

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av avgäld för tomträtt med adress Örkroken 19 i Älta**

*Fastigheten Älta 10:49*

### **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 fastigheten Älta 10:49 till 210 450 kronor per år att gälla från och med den 1 juli 2024 och under kommande 10-årsperiod.

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 för fastigheten Älta 10:49.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:49.

### **Sammanfattning av ärendet**

Fastigheten Älta 10:49 är lokaliserad i Älta industriområde och är sedan den 1 juli 2014 upplåten med tomträtt för småindustri och kontor. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 juni 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 juni 2023. Tomträttsavgälden för fastigheten föreslås höjas från 92 397 kronor per år till 210 450 kronor under kommande tioårsperiod. Tomträttshavaren har muntligen godkänt den nya avgälden. Kommunfullmäktige har tidigare beslutat om friköp av tomträtten.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Fastigheten Älta 10:49 har en area om 2 806 kvm. Fastigheten är sedan den 1 juli 2014 upplåten med tomträtt till Pacta Sunt Servanda Pss Aktiebolag för ändamålet småindustri och kontor, se bilaga 1. Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 92 397 kronor per år. Enligt beslut i kommunfullmäktige den 17



oktober 2022, KFKS 2022/358, får tomträttshavaren friköpa sin tomträtt för 7 015 000 kronor. Köpeavtal har undertecknats av kommunen och tomträttshavaren, om inte köpeskillingen betalas innan 1 maj faller köpeavtalet. Om friköpet inte fullföljs behöver tomträttsavgälden omregleras.



*Fastigheten Älta 10:49 markerad med röd linje.*

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper är till och med den 30 juni 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 2. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 juni 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 juni 2023, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

### **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.

Med hänsyn till att marknadsvärdet för fastigheten tidigare fastställdes till 2 500 kronor per kvadratmeter, totalt 7 015 000 kronor, jämte en avgäldsrenta på tre procent, föreslås den nya avgälden, från och med den 1 juli 2024, bestämmas till 210 450 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Tomträttshavaren har muntligen godkänt föreslagen avgäld enligt tomträttsavtalet. Om inte skriftlig överenskommelse om avgäld träffas finns en risk att tomträttshavaren ansöker om stämning till mark- och miljödomstolen för att bestämma avgäld enligt tomträttsavtalet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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



För det fall att kommunen och tomträttsavtalsinnehavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 juni 2023 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 stämningssärendet. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörande 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 10:49
2. Överenskommelse om ny avgäld Älta 10:49

Mats Fryxell  
Tf. Enhetschef  
Fastighetsenheten

Johanna Haräng  
Markingenjör  
Fastighetsenheten