

2023-12-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-01249

Omreglering av avgäld för tomträtt för LSS-boende på adressen Vattenverksvägen 3

Fastigheten Sicklaön 40:15

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 40:15 till 174 000 kronor per år att gälla från och med den 1 maj 2025 och under kommande tioårsperiod.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelse om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 40:15.
2. 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 tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 40:15.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 40:15 är lokaliserad på adressen Vattenverksvägen 3 i Nacka och är sedan den 1 maj 2005 upplåten med tomträtt för bostad enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 april 2025 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld behöver träffas senast den 30 april 2024. Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 40:15 föreslås höjas från 50 000 kronor till 174 000 kronor per år under den kommande tioårsperioden.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 40:15 har en areal på 3 531 kvadratmeter och är belägen på Vattenverksvägen 3 i Nacka. Fastigheten är sedan den 1 maj 2005 upplåten med tomträtt till Sekelhus City AB med ändamålet bostäder enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, nedan kallad LSS, se bilaga 1. På fastigheten finns ett flerbostadshus och två andra byggnader. Fastigheten omfattas av detaljplan 318 som anger att fastigheten är avsedd för bostadsändamål och får bebyggas med 650 kvadratmeter bruttoarea ovan mark i en våning. Tomträttsavgälden är fastställd under en tioårsperiod och uppgår för närvarande till 50 000 kronor per år.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 30 april 2025. 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. En överenskommelse om ny avgäld behöver träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 april 2024. 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 behöver 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 april 2024, ska avgälden betalas med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

I detta fall har tomträttshavaren skrivit under överenskommelsen enligt bilaga 2.

Metod för fastställande av markens värde

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent.

Nacka kommun omreglerade under år 2023 avgälden för fastigheten Sicklaön 22:1 som också är upplåten med tomträtt för ändamålet bostäder enligt LSS. Sicklaön 22:1 är belägen på adressen Rudsjövägen 2-4. Inför denna omreglering gav fastighetsenheten i uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för den nya avgälden bedöma marknadsvärdet för aktuellt ändamål. Värdet på fastigheten bedömdes i avröjt skick, det vill säga endast mark och omfattade inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten.

Forum Fastighetsekonomi AB fick uppdraget att utföra värderingen och gjorde det med utgångspunkt i ortsprismetoden och kombinerat med en exploateringskalkyl. Ortsprismetoden innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden. Metoden att upprätta en exploateringskalkyl går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortprisjämförelser) och sedan dra av

byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploitören. Det som återstår är då värdet på marken.

I ortsprisanalysen har Forum Fastighetsekonomi AB tagit upp jämförelseobjekt både i Nacka och i närliggande kommuner. Nivån på dessa jämförelseobjekt ligger på mellan 5000 och 12 500 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Forum Fastighetsekonomi AB bedömde marknadsvärdet till 8 923 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea för Sicklaön 22:1.

Värdetidpunkten för ovan nämnda värdering är den 28 mars 2023, värderingen avser tomträtt för bostäder enligt LSS och den nu aktuella fastighetens läge bedöms vara likvärdig med Sicklaön 22:1. Dessa förhållanden medför att den i ärendet aktuella fastighets marknadsvärde bedömts vara känt och ingen ytterligare utredning behövs.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Sicklaön 40:15, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 8 900 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea, vilket ger ett totalt markvärde på 5 785 000 kronor. Jämte en avgäldsränta på tre procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 maj 2025 bestämmas till 174 000 kronor per år under nästa tioårsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Sicklaön 40:15 för nästkommande avgäldsperiod ökar med 124 000 kronor, från 50 000 kronor till 174 000 kronor.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffar överenskommelse om ny avgäld innan den 30 april 2024 behöver 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 begäran om fastställelse och fullgörelse av ny avgäld kommer begäran ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 december 2023

Bilaga 1 Tomträttsavtal

Bilaga 2 Överenskommelse om ny avgäld

Bilaga 3 Värderingsutlåtande Sicklaön 22:1, 2023-03-28

Emelie Bjurå

Enhetschef

Fastighetsenheten

Rebecca Lord

Markingejör

Mark- och fastighetsutveckling