

Kommunstyrelsen

Justerad tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1, Brostugan, Gamla Brovägen 50 i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå överenskommelse med tomträttsinnehavaren till fastigheten Björknäs 41:1 i Saltsjö-Boo, Klintens båtklubb org. nr. 802405-8623, om att av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 289 fastställt årlig avgäld sänks från 17 000 kronor per år till 12 500 kronor per år, att gälla från och med den 1 januari 2018 och under kommande tioårsperiod.

Sammanfattning

Fastigheten Björknäs 41:1, är upplåten med tomträtt för båtkubbsverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är den 31 december 2017. Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016 att fastställa en ny avgäld på 17 000 kronor per år. Dock har tomträttsinnehavaren efter kommunfullmäktiges beslut och efter av kommunen ingiven stämning till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt inkommit med underlag som påvisar skäl för en avgäldssänkning. Därmed föreslås avgälden sänkas från 17 000 kronor per år till 12 500 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2018 och under kommande tioårsperiod.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Björknäs 41:1 är belägen vid Gamla Brovägen 50 i Saltsjö-Boo och är sedan den 1 januari 1998 upplåten med tomträtt till Klintens båtklubb. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 6 000 kronor per år.

Den 14 november 2016 beslutade kommunfullmäktige, mot bakgrund av enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse, att fastställa den årliga avgälden till 17 000 kronor per

år att gälla från och med den 1 januari 2018 och under kommande tioårsperiod. Eftersom parterna inte kunde träffa överenskommelse om den nya avgälden innan den 31 december 2016 var kommunen dock tvungen att ge in en stämningsansökan till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, vilket gjordes i handling daterad den 20 december 2016. Innan ärendet gick upp för beslut i kommunfullmäktige hade tomträttshavaren inte framfört några synpunkter på av enheten för fastighetsutvecklings förslag på avgäldsnivå. Efter att stämningsansökan givits in till domstolen har det inkommit synpunkter och underlag från tomträttshavaren som visar på skäl att sänka avgäldsunderlaget, det vill säga marknadsvärdet.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträtsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som är för närvarande 3,00 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsanalys utgick från småhustomter av typen fritidshus. Analysen med hänsyn till areal och belägenhet ledde till en utgångspunkt om 3 669 kr per kvm. Med en areal om 185 kvm ger detta ett pris om cirka 750 000 kr vilket leder till en avgäld om 22 400 kr. Ett schablonavdrag har använts om 25 % med hänsyn till Båtklubbens natur såsom ideell förening vilket inför kommunfullmäktiges beslut den 14 november 2016 lett till en föreslagen tomträtsavgäld om 17 000 kr. Utöver detta måste det vid en värdering tas i beaktande att tomträten via tomträtsavtalet är knuten till byggnaden Brostugan på fastigheten på ett sådant sätt som innebär att tomträttshavaren åläggs skyldigheter att underhålla och investera i byggnaden i och med dess kulturvärde. Denna skyldighet medför en kostnad som måste beaktas vid bedömning av marknadsvärdet, eftersom sådan mark bedöms ha ett lägre marknadsvärde. En ny föreslagen avgäld har därmed beräknats till 12 500 kr per år vilket tomträttshavaren accepterat.

Ekonomiska konsekvenser

I förhållande till kommunfullmäktiges beslut av den 14 november 2016 innebär ett beslut i enlighet med förslaget en minskad intäkt till kommunen om 4 500 kronor per år för de kommande tio åren, det vill säga totalt 45 000 kronor. I förhållande till nuvarande avgäld om 6 000 kronor per år innebär det dock en ökad intäkt om 6 500 kronor per år, det vill säga totalt 65 000 kronor för avgäldsperioden. Ett beslut enligt förslaget innebär även att kommunen och tomträttshavaren kan ingå förlikning i pågående domstolsmål om fastställande av avgäld.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.



Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1

Karta

