

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 314

Dnr KFKS 2015/745-256

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 - industri inom Kummelbergets industriområde

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12 till 312 000 kr/år att gälla från och med den 1 januari 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 7 680 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ärende

Fastigheten Skarpnäs 6:12, Timmermansvägen 2, Boo, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan 1977. Omregleringstidpunkten är 1 januari 2017.

Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Skarpnäs 6:12 att höjas från 112 000 kr/år till 312 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 19 november 2015

Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande




Bilaga 3 Tomträttsavtal

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), bifall till förslaget punkt 1 och avslag till punkt 2 om att erbjuda friköp av tomträtt.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Helena Westerlings bifallsyrkande vad avser punkt 1 i enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 november 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen avslag Helena Westerlings avslagsyrkande vad avser punkt 2 i enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet.

"Vänsterpartiet motsätter sig att kommunens mark säljs ut. Särskilt gäller det i verksamhetsområden där marken bör upplåtas med tomträtt så att kommunen på lång sikt har rådighet över marken."

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

"Är avgälden för hög? – Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3,25 %. Den nuvarande avgäldsrentan är idag högre än den långsiktiga realräntan. Eftersom det är kommunen som gör gällande att avgäldsrentan ska sättas högre än den långsiktiga realräntan, måste kommunen kunna ta fram en utredning som visar att räntan är skäligen vid ett eventuellt överklagande.

Varför sälja ut kommunens egendom till rabatterat pris? – Vid de senaste omregleringarna av tomträtter har fullmäktige beslutat att erbjuda friköp till ett pris om 80 % av det bedömda markvärdet. Med en avgäldsrenta högre än realräntan och en 20-procentig rabatt uppmuntrar kommunen på ett omotiverat sätt till friköp.

För Nacka kommun finns det inte några ekonomiskt motiverade skäl att sälja sina tomträtter ens till marknadsvärdet, än mindre till rabatterat pris. Sett ur ett tioårsperspektiv är den reala avkastningen från tomträtter väsentligt bättre än vid andra riskfria placeringar. En anledning till att sälja kan vara att hålla nere låneskulden. Nackas upplåningsränta för tioåriga lån ligger dock sannolikt långt under en avgäldsrenta kring 3 %.

Med utgångspunkt i dagens ränteläge vad gäller långsiktig realränta och det ränteläge som gällde då Nacka kommun beslutade om rabatterade friköpspriser, kan idag inte motiveras någon rabatt på marknadsvärdet vid friköp av tomträtter, i alla fall inte så hög rabatt som 20 %."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
