

2023-02-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2023-00091

Fastställande av tomträttsavgäld för småhus i Fiskarhöjden, Fisksätra

Bordlagt 2023-03-14

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 juli 2024 och under kommande 10-årsperiod.

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

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

Sammanfattning

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för 38 bostadsfastigheter i området Fiskarhöjden i Fisksätra. Tomträtternas avgäldsperiod löper på 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2024. Senast ett år före omregleringstidpunkten kan parterna träffa överenskommelse om ny avgäld. Nuvarande avgälder varierar mellan 18 500 och 22 000 kronor per år för berörda tomträtter.

Fastighetsenheten föreslår att nuvarande avgälder ska fastställas att gälla för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 juli 2024. Förslaget innebär att överenskommelser om avgäld för kommande avgäldsperiod inte behöver träffas. Genom ett informationsbrev underrättas berörda tomträttshavare om en möjlighet att friköpa sin tomt. Friköpsbelopp avseende småhustomträtter styrs av markprogrammet.

Ärendet

Nacka kommun upplåter för närvarande mark med tomträtt för 38 bostadsfastigheter i området Fiskarhöjden i Fisksätra, se karta nedan. Samtliga fastigheter är bebyggda med radhus och fastigheternas arealer varierar mellan 135 och 253 kvadratmeter.



Figur 1 De aktuella tomträtterna inom området Fiskarhöjden i Fisksätra.

För 27 av fastigheterna är den årliga tomträttsavgälden 18 500 kronor och för de övriga 11 tomträtter är avgälden 22 000 kronor per år, se bilaga 1. Tomträttsavgälden är oförändrad under en avgäldsperiod om tio år. Innevarande period löper ut den 30 juni 2024. I samband med att innevarande avgäldsperiod 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. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 juni 2023. 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.

Genom ett informationsbrev underrättas berörda tomträttshavare om en möjlighet att friköpa sin tomt. Friköpsbelopp avseende småhustomträtter styrs av markprogrammet.

Metod för fastställande av ny avgäld

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

Enligt gällande Program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021, ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Sedan markprogrammet beslutades har kommunen tillämpat 50 procent av marktaxeringsvärdet som utgångspunkt även för bestämmande av markens värde som avgäldsunderlag, vid omreglering av tomträtsavgäld för småhus.

Den nya beräknade avgälden för tomträtterna ligger under den nuvarande avgälden och differensen varierar mellan 365 kronor och 2425 kronor per tomträtt och år. Skillnaden beror på olika beräkningsmetoder för avgälden 2013 och 2023. Fastighetsenheten bedömer att minskningen är marginell för kommande 10-års avgäldsperiod och föreslår därför att avgälden blir oförändrad, dvs 18 500 och 22 000 kronor per år.

Eftersom beslutsförslaget innebär en oförändrad avgäld för nästkommande tioårsperiod behöver Nacka kommun inte träffa nya överenskommelser med tomträttshavarna beträffande avgäldsreglering.

Med anledning av ovan föreslår fastighetsenheten att nuvarande avgälder ska fastställas att gälla också för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 juli 2024. Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en fortsatt årlig intäkt till kommunen på 741 500 kronor för kommande 10-åriga avgäldsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att kommunen har en fortsatt årlig intäkt på totalt 741 500 kronor, för kommande avgäldsperiod på 10 år, från och med den 1 juli 2024.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

1. Tomträtter med tomträttsavgälder.

Mats Fryxell
Tf enhetschef
Fastighetsenheten

Marina Edlund
Markingenjör
Fastighetsenheten