

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus med adress Evalundsvägen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt förslag i bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 13 november 2018. Den årliga tomträttsavgälden ska gälla från och med den 1 oktober 2020 och under kommande 10-årsperiod. Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2020 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

Sammanfattning

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för 76 bostadsfastigheter utmed Evalundsvägen i Älta. Innevarande tomträttsavgäldsperiod löper ut den 30 september 2020 och överenskommelse om ny avgäld för kommande 10-årsperiod behöver träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2019. Nuvarande tomträttsavgäld varierar mellan 16 500 – 18 000 kronor per år och fastighet. De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 28 575 - 33 165 kronor per år och fastighet och innebär en genomsnittlig avgäldshöjning om ca 80 procent. Förslaget innebär att kommunens totala tomträttsintäkter ökar med drygt 1 018 800 kronor. I samband med avgäldsregleringen informeras tomträttshavarna om möjligheten att friköpa sin tomträtt till föreslagna friköpspriser.

Ärendet

Inledning

Nacka kommun upplåter för närvarande mark med tomträtt för 76 bostadsfastigheter utmed Evalundsvägen i Älta. Fastigheternas läge framgår av bilaga 2. Samtliga fastigheter är bebyggda med radhus och fastigheternas arealer varierar mellan 154 - 222 m². Nuvarande tomträttsavgäld varierar mellan 16 500 – 18 000 kronor per år för berörda fastigheter. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2020. Inför den nya avgäldsperioden kan Nacka kommun begära ny avgäld. Kommunfullmäktige beslutar vilken avgäld som kommunen ska begära för en ny period. Överenskommelse om ny avgäld för kommande 10-årsperiod behöver träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2019. Om parterna inte kommer överens kan någon av parterna väcka talan hos mark- och miljödomstolen. Talan måste väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt. I samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om möjligheten att friköpa sin tomträtt och till vilket pris friköp kan ske. I ärendet föreslås att nya tomträttsavgäld och friköpspriser ska fastställas för berörda fastigheter.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 oktober 2020, jämte skälig avgäldsrenta. Rent praktiskt innebär detta att tomträttsavgälden beräknas genom att friköpspriset multipliceras med en avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 procent.

Området har tidigare varit indelat i två grupper för att underlätta manuell hantering av varierande arealer och marktaxeringsvärden. Indelning av fastigheter i grupper tjänar dock inte längre sitt syfte eftersom dessa skillnader numera kan hanteras automatiskt. Gruppindelningen har av den anledningen upphört, vilket innebär att varje fastighets avgäld kommer att styras av dess eget taxeringsvärde och inte längre påverkas av intilliggande fastigheters taxeringsvärden. Det innebär också att avgälden för vissa fastigheter blir en aning högre, medan avgälden för andra fastigheter blir något lägre. Den nuvarande metoden ger dock en mer rättvis, begriplig och transparent hantering.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt och i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, som beslutades av kommunfullmäktige i april 2016, ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Överenskommelse

om avgäldsreglering tecknas med samtliga tomträttshavare, även de som anmäler intresse för friköp.

Beräkning av avgäld enligt nämnda förutsättningar, dvs. $\frac{\text{MARKTAXERINGSVÄRDE}}{2} \times \text{AVGÄLDSRÄNTA}$, redovisas i bilaga 3 till tjänsteskrivelsen. Den föreslagna avgäldsnivån innebär en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 80 procent.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 september 2020. Det innebär att, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2019. Dessförinnan måste kommunfullmäktige fatta beslut om justering av avgälden. De tomträttshavare som kommunen inte lyckas träffa överenskommelse om ny avgäld med tvingas kommunen stämma inför domstol för att få ny avgäld fastställd och utbetald. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningsärende. Utöver yrkande om fastställelse och utbetalning av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader. Denna information har lämnats till tomträttshavarna i syfte att minimera antalet ärenden som går till domstol för avgörande.

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att kommunen tar till vara möjligheten att justera tomträttsavgälden, vilket leder till att avgälden höjs under nästkommande 10-årsperiod. En höjd tomträttsavgäld leder i sin tur till ökade intäkter för kommunen. Den föreslagna avgäldsnivån innebär en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 80 procent. Förutsatt att överenskommelse träffas med samtliga tomträttshavare enligt de föreslagna nivåerna ökar de totala tomträttsintäkterna med ca. 1 018 800 kronor per år.

I de fall friköp sker tappar kommunen den löpande intäkten som avgälden innebär, men i gengäld erhåller kommunen en större engångsintäkt motsvarande friköpspriset.

Ekonomiska konsekvenser av friköp behandlades i samband med antagandet av principer för prissättning vid friköp i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutat av kommunfullmäktige i april 2016.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

- 1 Tomträttsavgälder och friköpspris
- 2 Karta
- 3 Beräkning av årlig avgäld

Therese Alvé
T.f. enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Olivia Hermansson
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning