

2023-03-01

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: 2023-00183

Omreglering av avgäld för tomträtt med adress Ljuskärrsvägen 3 och 4 i Tattby Fastigheten Tattby 7:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
 - a. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tattby 7:2 till 150 000 kronor per år att gälla från och med den 1 juli 2024 och under kommande 10-årsperiod.
 - b. Kommunfullmäktige beslutar att ingå sidoavtal med brf Ljuskärrsberget 1 med reviderad avgäld inom fastigheten Tattby 7:2, enligt bilaga 4 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 1 mars 2023.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld och sidoavtal för fastigheten Tattby 7:2.
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 Tattby 7:2.

Sammanfattning

Fastigheten Tattby 7:2 är lokaliserad på Ljuskärrsberget i Tattby och är sedan den 1 juli 1974 upplåten med tomträtt för förskola. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 juni 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 juni 2023. Tomträttsavgälden för fastigheten föreslås höjas från 40 000 kronor per år till 150 000 kronor under kommande tioårsperiod. I samband med överenskommelse om ny avgäld föreslås att parterna ingår ett sidoavtal för revidering av avgälden, som innebär att avgälden höjs stegvis från och med år 1 till och med år 4, från och med år 5 betalas full avgäld. Tomträttshavaren har undertecknat avtalen om ny avgäld.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Tattby 7:2 har en area om 2 516 kvadratmeter. Fastigheten är sedan den 1 juli 1974 upplåten med tomträtt till brf Ljuskärrberget 1 för ändamålet förskola, se bilaga 1. Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 40 000 kronor per år.



Fastigheten Tattby 7:2 markerad med röd linje.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper är till och med den 30 juni 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 30 juni 2023. Tomträttshavaren har undertecknat överenskommelse om ny avgäld och sidoavtalet.

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 30 juni 2023, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Tomträttshavaren har inte anmält intresse för att friköpa tomträtten. Möjlighet till friköp av tomträtten och friköpspris har således inte utretts. Fastighetsenheten har informerat tomträttshavaren att sådant intresse kan lämnas närsomhelst och på vilket sätt det görs.

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. Inför kommande omreglering av tomträttsavgäld har fastighetsenheten gett i

uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för nya avgälder bedöma marknadsvärdet på fastigheten. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten. Fastighetens värde har bedömts för ändamålet förskola.

Fastighetsenheten har uppdragit åt Svefa att göra värdebedömningen. Inför fastighetsenhetens förslag till beslut om fastställande av ny avgäld har värderingsunderlaget granskats. Värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelse och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Svefa har bedömt marknadsvärdet för ändamålet förskola till 2 000 kronor per kvadratmeter tomtarea, värdetidpunkt januari 2023, se värdeutlåtande i bilaga 2.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheterna, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 2 000 kronor per kvadratmeter, totalt 5 000 000 kronor. Jämte en avgäldsränta på 3 procent föreslås den nya avgälden, från och med den 1 juli 2024, bestämmas till 150 000 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 2 000 kronor per kvadratmeter är nästan en 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 fastigheten jämte en avgäldsränta på 3 procent föreslås den reviderade avgälden i sidoavtalen att uppgå till:

- År 1 ska tomträttsavgälden uppgå till 84 000 kronor.
- År 2 ska tomträttsavgälden uppgå till 100 500 kronor.
- År 3 ska tomträttsavgälden uppgå till 117 000 kronor.
- År 4 ska tomträttsavgälden uppgå till 133 500 kronor.
- År 5-10 ska tomträttsavgälden uppgå till 150 000 kronor.

Tomträttshavaren har godkänt föreslagen avgäld enligt tomträttsavtalet och sidoavtalet. Om inte överenskommelse om avgäld träffas finns därmed en risk att parterna 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 fastigheten för nästkommande avgäldsperiod ökar, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 juni 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 stämningsärende. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörelse av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

1. Tomträttsavtal Tattby 7:2
2. Värdeutlåtande
3. Överenskommelse om ny avgäld
4. Sidoavtal

Mats Fryxell
Tf enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten