

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastighet med adress Utövägen 6 i Orminge**

*Fastigheten Orminge 47:3*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 47:3 till 64 500 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2021 och under kommande 10-årsperiod.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 47:3.
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 Orminge 47:3.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Orminge 47:3, Utövägen 6 i Orminge, är upplåten med tomträtt för allaktivitetshus som inrymmer allmänna samlingslokaler sedan den 1 januari 2001. Omregleringstidpunkten är den 1 januari 2021, vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2019. Tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 47:3 föreslås höjas från 10 kr per år till 64 500 kr per år under kommande tioårsperiod. Tomträttshavaren är informerad om förslag till ny avgäld och anser att förslag till ny avgäld är hanterbar.



## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Orminge 47:3, med tomtarealen 3741 kvm, är sedan den 1 januari 2001 upplåten med tomträtt för allaktivitetshus som inrymmer allmänna samlingslokaler och är belägen vid Utövägen 6 i Orminge, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Boo Allaktivitetshus AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 10 kr per år, vilken varit oförändrad sedan upplåtelsens början. Fastigheten är bebyggd med ett allaktivitetshus.

Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2020. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 december 2019. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som enligt domstolens praxis, för närvarande är 3 procent.

### Metod för fastställande av ny avgäld

På uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning har Svefa AB bedömt marknadsvärdet, som underlag för ny avgäld, utifrån anvisningar eller försäljning gällande byggrätter för lokaler i bottenplan samt kontor. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen så bedöms en normal marknadsvärdenivå gällande byggrätter för lokaler för allmänt ändamål till 2 000 – 2 500 kronor per ljus kvm BTA, se värdeutlåtande, bilaga 2. Marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick bedöms därmed enligt detta värdeutlåtande uppgå till 3 000 000 kronor.

Marknadsvärde, som underlag för ny avgäld, har av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning, bedömts utifrån avtal eller förvärv i gällande byggrätter för samlingslokaler, kultur och publik verksamhet, se värdeutlåtande, bilaga 3. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen så bedöms en normal marknadsvärdenivå av byggrätter för samlingslokaler sett till den verksamhet som bedrivs till cirka 1 000 kronor per ljus kvm BTA. Marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick bedöms därmed enligt detta värdeutlåtande uppgå till 1 300 000 kronor.

Enheten för fastighetsförvaltning bedömer jämförelseobjekten i respektive värdeutlåtande som acceptabla. En del av jämförelseobjekten i Sefas värdeutlåtande anses dock något mindre jämförbara med värderingsobjektet Orminge 47:3 med anledning av att ändamålen med upplåtelse och förvärven inte är begränsade till att helt eller delvis avse publik verksamhet eller liknande. Som underlag för fastställande av ny avgäld, bedömer enheten för fastighetsförvaltning att marknadsvärdet för fastigheten i avröjt skick utgörs av ett medelvärde av ovan nämnda värdeutlåtanden och uppgår till 2 150 000 kronor. Med en avgäldsrenta på 3 procent föreslås den nya avgälden från och med den 1 januari 2021 bestämmas till 64 500 kronor per år under nästa 10-årsperiod. Sammantaget bedöms den



föreslagna tomträttsavgälden ligga i nivå med övriga jämförbara tomträtter inom kommunen. Tomträttshavaren är informerad om förslag till ny avgäld och anser att förslag till ny avgäld är hanterbar.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen tar till vara på möjligheten att justera avgälden, vilket leder till att avgälden höjs under nästkommande 10-årsperiod från 10 kronor per år till 64 500 kronor per år. En höjd tomträttsavgäld leder i sin tur till en ökad årlig intäkt om 64 490 kronor för kommunen.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

- 1 Karta
- 2 Värdeutlåtande Svefa AB
- 3 Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
- 4 Gällande tomträttsavtal

Therese Alvé  
T.f. enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsförvaltning