

23 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

KFKS 2023-00766

§ 313

## Fastställande av tomträttsavgäld för småhustomträtter i Sigfridsborg, Älta

*Älta 30:38 med flera*

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 13 september 2023, att gälla från och med den 1 januari 2025 och under kommande 10-årsperiod.

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

- a. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef för mark-och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelserna om omreglering av tomträttsavgälder.
- b. 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 tomträttsavgälderna.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

- c. Kommunstyrelsen fastställer friköpspriset till 50 procent av fastigheternas marktaxeringsvärde, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 13 september 2023. Friköpspriset förutsätter att framställan görs senast den 31 december 2023 och av att tomträtthavaren skickat in undertecknat köpekontrakt till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt.
- d. Under förutsättning av beslut enligt punkt c ges gruppchef för mark- och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten i uppdrag att för kommunens räkning underteckna avtalen om friköp.

### Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för sextiofem bostadsfastigheter i området Sigfridsborg i Älta. Tomträtternas avgäldsperiod löper på 10 år och innevarande period löper ut den 31 december 2024. Senast ett år före omregleringstidpunkten kan parterna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

23 oktober 2023

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsen

träffa överenskommelse om ny avgäld. Nuvarande avgälder varierar mellan 21 500 och 25 000 kronor per år för berörda tomträtter.

Fastighetsenheten föreslår att de aktuella avgälderna ska fastställas att gälla för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 januari 2025. Avgälderna har beräknats med utgångspunkt i 50 procent av respektive marktaxeringsvärde och enligt rättspraxis med en avgäldsrenta om 3 procent.

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en fortsatt årlig intäkt till kommunen om 1 724 000 kronor för kommande 10-åriga avgäldsperiod, vilket är en årlig ökning med 267 025 kronor från tidigare avgäldsperiod.

Fastighetsenheten föreslår att tomträttshavare medges friköpa sina tomträtter till 50 procent av respektive fastighets marktaxeringsvärde. En förutsättning för att få friköpa till ett pris baserat på nu gällande marktaxeringsvärde är att framställan görs senast den 31 december 2023 och att tomträttshavaren ska ha inkommit med undertecknat köpekontrakt till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten, daterad den 13 september 2023

Bilaga 1 Tomträtsavgälder och friköpspris

## Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkade avslag på det utsända förslaget från fastighetsenheten avseende beslutspunkterna c) och d).

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (L), bifall till det utsända förslaget från fastighetsenheten i sin helhet.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade inledningsvis att det fanns följande förslag – det utsända förslaget från fastighetsenheten, samt förslaget om avslag avseende beslutspunkterna c) och d) i förslaget från fastighetsenheten.

Ordföranden ställde först det utsända förslaget från fastighetsenheten exklusive punkterna c) och d) mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med det utsända förslaget från fastighetsenheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

23 oktober 2023

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsen

Därefter ställde ordföranden beslutspunkterna c) och d) i det utsända förslaget från fastighetsenheten mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat att bifalla det utsända förslaget från fastighetsenheten även avseende dessa två beslutspunkter.

Avslutningsvis konstaterade ordföranden att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med det utsända förslaget från fastighetsenheten i sin helhet.

## Protokollsanteckningar

### **Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:**

”Nackalistan bifaller beslutet om att fastställa en ny tomträttsavgäld för perioden 1 januari 2025 och tio år framåt. Vad gäller det av kommunstyrelsens fastställda friköpspris, 50 procent av fastigheternas marktaxeringsvärde, ställer sig Nackalistan frågande till om det verkligen är ett rimligt och marknadsmässigt försäljningspris? Om kommunen ska sälja ut mark till nackaborna bör det självklart ske till ett marknadsmässigt pris och inte till underpris, eftersom det är nackabornas gemensamma tillgångar vi säljer ut.”

### **Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:**

”Miljöpartiet står bakom hela beslutet även om vi egentligen anser att det är fel att sälja ut tomträtter. Tomträtter har ett stort värde för kommunen, både för den årliga avkastningen, värdet för kommande generationer, och som försäljningsobjekt om det skulle krisa i framtiden. Nu har dock detta pågått i så pass många år att det skulle vara mot kommunallagens likabehandlingsprincip att ändra på förutsättningarna idag. Kommunen tappar dock årliga intäkter från de tomträtter som säljs vilket påverkar kommunens driftbudget negativt. Eftersom kommunen har sålt så många tomträtter de senaste åren handlar det om mångmiljonbelopp årligen i förlorade intäkter. Det är pengar som med kommunens sätt att resonera måste sparas in någonstans, till exempel genom besparingar inom välfärden. När Nacka bygger stad skapas å andra sidan nya värden, bl.a. i form av nya tomträtter för hyresfastigheter, men vi har aldrig fått se någon form av balansräkning över detta. Miljöpartiet tycker det är anmärkningsvärt att kommunen saknar en mer sammanhållen, långsiktig strategi för sitt markinnehav. Vår åsikt är att vi bör förvalta markinnehavet på ett sådant sätt att avkastningen på detta ökar över tid. På så sätt lämnar vi över ett högre värde till nästa generation, istället för att ta av det som tidigare generationer har sparat ihop och lämna över ett lägre värde.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------