

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6, samt beslut om omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen om friköpsförhandlingarna för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 till protokollet.

Kommunstyrelsens föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige erbjuder tomträttshavarna till fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 att friköpa fastigheterna enligt föreslagna avtal.
2. Kommunfullmäktige beslutar att följande ska gälla för kommande avgäldsregleringar för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 upplåtna med tomträtt för bostadsändamål:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 till 5 032 900 kronor per år att gälla från och med den 1 december 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 till 8 593 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två, vilket regleras i föreslaget sidoavtal till respektive tomträttsavtal, som kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå.

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

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheter Sicklaön 78:1 och 78:6 i det fall någon överenskommelse inte kan träffas senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

Sammanfattning

Friköpsförhandling pågår sedan en tid med respektive tomträttsinnehavare av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6. Förhandlingarna har resulterat i påtecknade avtal för Sicklaön 78:1 och 78:2. Förhandlingarna är inte avslutade avseende Sicklaön 78:6 men fortsätter med målsättningen att teckna köpekontrakt inom kort med villkor som i stort sett motsvarar villkoren i de nu tecknade avtalen.

Trots att köpekontrakt påtecknats av en av föreningarna som berörs och att målet är att teckna avtal med den andra inom kort, medför omregleringstidpunkten för Sicklaön 78:1 och 78:6 att det formella beslutet om omreglering behöver tas av fullmäktige innan tillträdet.

Omregleringstidpunkten är 30 november 2018 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2018 för Sicklaön 78:6. Tomträttsavgälder föreslås att höjas för fastigheten Sicklaön 78:1 från 1 444 000 kr/år till 5 032 900 kr/år, för fastigheten Sicklaön 78:6 från 2 165 000 kr/år till 8 593 000 kr/år. Markpriserna har stigit kraftigt i Nacka under den senaste tio åren och för att mildra de effekter detta får för de boende vid avgäldsregleringar föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Tomträten till Sicklaön 78:2 har en senare omregleringstidpunkt varför något beslut om omreglering inte föreslås i detta ärende.

Ärendet

Försäljning av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6

Av de föreslagna avtalen framgår att tomträttshavarna till fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 erbjuds att förvärva fastigheterna till ett pris som fastställs enligt följande beräkningsmodell: Fastighetens marktaxeringsvärde, baserat på uppgiftsår 2016, multiplicerat med 1,33.

Köparen till fastigheterna Sicklaön 78:1 äger rätt att till och med 31 december erhålla reduktion av priset motsvarande den inverkan resultatet av en pågående omprövningsprocess av taxeringsvärdet har efter samma beräkningsmodell, dock max 5 % av köpeskillingen.

För det fall att kommunfullmäktige inom fem år från avtalens undertecknande antar en ny detaljplan som vinner laga kraft och som omfattar de nu aktuella fastigheterna äger säljaren rätt till en tilläggsköpeskillning för tillkommande byggrätter. Köpeskillingen ska fastställas genom värderingar av tre oberoende värderingsmän.

Omreglering tomträttsavgälder

Fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 är belägna på Henriksdalsberget och är sedan den 1 december 1968 respektive den 1 april 1968 upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare till fastigheterna är Brf Henriksdalshöjden, org. nr. 769606–9660, och Brf Svindersvik i Nacka, org. nr. 769608–6995.

För fastigheterna gäller följande indata:

<i>Fastighet</i>	<i>BTA (bruttoarea) Kvm</i>	<i>Nuvarande avgäld kr/år</i>
Sicklaön 78:1	18 482 kvm bostäder 2 853 kvm lokaler(garage)	1 444 000
Sicklaön 78:6	30 472 kvm bostäder 2 076 kvm lokaler 11 949 kvm garage	2 165 000

Avgäldsperiodernas längd är 10 år och innevarande perioder löper ut den 30 november 2018 för fastigheten Sicklaön 78:1 respektive den 31 mars 2018 för fastigheten Sicklaön 78:6. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttsinnehavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 % (för 10-åriga avgäldsperioder).

Enheten för fastighetsutveckling har låtit FS Fastighetstrategi bedöma marknadsvärdet på marken i avröjt skick. Bedömning av markens marknadsvärde utgår ifrån bedömning av byggrättens värde på den öppna marknaden. Resultatet av bedömningen framgår av bilaga 1

och 2. Markvärdet har bedömts till 240 000 000 kr för Sicklaön 78:1 och 400 000 000 kr för Sicklaön 78:6.

Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:1 enligt oberoende värdering, bilaga 1, har bedömts till 12 000 – 14 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage. Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:6 enligt oberoende värdering, bilaga 2, har bedömts till 12 000 - 13 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage och 4 000 kr/kvm BTA lokaler ovan mark. De senaste markanvisningarna för bostadsändamål som har genomförts i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) indikerar marknadsvärdenivåer om 12 700 - 18 000 kr/BTA för bostäder med fri upplåtelseform.

Enheten för fastighetsutveckling anser att värderingsmannens bedömning av markvärden kan godtas med en viss justering för pågående användning med beaktande av säregna förhållanden så som närhet till biogasanläggning (Sicklaön 78:1) och buller (Sicklaön 78:6). Marknadsvärde för marken efter dessa justeringar bedöms till 9 000 kr/kvm BTA för bostäder, 500 kr/kvm BTA för lokaler (garage) och 3 000 kr/kvm BTA för lokaler ovan mark.

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1 kan då beräknas enligt följande :

- Marknadsvärde Bostäder 9 000 kr/kvm BTA* 18 482 kvm =166 338 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler 500 kr/kvm BTA * 2 853 kvm = 1 426 500 kr
- Marknadsvärde totalt = 166 338 000 + 1 426 500 = **ca 167 764 500 kr**

Med en avgäldsränta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:
 $167\,764\,500 * 3\% = \text{ca } 5\,032\,900 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på **ca 270 kr/kvm BTA bostäder**
15 kr/kvm BTA lokaler

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:6 kan då beräknas enligt följande:

- Marknadsvärde Bostäder 9000 kr/kvm BTA* 30 472 kvm = 274 248 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler (garage) 500 kr/kvm BTA * 11 949 kvm = 5 974 500 kr
- Marknadsvärde lokaler ovan mark 3000 kr/kvm BTA* 2076 kvm= 6 228 000 kr
- Marknadsvärde totalt = 274 248 000 + 5 974 500 + 6 228 000 = **286 450 500 kr**

Med en avgäldsränta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:
 $286\,450\,500 * 3\% = \text{ca } 8\,593\,500 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på **ca 270 kr/kvm BTA bostäder**
15 kr/kvm BTA lokaler (garage)
90 kr/kvm BTA lokaler ovan mark



Som jämförelse kan nämnas att avgälden vid de senast genomförda markanvisnings-tävlingarna i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) ligger på 330 kr/kvm BTA och 367 kr/kvm BTA för bostäder (med upplåtelseform hyresrätt).

Fastigheterna innehåller tillsammans cirka 520 lägenheter. Avgäldshöjningen, totalt 10 017 400 kr/år, innebär cirka 2 000 kr/mån per lägenhet (10 017 400 /520).

De föreslagna avgälderna innebär en stor höjning i förhållande till dagens avgäldsnivåer, cirka 348 % för Sicklaön 78:1 och cirka 397 % för Sicklaön 78:6. Bedömda konsekvenser för tomträttshavare är att månadsavgifterna kan komma att höjas med upp till cirka 40 %.

För att mildra effekten av de höjningar som blir följden av förslaget föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 dec 2018 - 31 nov 2019 utgår avgäld om **3 238 450 kr/år**

För perioden 1 dec 2019 - 31 nov 2020 utgår avgäld om **4 135 700 kr/år**

Från och med 1 dec 2020 - 31 nov 2028 utgår full avgäld om **5 032 900 kr/år**

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 april 2018 - 31 mars 2019 utgår avgäld om **5 379 000 kr/år**

För perioden 1 april 2019 - 31 mars 2020 utgår avgäld om **6 986 000 kr/år**

Från och med 1 april 2020 - 31 mars 2028 utgår full avgäld om **8 593 000 kr/år**

Konsekvenser för tomträttshavare

Förslag till omreglering av tomträttsavgälder har kommunicerats med tomträttshavarna till de berörda fastigheterna.

Brf Henriksdalshöjden och Brf Svindersvik i Nacka har inkommit med skriftliga synpunkter, se bilaga 4, 5, 6, 7 och 8. Förslag till en ny avgäld har även presenterats på möte med representanter för respektive bostadsrättsförening. Båda föreningarna har framfört att avgäldshöjning enligt förslaget har en direkt påverkan på avgiften vilket innebär att varje hushålls ekonomi kommer att påverkas negativt. Båda föreningarna har kvar hyreslägenheter och de har anfört att det blir svårt att ta ut högre hyra med anledning av höjd avgäld. Avgäldshöjning enligt förslaget kan även innebära negativa konsekvenser för området, vilket i praktiken kan leda till att boende väljer att flytta, se bilaga 6 och 7.

Representanter för de båda bostadsrättsföreningarna har även framfört att uppgifter om ljus BTA som har använts vid beräkning av avgäld är felaktig och kommunen har efterfrågat

föreningens syn på uppgifterna. Någon komplettering med uppgifter om ljus BTA har dock inte erhållits.

Anledningen till att höjningen av avgälderna blir så stor är att det under senare år har skett en markant värdeökning av mark i kommunen. Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. De negativa effekterna för de boende av avgaldshöjningens storlek har hanterats genom den föreslagna upptrappningen av avgälden. Enheten för fastighetsutveckling anser att förslaget ligger i linje med gällande program för markanvändning.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperioder för fastigheterna berörda av avgäldsreglering löper ut den 30 november 2018 (Sicklaön 78:1) respektive den 31 mars 2018 (Sicklaön 78:6). För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om en ny avgäld innebär detta att kommunen inte kan justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 1 444 000 kr/år för Sicklaön 78:1 och 2 165 000 kr/år för Sicklaön 78:6. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Förutsatt att försäljning av samtliga tre fastigheter som friköpsförhandlingar pågår för genomförs, samt att de sker till de köpeskillingar som kommunen lagt till grund och inga inträffande sker som har påverkan på dessa, kan kommunen räkna med en intäkt uppgående till cirka 528 miljoner kronor. Köpeskillingarna baseras på marktaxeringsvärdet, uppgiftsår 2016, för respektive fastighet och har därefter uppräknats med 33 % för att avspegla ett marknadsvärde. Intäkten kan dock komma att påverkas i negativ riktning av en omtaxering av fastigheterna och i positiv riktning om kommunfullmäktige fattar beslut om en ny detaljplan innefattande tillkommande byggrätter för fastigheterna.

Det ska dock noteras att vid försäljning av de tre fastigheterna leder detta till ett årligt intäktsbortfall om cirka 5,76 miljoner kronor, baserat på nuvarande tomträttsavgälder, vilket står för cirka 23 % av kommunens årliga intäkt från tomträttsupplåtelser (avser samtliga ändamål och inte endast upplåtelser för bostadsändamål).

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgälder och överlåtelse av fastigheterna bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:1
Bilaga 2 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:6
Bilaga 3 Kopia på beslut från Skatteverket, nya taxeringsuppgifter för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6
Bilaga 4, 5, 6, 7 Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:1, Brf Henriksdalshöjden
Bilaga 8 Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:6, Brf Svindersvik i Nacka
Bilaga 9 Sidoavtal

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Extern markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling