

2022-04-28

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2022/443

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld för tomträtt på Sicklaön 368:2 i Jarlaberg

Fastigheten Sicklaön 368:2

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 Sicklaön 368:2 till **5 670 000** kronor per år att gälla från och med den 1 november 2023 och under kommande 10-årsperiod.
 - b. Kommunfullmäktige beslutar att ingå sidoavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Sicklaön 368:2 i Jarlaberg med Wallenstam Fastighets AB 31 om reviderad avgäld, enligt bilaga 3 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 28 april 2022.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom enheten för fastighetsförvaltning att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld och sidoavtalet för fastigheten Sicklaön 368:2.
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 Sicklaön 368:2.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 368:2 med adresserna Fyrspannsvägen 3 m.fl. är lokaliserad i Jarlaberg och är sedan den 1 november 2013 upplåten med tomträtt för bostadsändamål.

Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 oktober 2023 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 oktober 2022.

Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 368:2 föreslås höjas från 3 375 000 kronor per år till 5 670 000 kronor per år under kommande tioårsperiod. I samband med överenskommelse om ny avgäld ingår parterna ett sidoavtal för revidering av avgälden under förutsättning att bostäderna 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 3 112 000 kronor, motsvarande 100 % av fastighetens värde för upplåtelseformen hyresrätt. Tomträttshavaren har godkänt föreslagen avgäld enligt sidoavtalet.

Ärendet



Fastigheten Sicklaön 368:2 markerad med röd linje.

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 368:2 har en area om 6 744 kvm och är belägen vid Fyrspannsvägen i Jarlaberg. Fastigheten är sedan den 1 november 2013 upplåten med tomträtt till Wallenstam Fastighets AB 31 med ändamålet bostäder, se bilaga 1. På fastigheten finns fem flerbostadshus som inrymmer lägenheter och lokaler. Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 3 375 000 kronor per år. Vid sidan av tomträttsavtalet finns en överenskommelse om reviderad avgäld under förutsättning att bostäderna är upplåtna med hyresrätt. Bostäderna är idag upplåtna med hyresrätt och den reviderade avgälden är 1 012 500 kronor per år.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 31 oktober 2023. 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 2. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 31 oktober 2022. 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 31 oktober 2022, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.



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

I samband med överenskommelse om ändring av avgäld ingår parterna ett nytt sidoavtal för revidering av avgälden för kommande avgäldsperiod, se bilaga 3. Möjligheten till reviderad avgäld gäller under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt. Sidoavtalet ersätter tidigare sidoavtal som ingicks i samband med upplåtelsen om reviderad avgäld under den första avgäldsperioden.

Metod för fastställande av markens värde

Inför kommande omreglering av tomträtsavgäld har enheten för fastighetsförvaltning gett i uppdrag åt två 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 bostäder med fri upplåtelseform. Som underlag till förslag på reviderad avgäld i sidoavtalet har värdet också bedömts utifrån att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Enheten för fastighetsförvaltning har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB och Savills AB att göra värdebedömningen.

Metod för fastställande av ny avgäld

Inför enheten för fastighetsförvaltnings förslag till beslut om fastställande av ny avgäld har värderingsunderlagen granskats. Värderingarna har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelser av likvärdiga objekt på den öppna marknaden. Utfallet av ortsprismaterialet har kontrollerats med exploateringskalkyler.

Fri upplåtelseform

Forum Fastighetsekonomi AB bedömer marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 20 000 kr/kvm ljus BTA, se värdeutlåtande i bilaga 4. Savills Sweden AB bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 20 000 kr/kvm ljus BTA, se värdeutlåtande i bilaga 5.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer enheten för fastighetsförvaltning att marknadsvärdet för fastigheten Sicklaön 368:2, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till **20 000** kr/kvm BTA, totalt 189 000 000 kronor. Jämte en avgäldsränta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med den 1 november 2023, bestämmas till 5 670 000 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Hyresrätter

Forum och Savills har bedömt marknadsvärdet för bostäder under förutsättning att de upplåts med hyresrätt till 16 000 respektive 15 000 kr/kvm ljus BTA, se värdeutlåtanden i bilaga 4 och 5.

Enheten för fastighetsförvaltning har förhandlat med tomträttshavaren och föreslagit en reviderad tomträttsavgäld för hyresrätter baserad på ett marknadsvärde enligt värdeutlåtandena, tomträttshavaren godkände inte tomträttsavgäld utifrån bedömt marknadsvärde i värdeutlåtanden. Med skäl att de inte kan ta ut en högre hyra för att kompensera för en avgäld som fyrdubblas.

Värdeutlåtandena speglar marknadsvärdet för nyupplåtelse av tomträtt, ortsprismaterialen avser upplåtelser under åren 2021-2022, man kan anta att hyran per kvadratmeter för hyresrätter som byggs idag är högre än vad tomträttshavaren kan ta ut. Tomträttshavaren har förhandlat om presumtionshyra i 15 år, vilket betyder att de inte kan förhandla om hyran förrän om 5 år. Exploateringskalkylerna avser nyupplåtelser, de ingående värdena är uppskattade värden på hyra och drifts-och underhållskostnader. Används de faktiska värdena som tomträttshavaren uppgett blir utfallet ett annat. Enheten för fastighetsförvaltning bedömer därför att exploateringskalkylerna för hyresrätter inte kan användas för att bestämma den reviderade tomträttsavgälden. I stället har ortsprismaterialet använts för omförhandling av tomträttsavgälden, ortsprismaterialet har en nivå mellan 8 000 kr/kvm ljus BTA och 13 900 kr/kvm ljus BTA. Där det högre marknadsvärdet är lokaliserat vid Telefonplan och de lägsta i Bromsten/Järfälla. Telefonplan bedöms i sammanhanget som attraktivare än Nacka, delvis på grund av utbyggd tunnelbana, om hänsyn också tas till att hyran är högre vid nyupplåtelse så borde tomträttsavgälden utgå från ett värde lägre än 13 900 kr/kvm ljus BTA. Men inte lägre än 8 000 kr/kvm ljus BTA eftersom Bromsten/Järfälla bedöms som sämre lägen än Nacka.

Med hänsyn till ovanstående görs bedömningen att reviderad avgäld i sidoavtalet ska baseras på **11 000** kr/kvm ljus BTA, totalt 103 961 000 kronor.

En avgäld motsvarande 11 000 kr/kvm ljus BTA är en 200 procentig höjning av den nuvarande reviderade avgälden. Enheten för fastighetsförvaltning 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. Jämte en avgäldsränta på tre procent föreslås den reviderade avgälden i sidoavtalet att:

- År 1 uppgå till 1 854 000 kronor.
- År 2 uppgå till 2 170 000 kronor.
- År 3 uppgå till 2 487 000 kronor.
- År 4 uppgå till 2 803 000 kronor.
- År 5-10 uppgå till 3 112 000 kronor per år.

Tidigare ingången överenskommelse om att tomträttshavaren ska upplåta bostäderna med hyresrätt och med en reviderad avgäld gäller den första avgäldsperioden. Om inget nytt sidoavtal träffas kan tomträttshavaren omvandla hyresrätterna till bostadsrätter och tomträttsavgäld enligt tomträttsavtalet kommer att gälla istället. 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 dock inte bestämma avgälden enligt sidoavtalet utan tar enbart hänsyn till tomträttsavgälden för bostadsrätter. Tomträttshavaren har muntligen godkänt avgäld enligt tomträttsavtalet och även godkänt föreslaget sidoavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Sicklaön 368:2 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 31 oktober 2022 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 stämningssärende. 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
2. Överenskommelse om ny avgäld
3. Sidoavtal
4. Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
5. Värdeutlåtande Savills Sweden AB

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Johanna Haräng
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning