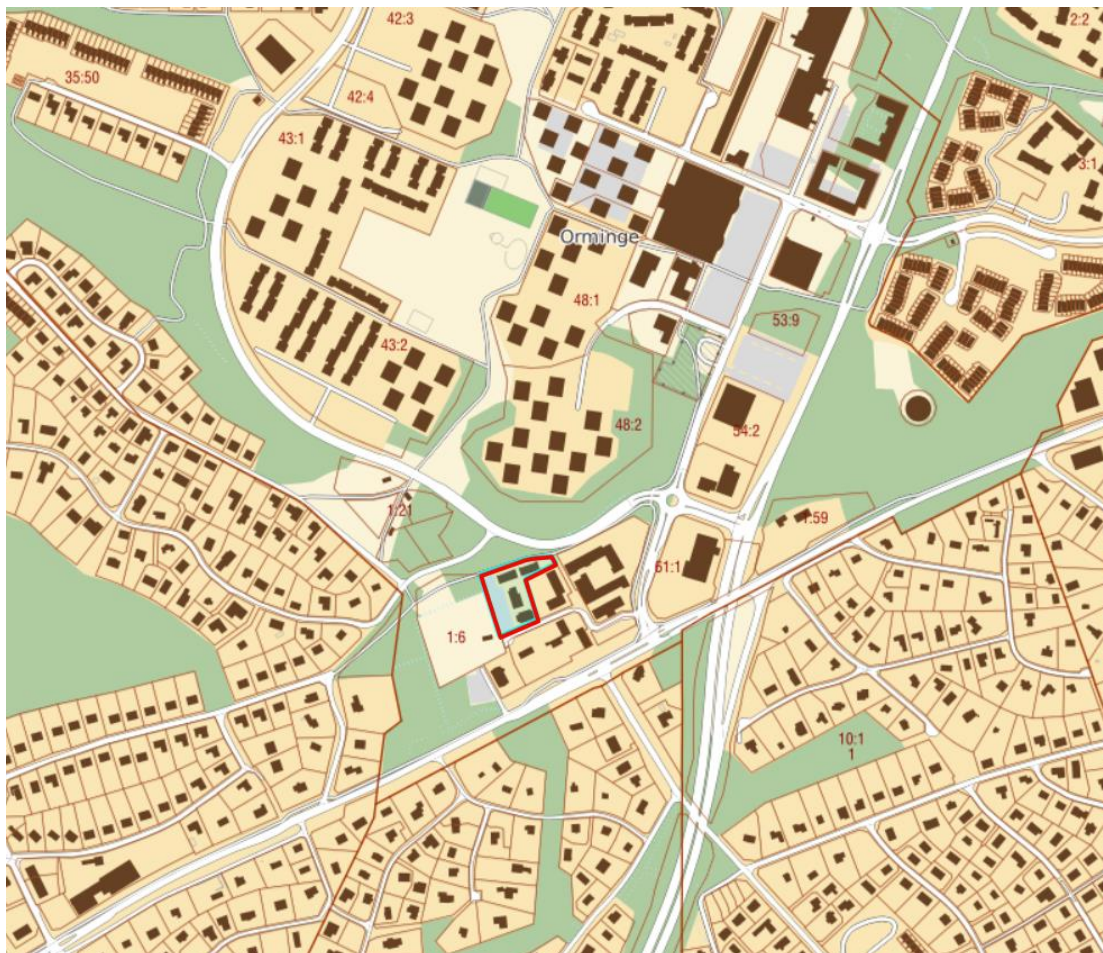
Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Orminge 60:2 med adress Kommunalvägen 10A m.fl. i Saltsjö-Boo är sedan den 1 juli 2006 upplåten med tomträtt för bostadsändamål med ett tillhörande sidoavtal. 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 fastställs till oförändrade 632 000 kronor per år att fortsatt gälla under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Sidoavtal

ingås med en reviderad avgäld på 340 725 kronor per år att gälla under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Tomträttshavaren har informerats om att avgälden inte kommer att omregleras men inte accepterat den oförändrade nivån, tomträttshavaren kan ansöka om stämning i mark-och miljödomstolen. Tomträttshavaren har inte godkänt föreslagen avgäldsnivå enligt sidoavtalet.

Ärendet



Fastigheten Orminge 60:2 är belägen på adressen Kommunalvägen 10 i Saltsjö-Boo och har en tomtarea om 4 395 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 355, och är planlagd som kvartersmark för bostäder. Fastigheten är sedan den 1 juli 2006 upplåten med tomträtt till Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2AB för ändamålet bostäder.

Nuvarande avgäld enligt tomträttsavtalet är 623 000 per år och är beräknad utifrån bostadsändamål. Till tomträttsavtalet hör ett sidoavtal, vilket reglerar att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt samt en nedsättning av tomträttsavgälden till 249 200 kronor per år. Sidoavtalet är giltigt till och med 31 december 2026. Överenskommelse om ny tomträttsavgäld och sidoavtal ska träffas mellan kommunen och tomträttshavaren. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper, är till och med den 31 december 2026. I samband med att den innevarande perioden löper ut har kommunen

rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden. Omreglering av tomträttsavgälden sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 31 december 2025. Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld kan kommunen eller tomträttshavaren väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden. Talan måste väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Om parterna inte träffar överenskommelse om en ny avgäld och ingen talan om omreglering av avgälden väcks, senast den 31 december 2025, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Ett sidoavtal för revidering av avgälden för kommande avgäldsperiod föreslås ingås, se bilaga 1. Möjligheten till reviderad avgäld gäller under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Tomträttshavaren har inte godkänt de föreslagna avgäldsnivåerna men har inte heller uttryckligen avvisat de föreslagna nivåerna.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Enligt 13 kap. 11 § jordabalken ska avgälden bestämmas med värdet marken har vid tiden för omprövning. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Avgälden ska motsvara en skälig ränta på markens värde, avgäldsräntan ska bestämmas med hjälp av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden.

Fastighetsenheten har gett i uppdrag åt en oberoende värderare, i detta fall Forum Fastighetsekonomi 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. Marknadsvärdet ska i princip anses motsvara ett pris som marknaden är beredd att betala för fastigheten i avröjt skick. Fastighetens värde har bedömts för ändamålen bostäder med fri upplåtelseform och hyresrätt.

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

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 9 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), se värdeutlåtande i bilaga 2.

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder under förutsättning att de upplåts med hyresrätt till 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA, se värdeutlåtande i bilaga 2.

Avgäldsräntan bestäms utifrån domstolspraxis. Tidigare har rättspraxis för tomträtter oavsett ändamål varit tre procent, vilken också kommunen tillämpat för alla sina tomträtter oavsett ändamål. Högsta domstolen avgjorde ett mål om omprövning av tomträttsavgäld för bostadsändamål den 24 april 2025 (målnummer T 3706-23). Högsta domstolen slog fast att avgäldsräntan för bostadsändamål i det målet skulle sättas ned till 1,75 procent från tre procent.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Med hänsyn till värderingsutlåtandet och tidigare omreglering av tomträttsavgälder till liknande nivåer bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Orminge 60:2, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 9 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA per år för bostäder med fri upplåtelseform och 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA per år för hyresrätter.

Vad gäller avgäldsräntan så gör fastighetsenheten bedömningen utifrån rättsfallet från Högsta domstolen att avgäldsräntan ska sättas till 1,75 procent.

En avgäldsränta på 1,75 procent, en byggrätt på 2 596 kvm ljus BTA samt ovanstående marknadsvärde ger en tomträttsavgäld på 431 595 kronor per år för fri upplåtelseform och 340 725 kronor per år för hyresrätter.

Kommunen har tidigare beslutat att inte omreglera tomträttsavgälder där det skulle leda till en lägre avgäld. Fastighetsenheten föreslår därför att tomträttsavgälden inte ska omregleras för bostäder med fri upplåtelseform, utan fastställas till nuvarande nivå på 684 960 kronor per år.

Fastighetsenheten föreslår att den nya avgälden enligt sidoavtal om bostäderna upplåts med hyresrätt, från och med 1 januari 2027, bestäms till 340 725 kronor per år under nästa tioårsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden enligt sidoavtalet för nästkommande avgäldsperiod ökar med 91 525 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

Konsekvenser för barn

Beslutet innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Beslutet innebär inga särskilda konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025

Bilaga 1. Sidoavtal

Bilaga 2. Värderingsutlåtande

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2AB