

2023-02-13

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2023-00173

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld för tomträtt med adresserna Lobeliavägen 3 m.fl. i Älta

Fastigheterna Älta 35:327-35:328

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:
 - a. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheterna Älta 35:327-35:328 till 630 300 kronor per år och tomträtt att gälla från och med den 1 maj 2024 och under kommande 10-årsperiod.
 - b. Kommunfullmäktige beslutar att ingå sidoavtal med Bostadsrättsföreningen Livia med reviderad avgäld inom fastigheterna Älta 35:327-35:328, enligt bilaga 5-6 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 13 februari 2023.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld och sidoavtalet för fastigheterna Älta 35:327-35:328
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hen i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheterna Älta 35:327-35:328.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheterna Älta 35:327 och 35:328 är lokaliserade i Älta och är sedan den 1 maj 2014 upplåtna med tomträtt för bostadsändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 april 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 april 2023. Tomträttsavgälden för fastigheterna föreslås höjas från 343 800 kronor per år och tomträtt till 630 300 kronor per år och tomträtt under kommande tioårsperiod. I samband med överenskommelse om ny avgäld föreslås att parterna ingår ett sidoavtal för revidering av avgälden, som innebär att avgälden höjs stegvis från och med år 1 till och med år 4, från och med år 5 betalas full avgäld. Bostadsrättsföreningen har godkänt ny avgäld.



NACKA
KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheterna Älta 35:327 och 35:328 har en area om 1 641 kvm respektive 1 660 kvm och är belägna vid Lobeliavägen i Älta. Fastigheterna är sedan den 1 maj 2014 upplåtna med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Livia för ändamålet bostäder, se bilaga 1 och 2. På vardera fastigheten finns ett flerbostadshus som inrymmer lägenheter. Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 343 800 kronor per år och tomträtt.



Fastigheterna Älta 35:327-35:328 markerade med blå punkt och röd skraffering.

Avgäldsperioden, för vilken de nuvarande tomträttsavgälderna löper till och med den 30 april 2024. 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, se bilaga 3 och 4. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 april 2023. 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 30 april 2023, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Tomträttshavaren har inte anmält intresse för att friköpa tomträtterna, möjligheterna till friköp av tomträtterna och friköpspris har således inte utretts. Fastighetsenheten har informerat om tomträttshavaren att sådant intresse kan lämnas närsomhelst och på vilket sätt det görs.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent. Inför kommande omreglering av tomträttsavgäld har fastighetsenheten gett i uppdrag åt två oberoende värderare att, som underlag för nya avgälder bedöma marknadsvärdet på fastigheten. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga



endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten. Fastighetens värde har bedömts för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform. Fastighetsenheten har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB och Savills AB att göra värdebedömningen. Inför fastighetsenhetens förslag till beslut om fastställande av ny avgäld har värderingsunderlagen granskats. Värderingarna 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. Utfallet av ortsprismaterialet har kontrollerats med exploateringskalkyler.

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 12 000 kr/kvm ljus BTA, värdetidpunkt september 2022, se värdeutlåtande i bilaga 7. Savills Sweden AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 11 000 kr/kvm ljus BTA, värdetidpunkt januari 2023, se värdeutlåtande i bilaga 8.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheterna, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till **11 000 kr/kvm** ljus BTA, totalt 21 010 000 kronor per tomträtt. Jämte en avgäldsränta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 maj 2024, bestämmas till 630 300 kronor per år och tomträtt under nästa 10-årsperiod.

Sidoavtal

I samband med överenskommelse om ändring av avgäld avser parterna att ingå ett sidoavtal för revidering av avgälden för kommande avgäldsperiod, se bilaga 5 och 6.

En avgäld motsvarande 11 000 kr/kvm ljus BTA är nästan en fördubbling av den nuvarande avgälden. Fastighetsenheten föreslår därför en stegvis höjning av den reviderade avgälden där 40 % av höjningen slår igenom år 1, 55 % år 2, 70 % år 3, 85 % år 4 och 100 % år 5-10. För fastigheterna jämte en avgäldsränta på tre procent föreslås den reviderade avgälden i sidoavtalen att:

- År 1 ska tomträtsavgälden uppgå till 458 400 kronor.
- År 2 ska tomträtsavgälden uppgå till 501 375 kronor.
- År 3 ska tomträtsavgälden uppgå till 544 350 kronor.
- År 4 ska tomträtsavgälden uppgå till 587 325 kronor.
- År 5-10 ska tomträtsavgälden uppgå till 630 300 kronor.

Tomträttshavaren har godkänt avgäld enligt tomträtsavtalen och godkänt föreslagen avgäld enligt sidoavtalen.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträtsavgälden för fastigheterna för nästkommande avgäldsperiod ökar, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.



För det fall att kommunen och tomträtthavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 april 2023 kan 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 till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

1. Tomträttsavtal Älta 35:327
2. Tomträttsavtal Älta 35:328
3. Överenskommelse om ny avgäld 35:327
4. Överenskommelse om ny avgäld 35:328
5. Sidoavtal 35:327
6. Sidoavtal 35:328
7. Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
8. Värdeutlåtande Savills Sweden AB, komplettering

Mats Fryxell
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten