

Kommunstyrelsens ordförande

Överklagande av dom om fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 1:57

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska överklaga mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätt dom den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16, att fastställa den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr. I överklagandet ingår att kommunen begär prövningstillstånd.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens ordförande med stöd av 6 kap. 36 § kommunallagen och punkten 1 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen bör överklaga mark- och miljödomstolens dom den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16, att fastställa den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr.

Beslutet måste fattas av kommunstyrelsens ordförande eftersom kommunstyrelsens sammanträde inte kan avvaktas på grund av att överklagandefristen löper ut innan dess.

Ärendet

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt fastställde den 31 maj 2017 genom dom i mål nr F 3235-16 den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr. Tomträttshavare är Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening. Avgälden baserades i domen på en av domstolen fastställd avgäldsränta om 3 % och ett markvärde om 44 980 000 kr, vilket erhålls genom att multiplicera bruttoarean (7 497 kvm) med markvärdet uttryckt i kr/kvm BTA (6 000).



Som skäl för att kommunen nu bör överklaga mark- och miljödomstolens dom i den del som avser markvärdet och samtidigt begära prövningstillstånd är att det finns omständigheter som visar att mark- och miljödomstolens bedömning av markvärdet för Orminge 1:57 är felaktig. Till stöd för detta åberopas under 2016 inkomna anbud för anbudsområde 2, Nybackakvarteret i Orminge centrum, som ligger ett stenkast från Orminge 1:57. Anbudsområde 2 (överlåtelse) innehåller cirka 15 500 kvm BTA byggrätt för bostäder, vilket motsvarar cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform (bostadsrätt). Ett snitt av inkomna anbud för anbudsområde 2 i Nybackakvarteret (efter att ha bortsett från högsta och lägsta anbud) uppgår till cirka 8 880 kr/kvm BTA, vilket således stödjer kommunens yrkande i stämmningsansökan som baseras på ett markvärde om 8 000 kr/kvm BTA. En nivå på 8 000 kr/kvm BTA innebär ett totalt markvärde för Orminge 1:57 avrundat om 60 000 000 kr (8 000 x 7 497). Med en avgäldsrenta om 3 % innebär detta i sin tur en tomträttsavgäld för Orminge 1:57 från och med den 1 juni 2017 uppgående till 1 800 000 kr.

Domen bör överklagas

Kommunstyrelsen bör därmed överklaga mark- och miljödomstolens dom till mark- och miljööverdomstolen eftersom det finns förutsättningar att bestämma markvärdet till 60 000 000 kr, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA, och därmed fastställa den årliga avgälden till 1 800 000 kr för tomträtten till fastigheten.

För att mark- och miljööverdomstolen ska kunna ta upp överklagandet krävs dock att prövningstillstånd meddelas. Överklagas inte mark- och miljödomstolens dom står domen fast, vilket innebär att Orminge 1:57 åsätts ett lägre markvärde och kommunen därmed erhåller en lägre tomträttsavgäld i förhållande till vad kommunen kan ha möjlighet att erhålla om kommunen når framgång med talan.

Bilaga

- Mark- och miljödomstolens dom av den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling