

2024-09-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00934

Fastställande av avgäld för småhustomrätter i Östra Stensö och Kolarängen i Älta

Fastigheter Älta 25:10, m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer årliga tomträttsavgälder enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 12 september 2024 att gälla från och med den 1 mars 2026 och under kommande tioårsperiod.

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

- Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef för mark- och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelserna om omreglering av tomträttsavgälder.
- Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hen i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

- Kommunstyrelsen fastställer friköpspriset till 50 procent av fastigheternas marktaxeringsvärde, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 12 september 2024. Friköpspriset förutsätter att framställan görs senast den 31 december 2026 och av att tomträttshavare skickat in undertecknat köpekontrakt till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt.
- Under förutsättning av beslut enligt punkt c ges gruppchef för mark- och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten i uppdrag att för kommunens räkning underteckna avtalen om friköp.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för sextiofyra småhustomträtter i områdena Östra Stensö och Kolarängen i Älta. Tomträtternas avgäldsperiod löper på tio år och innevarande period löper ut den 28 februari 2026. Senast ett år före nämnda tidpunkt kan parterna träffa överenskommelse om ny avgäld. Nuvarande avgälder varierar mellan 14 000 och 30 000 kronor per år beroende på område och areal. Nya avgälder fastställs mellan cirka 14 000 och 47 000 kronor per år att gälla för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 mars 2026. Avgälderna har beräknats med utgångspunkt i 50 procent av gällande marktaxeringsvärde och enligt rättspraxis med en avgäldsrenta om 3 procent. Beslutet innebär en årlig intäkt till kommunen om 1 607 020 kronor, vilket är en ökning med 405 520 kronor från tidigare avgäldsperiod, för kommande tioåriga avgäldsperiod. Tomträttshavare ska ges möjlighet att friköpa sina tomträtter till 50 procent av gällande marktaxeringsvärde under förutsättning av att framställa om friköp görs senast den 31 december 2026 och av att tomträttshavare undertecknat köpeavtal senast 12 månader efter nämnda tidpunkt. Om tomträtterna friköps förlorar kommunen en årlig intäkt från tomträttsavgälden, men får engångsintäkt på mellan 457 500 och 1 579 500 kronor per tomträtt.

Ärendet

Fastigheterna

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för fyrtionio bostadsfastigheter i området Östra Stensö och femton bostadsfastigheter i Kolarängen i Älta, se kartbilderna nedan. Samtliga fastigheter är bebyggda med radhus. Fastigheternas arealer i Östra Stensö varierar mellan 83 och 195 kvadratmeter och i Kolarängen varierar fastigheternas areal mellan 99 och 130 kvadratmeter.



De nuvarande tomträttsavgälderna för fastigheterna belägna inom Östra Stensö är antingen 14 000, 16 000, 16 500 eller 18 000 kronor per år. För fastigheterna belägna inom Kolarängen är tomträttsavgälderna antingen 25 000 eller 30 000 kronor per år.

Tomträttsavgälden är oförändrad under en avgäldsperiod om tio år. Innevarande period löper ut den 28 februari 2026. I samband med att innevarande avgäldsperiod 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 behöver träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 28 februari 2025. Om någon överenskommelse om ny avgäld inte träffas kan parterna 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 är avgälden samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten jämte en skälig avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 procent.

Enligt gällande program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021, ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Sedan markprogrammet beslutades har kommunen tillämpat 50 procent av marktaxeringsvärdet som utgångspunkt även för bestämmande av markens värde som avgäldsunderlag vid omreglering av tomträttsavgäld för småhus.

Med anledning av ovan föreslår fastighetsenheten att avgälder för nästkommande avgäldperiod från och med den 1 mars 2026 ska fastställas med utgångspunkt i 50 procent av fastighetens marktaxeringsvärde och en avgäldsrenta på 3 procent för nya tomträttsavgälder, se enligt bilaga 1.

Friköp av tomträtt

Enligt kommunens program för markanvändning är kommunens utgångspunkt att tomträttshavare till småhus ska ges möjlighet att friköpa sina tomträtter till 50 procent av gällande marktaxeringsvärde. Nuvarande marktaxeringsvärde för småhus gäller tills taxeringsperiodens slut den 31 december 2026. Friköpspriset för att köpa till gällande marktaxeringsvärde förutsätter därför att framställan görs senast 31 december 2026, det

vill säga till slutet av nuvarande taxeringsperiod, och att av tomträttshavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt. Genom ett informationsbrev underrättas berörda tomträttshavare om möjligheten att friköpa sin tomt.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att kommunen har en årlig intäkt på totalt 1 604 415 kronor för kommande avgäld på tio år från och med den 1 mars 2026, vilket är en årlig ökning med 403 915 kronor från tidigare avgäldsperiod.

Om tomträtterna friköps förlorar kommunen en årlig intäkt från tomträttsavgälden, men får engångsintäkt på mellan 457 500 och 1 579 500 kronor per tomträtt.

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 september 2024

Bilaga Tomträttsavgälder och friköpspris

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Rebecca Lord
Markingenjör
Fastighetsenheten