

den 17 april 2023

Nacka kommun  
Att: Rebecca Lord

131 81 NACKA

Handlingen skicks endast per  
e-brev till: [rebecca.lord@nacka.se](mailto:rebecca.lord@nacka.se)

### **Ang omreglering av avgäld för tomträtter inom Skogsö naturreservat**

Med anledning av föreslagen omreglering av avgäld för tomträtterna för fastigheterna Skogsö 2:36 och Skogsö 2:37, nedan "Fastigheterna" får framföras följande.

#### Oförändrad avgift

Rådande konjunktur påverkar även verksamheten i Stall Skogsö AB. Samtliga kostnader i verksamheten har ökat och därtill har det blivit svårare att hyra ut stallplatser. Verksamheten bedrivs ideellt vilket gör att marginalen för en höjning av tomträttsavgälden är ytterst liten. Den av Nacka Kommun nu föreslagna avgälden motsvarar en höjning med ca 30 % vilket naturligtvis hade påverkat verksamheten mycket. Därför begärs en oförändrad avgäld på fastigheten Skogsö 2:36 med 13 500 kr och Skogsö 2:37 med 23 000 kronor år 2024 – 2034.

#### Omreglering med konsumentprisindex

Vid senaste omregleringen för år 2014-2024 räknades avgälderna upp med konsumentprisindex. Denna metod användes med motivering att Fastigheterna enbart får nyttjas för hästsport av ideell karaktär samt att tomträttsavtalen innehåller en del begränsningar. Samma förutsättningar föreligger fortfarande. Så för det fall en höjning ska ske ska den beräknas enligt samma metod vilket skulle innebära en höjning för fastigheten Skogsö 2:36 till 17 100 kr och för 2:37 till 29 200 kr för år 2024-2034..

#### Värdering

Den av Forum Fastighetsekonomi AB gjorda värderingen på Fastigheterna får anses för hög. Av värderingen, sid 3, framgår att värdet är baserat på en uppräknig av KPI från

basåret 2004, inte från senaste omregleringen, och framåt där man sedan tagit ett medelvärde. Någon annan förklaring till hur man kommit fram till 150 kr/kvm utifrån jämförelseobjekten framgår inte.

Något taxeringsvärde på fastigheterna finns inte och fastigheterna har även ett begränsat användningsområde och att detta tagits hänsyn till vid senaste omregleringen, se ovan.

I värderingen framhålls ett flertal jämförelseobjekt som alla beräknas ha ett värde som ligger långt under beräknat värde på de nu aktuella Fastigheterna samt verksamheter som i stort skiljer sig från verksamheten på Fastigheterna som bedrivs ideellt. Någon grund för en beräkning av höjd tomträttsavgäld på ett värde motsvarande 150 kr/kvm finns inte.

Sammanfattningsvis begär Stall Skogsö AB att tomträttsavgälden skall vara oförändrad för åren 2024-2034. För det fall en höjning ska ske ska denna beräknas ned konsumentprisindex till 17 100 kr respektive 29 200 kronor för åren 2024-2034.

Med vänlig hälsning



Erika Erlandsson