

2023-01-24

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2023-00096

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld för tomträtt med adresserna Oxelbacken 1 m.fl. i Älta

Fastigheten Älta 10:62

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:62 till 3 120 480 kronor per år att gälla från och med den 1 mars 2024 och under kommande 10-årsperiod.
- Kommunfullmäktige beslutar att ingå sidoavtal med Wallenstam Nacka Älta 10:62 AB med reviderad avgäld för fastigheten Älta 10:62, enligt bilaga 4 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 24 januari 2023.
- Kommunfullmäktige förklarar paragrafen omedelbart justerad.

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

- Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef, eller den hen i sitt ställe sätter, inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld och sidoavtalet för fastigheten 10:62.
- Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hen i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:62.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Älta 10:62 är lokaliserad i Älta och är sedan den 1 mars 2014 upplåten med tomträtt för bostadsändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 28 februari 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 28 februari 2023. Tomträttsavgälden för fastigheten föreslås höjas från 1 702 800 kronor per år till 3 120 480 kronor per år och under kommande 10-årsperiod. Nuvarande avgäld har reviderats år 2014 enligt avtal till 595 728 kronor per år på grund av att bostäderna upplåts med hyresrätt. I samband med överenskommelse om ny avgäld föreslås att parterna ingår ett sidoavtal för revidering av avgälden under förutsättning att bostäderna fortsättningsvis upplåts med hyresrätt. Den reviderade avgälden i sidoavtalet höjs stegvis från och med år 1 till och med år 4. Från och med år 5 till och med år 10 uppgår den reviderade avgälden till



ett belopp om 1 702 080 kronor, motsvarande 100 % av fastighetens värde för upplåtelseformen hyresrätt. TomträttsHAVAREN har muntligen godkänt föreslagna avgälder.

Ärendet



Fastigheten Älta 10:62 markerad med röd linje.

Bakgrund

Fastigheten Älta 10:62 har en area om 5 400 kvadratmeter och är belägen vid Oxelvägen i Älta. Fastigheten är sedan den 1 mars 2014 upplåten med tomträtt till Wallenstam Nacka Älta 10:62 AB för ändamålet bostäder, se bilaga 1. På fastigheten finns tre flerbostadshus som inrymmer lägenheter. Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 1 702 080 kronor per år. Vid sidan av tomträttsavtalet finns en överenskommelse om reviderad avgäld under förutsättning att bostäderna är upplåtna med hyresrätt, se bilaga 2. Bostäderna är idag upplåtna med hyresrätt och den reviderade avgälden är 595 728 kronor per år.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper till och med är den 28 februari 2024. I samband med att den innevarande perioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden. Omreglering av tomträttsavgälden sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttsHAVAREN, se bilaga 3. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 28 februari 2023. Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld kan kommunen 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, senast den 28 februari 2023, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent. Vid bedömning av marknadsvärdet inför avgäldsreglering bedöms värdet på



fastigheten i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten.

Fastighetsenheten har inte beställt ett värdeutlåtande från två oberoende värderare inför avgäldsreglering för Älta 10:62, utan har i stället använt värdeutlåtanden för andra liknande fastigheter. Värdeutlåtande inför avgäldsreglering för fastigheterna Sicklaön 368:2, Älta 35:327 och Älta 35:328 har använts som underlag för avgäldsreglering av Älta 10:62.

Inför omreglering av tomträttsavgäld för fastigheterna Älta 35:327-8 har Savills AB bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 11 000 kr/kvm ljus bruttoarea, se värdeutlåtande i bilaga 6. Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för Älta 10:62 med fri upplåtelseform, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 11 000 kr/kvm ljus bruttoarea, totalt 104 016 000 kronor. Jämte en avgäldsrenta på tre procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 mars 2024, bestämmas till 3 120 480 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Inför omreglering av avgäld för fastigheten Sicklaön 368:2 har Forum Fastighetsekonomi bedömt marknadsvärdet för upplåtelseform hyresrätt, se bilaga 5. Ortsprismaterialet (jämförelseobjekt) tyder på ett marknadsvärde från 8000- 13 900 kr/kvm ljus bruttoarea. Upplåtelseorna speglar marknadsvärdet för nyupplåtelse av tomträtt, ortsprismaterialen avser upplåtelse under åren 2021-2022, man kan anta att hyran per kvadratmeter för hyresrätter som byggs idag är högre än vad tomträttsinnehavaren för Älta 10:62 kan ta ut. Ortsprismaterialet har också ett bättre läge än Älta 10:62 varför fastighetsenheten bedömer att marknadsvärdet för Älta 10:62 bör sökas lägre än 8 000 kr/kvm ljus bruttoarea.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten med upplåtelseform hyresrätt, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 6 000 kr/kvm ljus bruttoarea, totalt 5 673 6000 kronor. Jämte en avgäldsrenta på tre procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 mars 2024, bestämmas till 1 702 080 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Sidoavtal

I samband med överenskommelse om ändring av avgäld avser parterna att ingå ett sidoavtal för revidering av avgälden för kommande avgäldsperiod, se bilaga 4.

En avgäld motsvarande 6 000 kr/kvm ljus bruttoarea är tredubbling av den nuvarande avgälden. Fastighetsenheten föreslår därför en stegvis höjning av den reviderade avgälden där 40 % av höjningen slår igenom år 1, 55 % år 2, 70 % år 3, 85 % år 4 och 100 % år 5-10. För fastigheterna jämte en avgäldsrenta på 3 procent föreslås den reviderade avgälden i sidoavtalen att:

- År 1 ska tomträttsavgälden uppgå till 1 038 269 kronor.
- År 2 ska tomträttsavgälden uppgå till 1 204 222 kronor.
- År 3 ska tomträttsavgälden uppgå till 1 370 174 kronor.
- År 4 ska tomträttsavgälden uppgå till 1 536 127 kronor.
- År 5-10 ska tomträttsavgälden uppgå till 1 702 080 kronor.

Tomträttshavaren har muntligen godkänt avgäld enligt tomträttsavtalen och godkänt föreslagen avgäld enligt sidoavtalen. Om inte överenskommelse om avgäld enligt sidoavtalet träffas finns därmed en risk att tomträttshavaren ansöker om stämning till mark- och miljödomstolen för att bestämma avgäld enligt tomträttsavtalet. Mark- och miljödomstolen kan inte bestämma avgälden enligt sidoavtalet utan tar enbart hänsyn till tomträttsavgälden i tomträttsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för fastigheterna för nästkommande avgäldsperiod ökar, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffar överenskommelse om ny avgäld innan den 28 februari 2023 måste kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningens ärende. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörande av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

1. Tomträttsavtal Älta 10:62
2. Överenskommelse om reviderad avgäld från år 2014
3. Förslag till överenskommelse om ny avgäld
4. Förslag till sidoavtal
5. Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
6. Värdeutlåtande Savills Sweden AB

Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten