

2023-05-30

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2023-00317

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld för tomträtter inom Skogsö naturreservat, Fastigheterna Skogsö 2:36 och Skogsö 2:37 – Stall Skogsö

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.
 - a. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Skogsö 2:36 till 17 100 kronor per år och att gälla från och med den 1 juli 2024 och under kommande tioårsperiod.
 - b. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Skogsö 2:37 till 33 200 kronor per år och att gälla från och med den 1 juli 2024 och under kommande tioårsperiod.

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 överenskommelserna om omreglering av tomträttsavgälderna för fastigheterna Skogsö 2:36 och Skogsö 2:37.
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 tomträttsavgälderna för fastigheten Skogsö 2:36 och Skogsö 2:37.

Sammanfattning

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för ridhus, stall och hästhållning på fastigheterna Skogsö 2:36 och Skogsö 2:37. Tomträtternas avgäldsperioder löper på tio år. För de båda fastigheterna löper innevarande avgäldsperioder ut den 30 juni 2024. Inför att avgäldsperioderna löper ut kan parterna, senast ett år före omregleringstidpunkterna, träffa överenskommelser om nya avgälder, det vill säga senast den 30 juni 2023.

Nuvarande avgäld är 13 500 kronor per år för Skogsö 2:36 och 23 000 kronor per år för Skogsö 2:37. Fastighetsenheten föreslår att nuvarande avgälder ska vara 17 100 kronor per år för Skogsö 2:36 och 33 200 kronor per år för Skogsö 2:37 och att gälla under kommande tioårsperiod från och med den 1 juli 2024.



NACKA
KOMMUN

Ärendet

Fastigheterna

Fastigheterna Skogsö 2:36 och 2:37 är belägna som isolerade fastigheter inom Skogsö naturreservat, se de rödskrifferade områdena på kartan nedan. Fastigheterna omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser, men omfattas av föreskrifterna som gäller för naturreservatet.



Båda fastigheterna är sedan den 1 juli 2004 upplåtna med tomträtt till Stall Skogsö AB med ändamålet ridhus respektive hästhållning, se bifogade tomträttsavtal.

Tidigare omreglering

Tomträttshavaren har under de två första avgäldsperioderna betalat följande i avgäld per år.

- Skogsö 2:36; 12 000 kronor (år 2004 till 2014), 13 500 kronor (år 2014 till 2024)
- Skogsö 2:37; 20 400 kronor (år 2004 till 2014), 23 000 kronor (år 2014 till 2024).

Tomträttsavgälderna har vid den senaste omregleringen räknats upp med konsumentpris-index. Som skäl för detta anges i tidigare beslut att fastigheterna enbart får nyttjas för hästsport av ideell karaktär samt att tomträttsavtalen innehåller en del begränsningar.

Information om aktuella avgäldsregleringar

Avgäldsperioderna, för vilka de nuvarande tomträttsavgälderna gäller, löper till och med den 30 juni 2024. I samband med att innevarande perioder löper ut har kommunen rätt att ändra avgälderna för den kommande avgäldsperioden. Omreglering av tomträttsavgälderna sker



genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Överenskommelserna om nya avgälder behöver träffas senast ett år före omregleringstidpunkterna, i detta fall senast den 30 juni 2023.

Om parterna inte kommer överens behöver kommunen väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälderna. Talan behöver väckas senast den 30 juni 2023. Om parterna inte kommer överens och ingen talan om omreglering av avgälderna väcks inom utsatt tidsfrist är avgälderna samma belopp som tidigare under hela de kommande avgäldsperioderna.

Metod för fastställande av avgäld och markens värde

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, 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.

Av värdeutlåtandet framgår att värderingen har utförts med utgångspunkt i ortspris-metoden, 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 Skogsö 2:36 och Skogsö 2:37 till 150 kronor per kvadratmeter markareal, se värdeutlåtande i bilaga 5.

Tomträttshavaren har bland annat framfört att värdeutlåtandet är felaktigt eftersom jämförelseobjekten är ridklubbar och att de är ingen kommersiell verksamhet. Tomträttshavaren har begärt att avgälderna ska i första hand förbli oförändrade och i andra hand att de ska räknas upp med konsumentprisindex till 17 100 kronor respektive 29 200 kronor, se bilaga 6.

Fastighetsenheten har som svar till tomträttshavaren anfört att avgälden för Skogsö 2:36 föreslås bestämmas i enlighet med lämnat förslag till 17 100 kronor per år, men att avgälden för Skogsö 2:37 ska bestämmas till samma kvadratmeterpris som Skogsö 2:36 vilket ger 33 200 kronor per år. Tomträttshavaren begärde anstånd att ge in svar.

Tomträttshavaren har den 23 maj 2023 framfört att de accepterar föreslagna avgäldsnivåer och har samma dag undertecknat de översända överenskommelserna.



Bedömning

Med hänsyn till värderingsutlåtande och efter förhandling med tomträttshavaren bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheterna är 148,5 kronor per kvadratmeter markareal per år. Jämte en avgäldsrenta på tre procent föreslås de nya avgälderna, från och med den 1 juli 2024 och under nästa tioårsperioder, bestämmas till

- 17 100 kronor per år för Skogsö 2:36 (148,5 x 3839 x 0,03), och
- 33 200 kronor per år för Skogsö 2:37 (148,5 x 7455 x 0,03).

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelser om nya avgälder innan den 30 juni 2023 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 förslagen innebär det att tomträttsavgälderna för nästkommande avgäldsperioder ökar med sammanlagt 13 800 kronor per år under kommande tio år.

För det fall att kommunen och tomträttshavarna inte träffar överenskommelser om nya avgälder och om ansökningar om stämningar inte ges in innan den 30 juni 2023 är avgälderna samma belopp som tidigare under hela de kommande avgäldsperioderna.

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

1. Tomträttsavtal Skogsö 2:36
2. Tomträttsavtal Skogsö 2:37
3. Överenskommelse Skogsö 2:36
4. Överenskommelse Skogsö 2:37
5. Värdeutlåtande från Forum Fastighetsekonomi AB daterad den 24 februari 2023
6. Tomträttshavarens skrivelse

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Rebecca Lord
Markingenjör
Fastighetsenheten