

Kommunstyrelsen

## Fastställande av tomträttsavgäld för småhustomträtter i Sigfridsborg, Älta

*Älta 30:38 med flera*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 13 september 2023, att gälla från och med den 1 januari 2025 och under kommande 10-årsperiod.

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

- a. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef för mark-och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelserna om omreglering av tomträttsavgälder.
- b. 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.

- c. Kommunstyrelsen fastställer friköpspriset till 50 procent av fastigheternas marktaxeringsvärde, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 13 september 2023. Friköpspriset förutsätter att framställan görs senast den 31 december 2023 och av att tomträttshavaren skickat in undertecknat köpekontrakt till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt.
- d. 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

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för sextiofem bostadsfastigheter i området Sigfridsborg i Älta. Tomträtternas avgäldsperiod löper på 10 år och innevarande period löper ut den 31 december 2024. Senast ett år före omregleringstidpunkten kan parterna träffa överenskommelse om ny avgäld. Nuvarande avgälder varierar mellan 21 500 och 25 000 kronor per år för berörda tomträtter.



Fastighetsenheten föreslår att de aktuella avgälderna ska fastställas att gälla för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 januari 2025. Avgälderna har beräknats med utgångspunkt i 50 procent av respektive marktaxeringsvärde och enligt rättspraxis med en avgäldränta om 3 procent.

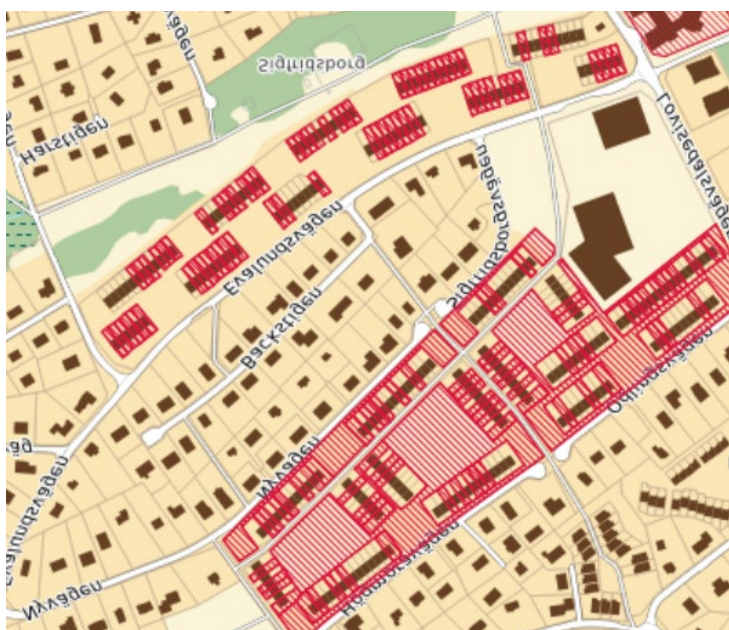
Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en fortsatt årlig intäkt till kommunen om 1 724 000 kronor för kommande 10-åriga avgäldsperiod, vilket är en årlig ökning med 267 025 kronor från tidigare avgäldsperiod.

Fastighetsenheten föreslår att tomträtthavare medges friköpa sina tomträtter till 50 procent av respektive fastighets marktaxeringsvärde. En förutsättning för att få friköpa till ett pris baserat på nu gällande marktaxeringsvärde är att framställan görs senast den 31 december 2023 och att tomträtthavaren ska ha inkommit med undertecknat köpekontrakt till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt.

## Ärendet

### Fastigheterna

Nacka kommun upplåter för närvarande mark med tomträtt för sextiofem bostadsfastigheter i området Sigfridsborg i Älta, se karta nedan. Samtliga fastigheter är bebyggda med radhus och fastigheternas arealer varierar mellan 155 och 305 kvadratmeter.



Den nuvarande tomträttsavgälden för fastigheterna är 21 500 eller 25 000 kronor per år, se bilaga 1. Tomträttsavgälden är oförändrad under en avgäldsperiod om tio år. Innevarande period löper ut den 31 december 2024. 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 tomträtthavaren. En överenskommelse om ny avgäld behöver träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 31 december 2023. 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.

### **Metod för fastställande av ny avgäld**

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, jämte en skäligen 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 avgäldsperiod från och med den 1 juli 2024 ska fastställas med utgångspunkt i 50 procent av fastighetens marktaxeringsvärde och en avgäldsrenta på 3 procent, se bilaga 1 för nya tomträttsavgälder.

### **Friköp av tomträtt**

Enligt kommunens program för markanvändning är kommunens utgångspunkt att tomträttshavare till småhus och fritidshus ska ges möjlighet att friköpa sina tomträtter till 50 procent av gällande marktaxeringsvärde, se bilaga 1 för aktuella friköpspriser. Genom ett informationsbrev underrättas berörda tomträttshavare om en möjlighet att friköpa sin tomt. Friköpspriset för att köpa till gällande marktaxeringsvärde förutsätter att framställan görs senast 31 december 2023 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt inkommit till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt.

Anledningen till förslaget till tidsfristen är att nya taxeringsvärden för småhus börjar att gälla från den 1 januari 2024 och tre år framåt, om inte någon ny, särskild fastighetstaxering görs däremellan. Efter årsskiftet är det fortfarande möjligt att ge intresseanmälan, men friköpspriset baseras då på vid den tidpunkten gällande taxeringsvärde.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att kommunen har en årlig intäkt på totalt 1 721 025 kronor för kommande avgäld på 10 år från och med den 1 januari 2025, vilket är en årlig ökning med 267 025 kronor från tidigare avgäldsperiod.



Om tomträtterna friköps förlorar kommunen en årlig intäkt från tomträttsavgälden, men får engångsintäkt på mellan 845 000 och 1 000 000 kronor per tomträtt.

### **Konsekvenser för barn**

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

### **Handlingar i ärendet**

#### 1. Tomträttsavgälder och friköpspris

Emelie Bjurå  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Rebecca Lord  
Markingenjör  
Fastighetsenheten