

Anisimova Anna

Från: ordforande@henriksdalshojden.com
Skickat: den 15 september 2016 09:55
Till: Anisimova Anna
Kopia: Glenn Lötberg; Qvarsell Mattias; Olli Pärsinen; Andreas Olsson; Linda Loven; Hultman Qlara; Ylva Bergstedt
Ämne: Re: Omreglering av avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1
Bifogade filer: 14_Omreglering_tomtrattsavgald_Sicklaon_78_1_78_6_tjansteskrivelse.doc

Tack för erbjudandet om ny tomträttsavgäld,

Vi anser att den nya tomträttsavgälden bör beräknas på samma sätt som den innevarande (se bifogad tjänsteskrivelse från år 2006)

Erbjudet pris för att friköpa Sicklaön 78:1 var då 55 mkr, tomträttsavgälden 1,44 mkr. Tomträttsavgälden belöper sig till 2,63% av det erbjudna försäljningspriset.

Vi begär nu att den erbjudna tomträttsavgälden from. 20181201 ska bestämmas till 3,708 mkr, vilket är 2,63% av erbjudet pris för friköp (fn 141 mkr).

Ser fram emot ett snart svar,

Hälsningar,

Gunnar Öhman
Brf Henriksdalshöjden

2016-09-13 23:01 skrev Anisimova Anna:

> Hej,
>
> Snart är det dags för omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten
> Sicklaön 78:1. Bifogat finner Ni information om kommande
> avgäldsreglering och ny avgäld.
>
> Vi önskar era synpunkter skriftligen senast den 20 september.
>
> Med vänliga hälsningar
>
> ANNA ANISIMOVA
>
> Markingenjör
>
> Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten
>
> _____
>
> TEL DIR 08-718 92 46
>

> SMS 070-431 92 46
>
> POST Nacka kommun, 131 81 Nacka
>
> E-POST anna.anisimova@nacka.se
>
> WEBB www.nacka.se [1]
>
> BÄST PÅ ATT VARA KOMMUN
>
>
>
> Links:
> -----
> [1] <http://www.nacka.se/>

2006-10-02

Dnr KFKS 2006/842

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgälder samt erbjudande om friköp för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 - Henriksdalsberget

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer nedan angivna årliga avgälder som skall gälla under kommande 10-års period.

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	fr.o.m.	2008-12-01
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	fr.o.m.	2008-04-01

2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige bemyndigar stadsjuristen att träffa överenskommelse med tomträttshavaren om de nya avgälderna.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ger stadsledningskontoret och fastighetskontoret i uppdrag att vid domstol föra kommunens talan i mål angående omprövning av tomträttsavgälderna i det fall någon överenskommelse inte kan träffas.
4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige erbjuder tomträttshavaren att friköpa sina tomträtter enligt nedanstående priser:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs före respektive omregleringstidpunkt och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Fastighetskontoret

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post
Nacka kommun 131 81 Nacka		Växel 08-718 80 00 Direkt 08-718 92 53 Mobil 070-431 92 53 Fax 08-718 93 69	roger.wernboe@nacka.se www.nacka.se Organisationsnummer 212000-0167

Bakgrund

Rubricerade fastigheter är belägna på Henriksdalsberget och är upplåtna, den 1 december 1968 respektive den 1 april 1968, med tomträtt till AB Stockholmshem för bostadsändamål (flerfamiljshus). Fastigheternas läge se bilaga 1.

För fastigheterna gäller följande data:

<i>Fastighet</i>	<i>BTA (bruttoarea) Kvm</i>	<i>Nuv. avgäld kr/år</i>
Sicklaön 78:1	21.318	519.000
Sicklaön 78:6	34.396	837.000

Avgäldsperiodernas längd är 10 år och innevarande perioder löper ut den 30 november 2008 respektive den 31 mars 2008. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2007 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2007 för Sicklaön 78:6.

Fastighetskontoret synpunkter

Fastighetskontoret har låtit Forum Fastighetsekonomi AB bedöma den tomträttsavgäld som skall gälla från respektive omregleringstidpunkt. Resultatet är redovisat i bifogat PM daterat den 3/9 2006, bilaga 2.

Beträffande avgäldsrentan anser Forum att den bör vara 3,25 % istället för den i praxis tillämpade avgäldsrentan 3,75 %. Detta med hänsyn bl.a. till den förhållandevis låga inflationen. Fastighetskontoret anser dock att det inte finns skäl till att frångå den i praxis gällande rentan i detta fall innan det finns en prejudicerande dom som stödjer en lägre räntenivå.

Fastighetskontoret anser att värderingsmannens bedömning av markvärdena kan godtas. Detta ger då följande markvärden:

Sicklaön 78:1	70.000.000 kr
Sicklaön 78:6	105.000.000 kr

Med avgäldsrentan 3.75 % ger detta följande årliga avgälder (BTA=bruttoarea):

Sicklaön 78:1	70.000.000 x 0.0375=2.625.000 kr (123,14 kr/kvm BTA)
Sicklaön 78:6	105.000.000 x 0.0375=3.937.500 kr (114,48 kr/kvm BTA)

Med beaktande av dels osäkerheten om prisutvecklingen fram till respektive omregleringstidpunkt och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser dock fastighetskontoret att man inte skall ta ut högsta möjliga avgälder. Dessutom anser kontoret att det inte är rimligt att ta ut de senaste årens kraftiga prisökning på fastigheter av denna typ fullt ut vid denna omreglering. Varvid föreslås att en successiv anpassning till prisutvecklingen får ske på lite längre sikt.

Med hänsyn dels till ovanstående och till kommunfullmäktiges senaste beslut rörande omreglering av avgälder för småhus föreslår fastighetskontoret att följande avgälder skall gälla från respektive omregleringstidpunkt:

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	67,74 kr/kvm BTA
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	62,94 kr/kvm BTA

Fastigheterna innehåller tillsammans ca 520 lägenheter. Avgäldshöjningen, totalt 2.253.000 kr/år, innebär ca 360 kr/mån per lägenhet (2.253.000/520). Detta kan jämföras med de senaste omregleringarna av radhus i Älta där motsvarande kostnadsökning per fastighet efter skatteavdrag blev 233 – 525 kr/mån. Motsvarande kostnadsökning för villaägare blev vid den senaste omregleringen 817 kr/mån efter skatteavdrag.

Som jämförelse kan även nämnas att vid omregleringar av bostadsrätter i Stockholms stad för bl.a. området Hammarbyhöjden ligger nivån på 55,60 kvm/BTA och för områdena Årsta, Gröndal, Liljeholmen 60,10 kr/kvm BTA. Motsvarande nivåer för hyresrätter är 44,40 respektive 47,00 kr/kvm BTA.

Vidare föreslår fastighetskontoret att, i enlighet med den policy som gäller för friköp av småhustomrätter, **tomträttshavaren** får friköpa sina tomrätter till ett försiktigt hållet markvärde d.v.s. **marktaxeringsvärdet**. I detta fall föreslås att friköp får ske till de riktvärden som kommer att gälla vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. För dessa fastigheter är rikvärdet 2.600 kr/kvm BTA. Detta innebär följande friköpspriser avrundade neråt till närmaste miljontal:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs före respektive omregleringstidpunkt och att köpekontrakt har undertecknats av tomrättshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Förslaget har den 12 september 2006 översänts till tomrättshavaren för eventuella synpunkter. Tomträttshavaren, AB Stockholms hem, har via e-post meddelat att dom godtar föreslagna avgälder. Däremot tycker tomrättshavaren att den, i deras tycke, dramatiska höjningen inte skall genomföras i ett steg. Man föreslår att en upptrappning av avgälden skall ske under de tre första åren enligt Stockholms Stads modell. Förslaget innebär att avgäldsökningen tas ut med 1/3 under år 1, 2/3 under år 2 och full avgäld under åren 3-10.

Eftersom föreslagen avgäldsökning för Sicklaön 78:1 är 925.000 kr/år skulle avgälden bli det första året 827.000 kr, andra året 1.136.000 kr och därefter full avgäld 1.444.000 kr/år. För Sicklaön 78:6 föreslås en avgäldsökning på 1.328.000 kr vilket skulle ge för motsvarande år följande avgälder 1.280.000 kr, 1.722.000 kr och 2.165.000 kr/år.

Fastighetskontoret medger att föreslagen avgäldshöjning är ganska stor i detta ärende, 178 respektive 159 %. Kontoret anser dock att den kraftiga höjningen har beaktats i och med att kontoret bedömt avgälden utifrån den modell som används vid beräkning av småhustomrätter. I den modellen beaktas bl.a. bostadssociala skäl i enlighet med tidigare politiska beslut. Med hänsyn till detta, tillsammans med ovan redovisade jämförelser med de senaste avgäldshöjningarna för småhus, anser fastighetskontoret att det inte finns tillräckligt skäl till att även införa en trappning enligt tomrättshavarens förslag.

Sammanfattning

Med hänsyn till bifogat PM, bilaga 2, beträffande markvärdet och med beaktande av tidigare politiska beslut rörande omregleringar av tomträttsavgälder för småhus föreslår fastighetskontoret att kommunfullmäktige fastställer nedan angivna årliga avgälder som skall gälla under kommande 10-års period:

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	fr.o.m. 2008-12-01
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	fr.o.m. 2008-04-01

Fastighetskontoret anser att den av tomträtthavaren föreslagna trappningen av avgälden inte skall tillämpas. Detta med hänsyn bl.a. till att den relativt stora avgäldshöjningen redan har beaktas i den beräkningsmodell som tillämpats.

Vidare föreslår fastighetskontoret att kommunfullmäktige beslutar att tomträtthavaren får friköpa sina tomträtter till ett försiktigt hållet marknadsvärde, d.v.s. i detta fall till den riktvärdenivå som kommer att gälla vid 2007 års allmänna fastighetstaxering. Detta ger följande friköpspriser:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Stadsledningskontoret har tillstyrkt detta förslag.

Fastighetskontoret

Dag Björklund

Roger Wernboe