

2024-11-04

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00868

Omreglering av avgäld för tomträtt med adress Snickarvägen 4 i Saltsjö-Boo

Fastigheten Skarpnäs 6:16

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16 till 224 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2026 och under kommande 10-årsperiod. Om fastigheten Skarpnäs 6:16 till följd av fastighetsreglering undergår förändring av betydelse för tomträttens utövning ska tomträttsavgälden efter jämkning fastställas i proportion till förändringen av värdet.

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 avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16.
3. Om fastigheten Skarpnäs 6:16 till följd av fastighetsreglering undergår förändring av betydelse för tomträttens utövning och överenskommelse inte kan träffas, ska kommunen hos domstol ansöka om jämkning av tomträttsavgälden.
Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om jämkning av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Skarpnäs 6:16 med adress Snickarvägen 4 i Saltsjö-Boo är, sedan den 1 april 1986, upplåten med tomträtt för småindustri. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 mars 2026 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 mars 2025. Tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:16 föreslås höjas från 146 000 kronor per år till 224 000 kronor per år under kommande tioårsperiod. Fastigheten omfattas av pågående detaljplanearbete för Kummelbergets verksamhetsområde. Enligt planförslaget, som varit ute på granskning, ska fastigheten tillföras ca 280 kvadratmeter.

Ärendet



Bakgrund

Fastigheten Skarpnäs 6:16 har en area om 2 985 kvadratmeter och är belägen vid Snickarvägen 4 i Saltsjö-Boo. Fastigheten är sedan den 1 april 1986 upplåten med tomträtt till Mene Fastighets AB för ändamålet småindustri. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad och tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 146 000 kronor per år. För fastigheten gäller stadsplan 352 och fastigheten berörs av pågående detaljplanearbete för Kummelbergets verksamhetsområde. Ny detaljplan har under tiden 23 augusti 2024 till och med 23 september 2024 varit utställt för granskning. Enligt planförslaget ska fastigheten tillföras cirka 280 kvadratmeter.

Tomträttsavgälden gäller under en bestämd avgäldsperiod om tio år. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 31 mars 2026. I samband med att den innevarande avgäldsperioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden.

För att ändra avgälden måste en överenskommelse om ny avgäld träffas mellan kommunen och tomträttshavaren senast ett år före omregleringstidpunkten, det vill säga den 31 mars 2025. 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 31 mars 2025, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent.

Tomträttsavgäld

Inför kommande omreglering av tomträttsavgäld har fastighetsenheten gett i uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för ny avgäld och friköpspris, bedöma marknadsvärdet av fastigheten. Uppdraget att utföra värdebedömning har, genom avrop på ramavtal för fastighetsvärderingstjänster, tilldelats Svefa.

Värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelse och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Svefa har bedömt marknadsvärdet till 2 500 kr/kvm tomtarea eller 7 500 000 kronor, se värdeutlåtande i bilaga 1. Jämte en avgäldsrenta på 3 procent föreslås den nya avgälden, från och med den 1 april 2026, bestämmas till 224 000 kronor per år under nästa 10-årsperiod. Tomträttshavaren har inte undertecknat ny överenskommelse.

Med anledning av pågående planarbete kan fastigheten ändras i storlek planarbete kommer tomträtten automatiskt att följa fastighetsindelningen, om tomträttsavgälden bedöms påverkas kan Nacka kommun ansöka om jämkning av tomträttsavgälden i domstol. Ansökan om jämkning ska baseras på en bedömd förändring av marknadsvärdet för fastigheten och en skälig avgäldsrenta.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Skarpnäs 6:16 för nästkommande avgäldsperiod höjs från 146 000 kronor till 224 000 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 31 mars 2025 måste kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningsärende. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörelse av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 4 november 2024

Bilaga 1. Värdeutlåtande

Bilaga 2. Överenskommelse om ny avgäld

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten