

24 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 87

KFKS 2016/541

Försäljning av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6, samt beslut om omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6, Henriksdalsberget

Beslut

Kommunstyrelsens föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige försäljer fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 enligt köpekontrakt undertecknade av respektive tomträttshavare.
2. Kommunfullmäktige beslutar att följande ska gälla för kommande avgäldsregleringar för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6, upplåtna med tomträtt för bostadsändamål, för det fall köp enligt punkt 1 inte skulle bli fullföljda:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 till 5 032 900 kronor per år att gälla från och med den 1 december 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 till 8 593 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två, vilket regleras i föreslaget sidoavtal till respektive tomträttsavtal, som kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå.

3. Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheter Sicklaön 78:1 och 78:6 i det fall någon överenskommelse inte kan träffas senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



24 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendet

Friköpsförhandling har sedan en tid pågått med respektive tomträttsinnehavare av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 på Henriksdalsberget. Förhandlingarna har resulterat i av tomträttshavarna undertecknade köpekontrakt. Köpeskillingarna är för Sicklaön 78:1: 140 980 000 kronor, för Sicklaön 78:2: 186 466 000 kronor och för Sicklaön 78:6: 207 682 160 kronor.

Trots att köpekontrakt påtecknats av en av föreningarna som berörs av närtida omreglering av avgälden, medför omregleringstidpunkten för Sicklaön 78:1 och 78:6 att det formella beslutet om omreglering behöver tas av fullmäktige innan tillträdet.

Omregleringstidpunkten är 30 november 2018 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2018 för Sicklaön 78:6. Tomträttsavgälder föreslås höjas för fastigheten Sicklaön 78:1 från 1 444 000 kr/år till 5 032 900 kr/år, för fastigheten Sicklaön 78:6 från 2 165 000 kr/år till 8 593 000 kr/år. Markpriserna har stigit kraftigt i Nacka under den senaste tio åren och för att mildra de effekter detta får för de boende vid avgäldsregleringar föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Tomträtten till Sicklaön 78:2 har en senare omregleringstidpunkt varför något beslut om omreglering inte föreslås i detta ärende.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutveckling den 21 februari 2017

Kommunstyrelsen den 13 februari 2017 § 50

Enheten för fastighetsutveckling den 13 februari 2017

Köpehandlingar Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6

Enheten för fastighetsutveckling den 18 januari 2017

Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:1




Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:6

Beslut från Skatteverket, nya taxeringsuppgifter, fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6

Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:1, Brf Henriksdalshöjden

Synpunkter från tomträttshavare, Sicklaön 78:6, Brf Svindersvik i Nacka

Sidoavtal

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 13 februari 2017, § 50

Ärendet bordlades för att behandlas på kommunstyrelsens extra sammanträde den 24 februari 2017 kl 8.00 i Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge.

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 januari 2017

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall Sten (L), Hans Peters (C) och Anders Tiger (KD), bifall till enhetens för fastighetsutveckling förslag.

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) enligt följande.




”KPI har ökat med runt 11 % de senaste tio åren. En bostadsrätt i Nacka kostade 2006-2007 i genomsnitt ca 26 000 kr/kvm. I december 2016 var snittpriset ca 53 000 kr/kvm, ungefär en fördubbling av priset. Samtidigt föreslås upp till en fyrdubbling av tomträttsavgälden. De föreslagna tomträttsavgälderna blir så pass höga att det i själva verket tvingar föreningarna att friköpa sina tomträtter för att undvika katastrofala följdverkningar för många av föreningarnas medlemmar.

Medelinkomsten i området är lägre än i många andra delar av Nacka vilket gör invånarna här mer priskänsliga. Den stora skuldökning ett friköp för med sig innebär att föreningarna blir väldigt känsliga för framtida förändringar av ränteläget. Jag föreslår därför en nedsättning av de föreslagna tomträttsavgifterna till en nivå som mer motsvarar prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden i Nacka, och där fortsatt tomträttsavgäld skulle kunna utgöra ett realistiskt alternativ till friköp.

Jag yrkar på bifall till punkt 1 om att erbjuder tomträtthavarna till fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 att friköpa fastigheterna enligt föreslagna avtal. Jag yrkar också på bifall till punkt 3.

Under punkt 2 yrkar jag istället på att:

- Kommunfullmäktige beslutar att följande ska gälla för kommande avgäldsregleringar för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 upplåtna med tomträtt för bostadsändamål, för det fall köp enligt punkt 1 inte skulle bli fullföljda:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 till 2 888 000 kronor per år att gälla från och med den 1 december 2018 och under kommande 10-årsperiod, en fördubbling av nuvarande avgäld.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 till 4 330 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2018 och under kommande 10-årsperiod, en fördubbling av nuvarande avgäld.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två, vilket regleras i förslaget sidovtal till respektive tomträttsavtal, som kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå”

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande avseende punkt ett.

Med avslag på Sidney Holms yrkande, avseende punkt två, beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande avseende punkt tre.




Således beslutade kommunstyrelsen i enlighet med enhetens för fastighetsutveckling förslag.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot punkt två förslaget och ingav följande.

”I min beräkning av en realistisk tomträttsavgäld som jag yrkade på under kommunstyrelsens extrainsatta sammanträde, tog jag hänsyn till prisutvecklingen på Nackas bostadsrättsmarknad de senaste tio åren. Eftersom förslaget röstades ner i kommunstyrelsen kommer jag att lägga ett reviderat förslag när ärendet kommer upp i kommunfullmäktige.

Kommunens egna tjänstemän har räknat fram ett friköpspris som utgått från en uppräknig av det aktuella marktaxeringsvärdet för att få fram ett bedömt marknadsvärde. När det gäller uträkningen av de föreslagna tomträttsavgälderna har man istället anlitat en extern konsult som räknat fram ett högre marknadsvärde. Detta förfarande leder till att man i realiteten tvingar bostadsföreningarna att friköpa sina tomträtter. Jag anser att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

utvecklingen av tomträttsavgälden ska stå i direkt proportion till utvecklingen av friköpspriset.

Om ökningen av tomträttsavgälden ska stå i proportion till ökningen av friköpspriset skulle den föreslagna tomträttsavgälden för Sicklaön 78:1 bli 3 701 365 kr ($\{140980000/55000000\} \times 1444000$).

För Sicklaön 78:6 skulle den bli 5 052 043 kr ($\{207\,682\,160/89\,000\,000\} \times 2\,165\,000$) ($\{ \text{aktuellt friköpspris/tidigare friköpspris} \} \times \text{nuvarande tomträttsavgäld}$).

Därför kommer jag i kommunfullmäktige att yrka på en tomträttsavgäld på 3 701 365 kr för Sicklaön 78:1 och 5 052 043 kr för Sicklaön 78:6.

En ökning med i genomsnitt 142,5 %.”

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot punkt två i förslaget och ingav följande.

”Nackalistan reserverar sig i punkt 2 i enlighet med Miljöpartiets reservation under samma punkt. Det finns ingen riktigt optimal lösning på detta ärende med de planer som nu är för Henriksdal. Att ta avgälden på samma nivå som försäljningssumman beräknas bli är en bit på väg för att inte få en plötslig och skyhögt avgäld för de boende. Med hela förslaget i tjänstehandlingen riskerar de berörda invånarna i Henriksdal att drabbas ekonomiskt av så höga avgifter att de inte längre kan bo kvar.”




Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Den nuvarande värderingsmodellen för beräkning av tomträttsavgäld är problematiskt. Det resulterar i stora höjningar av priset för markhyra. I detta fall resulterade det i en höjning av tomträttsavgälden med 400% jämfört med förra nivån som sattes för 10 år sedan. Under dessa 10 år har kvm-priset för bostadsrätter fördubblats, dvs avsevärt lägre än höjningen av tomträttsavgälden, och KPI har legat på ca 11%. Den gällande tomträttsavgäldsmodellen riskerar i detta fall höja priset på markhyra så pass att en del skulle tvingas flytta från sina hem. Det är orimligt.

Vi har förstått att bostadsrättsföreningen under dessa förhållanden föredrar att köpa marken. Detta har vi stor förståelse för under dessa förutsättningar. Det är ändå beklagligt då det är de boende som nu står med hela risken ifall ränteläget förändras. Många har lån för sina bostäder och med stort lån för markköpet har fler större riskexponering mot ränteförändringar. Dessutom innebär försäljningen att kommuninvånarna och framtida Nackagenerationer tappar rådigheten över marken och därmed förmågan till att i framtiden kunna forma detta område.

Den nuvarande beräkningsmodellen för tomträttsavgälder riskerar att tvinga fram försäljningar av markområden, vilket rullar över framtida ränterisker på enskilda Nackabor,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

samt cementerar den största nackdelen med Nackas stadsplaneringsmodell, dvs dåligt utnyttjade mellanrum och lösa planerade "frimärken".

Vi tog också del av miljöpartiets förslag om att använda en annan beräkningsgrund för tomträttsavgälden. Detta förslag ter sig sympatiskt. En sådan beräkningsgrund kan vi mycket väl ställa oss bakom. Men det måste ske rättvist och korrekt. Det vore fel av oss att bryta mot likvärdighetsprincipen och endast för detta specifika objekt välja en annan värderingsmodell, samtidigt som vi under senaste tiden satt tomträttsavgäld utifrån gällande värderingsprinciper. Av den anledningen valde vi att inte ställa oss bakom miljöpartiets förslag att använda en avvikande värderingsmodell för just detta markområde. Så vårt ställningstagande i detta fall är att välja det alternativ som för de boende innebär det för närvarande mindre smärtsamma resultatet."

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.




"Vi moderater tycker att det är bra att de boende på Henriksdalsberget får friköpa marken under sina hus. Det skapar långsiktig trygghet och ger dem större rådighet över marken. Friköpen innebär samtidigt att skattebetalarna får skälig ersättning för marken och i avtalen säkras allmänhetens tillgång till området via servitut. Det blir en win-win-lösning för alla parter.

Vi har drivit denna linje länge och konsekvent. Oppositionspartiernas inställning är däremot minst sagt förvirrad och inkonsekvent. För 11 dagar sedan ville de avbryta förhandlingarna om friköp och ville bara ha en ny hög tomträttsavgäld (KS 2017-02-13). Idag har alla ändrat sig och är för friköp. MP och Nackalistan vill dessutom ha en lägre tomträttsavgäld som andrahandsalternativ än den de föreslog förra veckan och som dessutom strider mot de principer de båda partierna ställt sig bakom i kommunens markprogram. I sak har inga nya fakta eller argument framkommit sedan 2017-02-13 som kan förklara nya ställningstaganden. Här ser vi enbart resultatet av oppositionspartiernas ogenomtänkta politik. I försök att vara alla till lags har de trasslat in sig i en härva av opålitlighet och inkonsekvens och där det är uppenbart att deras politik inte är hållbar."

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Bostadspriserna i Nacka är bekymmersamt höga. Det blir synligt till exempel när bostadsrättsföreningarna på Henriksdalsberget ska köpa loss sina hus. De höga priserna sorterar på sikt bort personer med låg inkomst. Det är inget som Kristdemokraterna välkomnar. Nacka ska vara en bra hemkommun för alla. Därför söker vi ständigt möjligheter att få fram bostäder, även till rimliga priser.

Att rabattera priset när kommunen säljer fastigheter, är inte ett lämpligt sätt att skapa rimliga bostadspriser, och knappast heller lagligt. Därför stöder vi försäljningen till föreslaget pris och ger därmed föreningarna ökad rådighet över sin bostadssituation.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 februari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Dagens orimliga bostadspriser är resultat av en statlig politik under många decennier.
Rimliga bostadspriser måste därför åstadkommas på annat sätt.
Däremot är det positivt att Nacka är en attraktiv kommun.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
