

2025-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00696

Omreglering av tomträttsavgäld för bostadsfastigheten Tollare 1:430 med adresserna Sockenvägen 40 m.fl i Lännersta

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 Tollare 1:430 till 1 123 762 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2027 och under kommande tioårsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå sidoavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Tollare 1:430 med John Mattsson Tollare AB om reviderad avgäld, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 25 augusti 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 överenskommelse om tomträttsavgäld och sidoavtalet för fastigheten Tollare 1:430.
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 Tollare 1:430.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Tollare 1:430 med adress Sockenvägen 40 m.fl. i Lännersta är sedan den 1 januari 2017 upplåten med tomträtt för bostad med 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 enligt tomträttsavtalet för fastigheten fastställs till

1 123 762 kronor per år under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Vid upplåtelse av bostäder med hyresrätt fastställs tomträttsavgälden i ett separat sidoavtal mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till 599 340 kronor per år. Tomträttshavaren har per epost godkänt de nya avgäldsnivåerna men inte undertecknat avtalen.

Ärendet



Fastigheten Tollare 1:430 är belägen i Lännersta med adresserna Sockenvägen 40 m.fl. och har en tomtarea om 5 251 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av detaljplan DP 557 och är planlagd som kvartersmark för bostäder. På fastigheten finns byggnader innehållandes lägenheter för hyresrätter. Fastigheten är sedan den 1 januari 2017 upplåten med tomträtt till John Mattsson Tollare AB för ändamålet bostad. Ett sidoavtal till tomträttsavtalet reglerar att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Nuvarande avgäld enligt tomträttsavtalet uppgår till 684 960 kronor per år och är beräknad utifrån bostadsändamål med fri upplåtelseform. Till tomträttsavtalet hör ett sidoavtal som innehåller en nedsättning av tomträttsavgälden till 428 100 kronor per år om bostäderna upplåts med hyresrätt. Enligt sidoavtalet och tomträttsavtalet ska avgälden omförhandlas från och med 1 januari 2027. Överenskommelse om ny tomträttsavgäld för bostadsrätter och sidoavtal för hyresrätter ska träffas mellan kommunen och tomträttshavaren.

I samband med att den innevarande perioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldspérioden. 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 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 tomträttsavtalets avgäld på 684 960 kronor per år under hela den kommande avgäldsperioden.

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 15 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), se värdeutlåtande i bilaga 3.

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder under förutsättning att de upplåts med hyresrätt till 8 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, se värdeutlåtande i bilaga 3.

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 bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Tollare 1:430, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 15 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA per år för bostäder med fri upplåtelseform och 8 000 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 4 281 kvm ljus BTA samt ovanstående marknadsvärde ger en tomträttsavgäld på 1 123 462 kronor per år för fri upplåtelseform och 599 340 kronor per år för hyresrätter.

Fastighetsenheten föreslår att den nya avgälden enligt tomträttsavtal om bostäderna upplåts med bostadsrätt, från och med 1 januari 2027, bestäms till 1 123 462 kronor per år under nästa tioårsperiod.

Fastighetsenheten föreslår att den nya avgälden enligt sidoavtal om bostäderna upplåts med hyresrätt, från och med 1 januari 2027, bestäms till 599 340 kronor per år under nästa tioårsperiod.

Tomträttshavaren har inte undertecknat avtalen men avser att underteckna avtalen.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden enligt sidoavtal för nästkommande avgäldsperiod ökar med 171 240 kronor per år.

För det fall kommunen och tomträttshavarna inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 31 december 2025 måste kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningsärende. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörelse av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslaget innebär inga konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 25 augusti 2025

Bilaga 1. Överenskommelse om tomträttsavgäld

Bilaga 2. Sidoavtal

Bilaga 3. Värdeutlåtande

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- John Mattsson Tollare AB