

Kommunstyrelsen

## **Fastställande av tomträttsavgäld för småhus i Båthöjden, Fisksätra**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder, enligt bilaga 1, till oförändrade från och med den 1 oktober 2022 och under kommande 10-årsperiod.

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

### **Sammanfattning av ärendet**

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för 29 bostadsfastigheter i området Båthöjden i Fisksätra. Tomträtternas avgäldsperiod löper på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2022. Inför att avgäldsperioden löper ut kan parterna, senast ett år före omregleringstidpunkten, träffa överenskommelse om ny avgäld vilket i första hand sker genom en överenskommelse.

Nuvarande avgäld varierar mellan 23 000–27 400 kronor per år för berörda tomträtter. Enheten för fastighetsförvaltning föreslår att nuvarande avgälder ska fastställas att gälla också för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 oktober 2022. Förslaget innebär således att överenskommelser om avgäld för kommande avgäldsperiod inte behöver träffas. Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en fortsatt årlig intäkt till kommunen om 678 400 kronor för kommande 10-åriga avgäldsperiod.

### **Ärendet**

#### **Inledning**

Nacka kommun upplåter för närvarande mark med tomträtt för 29 bostadsfastigheter i området Båthöjden i Fisksätra. Fastigheternas läge framgår av bilaga 2. Samtliga



fastigheter är bebyggda med bostäder av kedjehustyp och fastigheternas arealer varierar mellan 222–294 kvm. För 25 av fastigheterna uppgår den årliga tomträttsavgälden till 23 000 kronor och för de övriga fyra uppgår avgälden till mellan 25 000–27 400 kronor per år. Tomträttsavgälden gäller under en bestämd avgäldsperiod om tio år och innevarande period löper ut den 30 september 2022. I samband med att innevarande avgäldsperiod löper ut har parterna rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden.

Omreglering av tomträttsavgälden sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 september 2021. Om någon överenskommelse om ny avgäld inte träffas kan parterna väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden. Talan måste väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Om parterna inte träffar överenskommelse om en ny avgäld och ingen talan om omreglering av avgälden väcks utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

I ärendet föreslås att nuvarande tomträttsavgälder ska fastställas att gälla även för kommande avgäldsperiod.

### **Metod för fastställande av avgäld**

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 oktober 2022, jämte en skälig avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 procent.

Enligt gällande program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i 2016, ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Sedan riktlinjerna i markprogrammet beslutades har kommunen tillämpat 50 procent av marktaxeringsvärdet som utgångspunkt även, för bestämmande av markens värde som avgäldsunderlag, vid omreglering av tomträttsavgäld för småhus. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer att denna tillämpning bör utgöra den, i normalfallet, lägsta nivån för tomträttsavgäld.

Nuvarande avgäldsnivåer uppgår till mellan 23 000–27 400 kronor per år. Eftersom beslutsförslaget innebär att avgäld utgår oförändrad för nästkommande tioårsperiod behöver Nacka kommun inte träffa nya överenskommelser med tomträttshavarna kopplat till frågan om avgäldsreglering.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att kommunen har en fortsatt årlig intäkt om totalt 678 400 kronor, för kommande avgäldsperiod på 10 år, från och med den 1 oktober 2022.



För det fall att någon av de berörda tomträttshavarna, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inger ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen utgår en ansökningsavgift om 2 800 kronor per stämningsärende. Ansökningsavgiften betalas av den som inleder ett mål och bekostas därför av tomträttshavaren.

### **Konsekvenser för barn**

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

### **Handlingar i ärendet**

1. Tomträttsavgälder
2. Karta

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsförvaltning