

2024-04-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00365

Omreglering av avgäld för tomträtt för flerbostadshus med adress Helgesons väg 12 på Sicklaön

Fastigheten Sicklaön 126:12

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 126:12 till 1 008 000 kronor per år att gälla från och med den 1 juli 2025 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunfullmäktige beslutar att ingå sidoavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Sicklaön 126:12 på Sicklaön med SBB Nacka 2 AB om reviderad avgäld, enligt bilaga 2 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 9 april 2024.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld och sidoavtalet för fastigheten Sicklaön 126:12.
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 fastigheten Sicklaön 126:12.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 126:12 med adress Helgesons väg 12 är sedan 1 juli 2005 upplåten med tomträtt för bostadsändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 juni 2025 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 juni 2024. Tomträttsavgälden för fastigheten föreslås höjas från 552 000 kronor per år till 1 008 000 kronor under kommande tioårsperiod från och med den 1 juli 2025.

I samband med överenskommelse om ny avgäld föreslås att parterna ingår ett sidoavtal för revidering av avgälden under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt. Den reviderade avgälden i sidoavtalet höjs stegvis från och med år 1 till och med år 4. Från och med år 5 till och med år 10 uppgår den reviderade avgälden till ett belopp om 518 400 kronor, motsvarande 100% av fastighetens värde för upplåtelseformen hyresrätt. Tomträttshavaren har muntligen godkänt föreslagen avgäldsnivå enligt sidoavtalet.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 126:12 är belägen på adressen Helgesson väg 12 på Sicklaön och har en tomtarea om 1 999 kvadratmeter. Fastigheten är sedan den 1 juli 2005 upplåten med tomträtt till SBB Nacka 2 AB för bostadsändamål, se bilaga 1. Då bostäderna upplåts med hyresrätt uppgår tomträttsavgälden för närvarande till 168 000 kronor per år och är fastställd att gälla under en 10-årsperiod, se bilaga 2 för sidoavtal. Området omfattas av detaljplan, DP345, och är planlagd som kvartersmark för bostäder.



Fastigheten Sicklaön 126:12 markerad med svart cirkel och röd skraffering.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper, är till och med den 30 juni 2025. 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. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före

omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 juni 2024. 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 2024, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

I samband med överenskommelse om ändring av avgäld avser parterna att ingå ett nytt sidoavtal för revidering av avgälden för kommande avgäldsperiod, se bilaga 2. Möjligheten till reviderad avgäld gäller under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt. Sidoavtalet ersätter tidigare sidoavtal som ingicks i samband med upplåtelsen om reviderad avgäld under den första 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. Enligt Nacka kommuns program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021 § 498, ska fastighetens marknadsvärde om det inte är känt utredas och fastställas genom en oberoende värdering. Fastighetsenheten har gett i uppdrag åt en oberoende värderare, i detta fall Forum Fastighetsekonomi AB, uppdraget att bedöma marknadsvärdet. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten. Hänsyn ska inte tas till hur verksamheten på fastigheten bedrivs eller bolagsform eller vem som är tomträttshavare. Hur verksamheten får bedrivas regleras inte i något avtal. Markvärdet ska i princip anses motsvara ett pris som marknaden är beredd att betala för fastigheterna i avröjt skick. Fastighetens värde har bedömts för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform. Som underlag till förslag på reviderad avgäld i sidoavtalet har värdet också bedömts utifrån att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Av värdeutlåtandet framgår att värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastigheternas marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelse och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 14 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), se värdeutlåtande i bilaga 4.

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder under förutsättning att de upplåts med hyresrätt till 8 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, se värdeutlåtande i bilaga 4.

Fastighetsenheten har föreslagit tomträttsavgälden baserat på marknadsvärdena enligt värdeutlåtandet. Tomträttshavaren har inte godkänt den första föreslagna nivån. Som skäl har de framfört att det är en 400 procentig ökning från tidigare avgäldsnivå.

Bedömning

Men hänsyn till värderingsutlåtandet bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Sicklaön 126:12, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 14 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA per år, totalt 33 600 000 kronor. Jämte en avgäldsränta på tre procent föreslås till den nya avgälden, från och med den 1 juli 2025 och under nästa tioårsperiod, bestämmas till 1 008 000 kronor per år.

Med hänsyn till värderingsutlåtandet och efter förhandling med tomträttshavaren görs bedömningen att reviderad avgäld i sidoavtalet ska uppgå till 7 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA, totalt 17 280 000 kronor, under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt. Jämte en avgäldsränta på tre procent föreslås den nya avgälden, från och med 1 juli 2025 och under nästa tioårsperiod, bestämmas till 518 400 kronor per år för Sicklaön 126:12.

En avgäld motsvarande 7 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA är en höjning av den nuvarande reviderade 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. Jämte en avgäldsränta på tre procent föreslås den reviderade avgälden i sidoavtalet att:

- År 1 uppgå till 298 080 kronor
- År 2 uppgå till 353 160 kronor
- År 3 uppgå till 408 240 kronor
- År 4 uppgå till 463 320 kronor
- År 5–10 uppgå till 518 400 kronor per år.

Tomträttshavaren har muntligen godkänt avgäld enligt överenskommelsen och föreslagna sidoavtal. Om inte överenskommelse om avgäld enligt sidoavtalet träffas finns risk att tomträttshavaren ansöker om stämning till mark- och miljödomstolen för att bestämma avgäld enligt tomträttsavtalet. Tidigare träffas överenskommelse om att tomträttshavaren ska upplåta bostäderna med hyresrätt och en reviderad avgäld gäller den första avgäldspenningen. Om inget sidoavtal träffas kan tomträttshavaren omvandla

hyresrätterna till bostadsrätter och tomträttsavgäld enligt tomträttsavtalet ska gälla i stället. Mark- och miljödomstolen kan inte bestämma avgälden enligt sidoavtalet.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelser om ny avgäld innan den 30 juni 2024 kommer kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen.

Ekonomiska konsekvenser

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

För det fall att kommunen och tomträttshavarna inte träffar överenskommelser om ny avgäld och om ansökan om stämning inte ges in innan den 30 juni 2024 är avgälden samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår vid stämning. 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

Tjänsteskrivelse daterad den 9 april 2024

Bilaga

1. Tomträttsavtal Sicklaön 126:12
2. Sidoavtal
3. Överenskommelse
4. Värdeutlåtande från Forum Fastighetsekonomi AB daterad den 1 mars 2024.

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Niki Akbari
Markingenjör
Fastighetsenheten