

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgälder för LSS-boende i Tattby och Björknäs

Fastigheten Tattby 2:22 och fastigheten Björknäs 1:978

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

- a. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tattby 2:22 till 140 250 kronor per år och att gälla från och med den 13 september 2023 och under kommande tioårsperiod.
- b. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 1:978 till 136 560 kronor per år och att gälla från och med den 24 september 2023 och under kommande tioårsperiod.

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 överenskommelse om omreglering av tomträttsavgäld och sidoavtal för fastigheten Tattby 2:22 och för fastigheten Björknäs 1:978.
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 Tattby 2:22 och för fastigheten Björknäs 1:978.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för LSS-boende på fastigheten Tattby 2:22 beläget på Solsidevägen 5 och på fastigheten Björknäs 1:978 beläget på Kvarnvägen 22. Nuvarande avgäld är 42 350 kronor per år för Tattby 2:22 och 43 813 kronor per år för Björknäs. Tomträtternas avgäldsperioder löper på tio år. För Tattby 2:22 löper innevarande period ut den 12 september 2023 och för Björknäs 1:978 den 23 september 2023. Inför att avgäldsperioderna löper ut kan parterna, senast ett år före omregleringstidpunkterna, träffa överenskommelser om nya avgälder under kommande avgäldsperiod om tio år.

Tomträttsavgälden för fastigheten Tattby 2:22 föreslås till 140 250 kronor per år och för Björknäs 1:978 föreslås den till 136 560 kronor per år. Mot bakgrund av att föreslagna nivåer innebär en höjning med 311 respektive 331 procent har revideringar av avgälderna

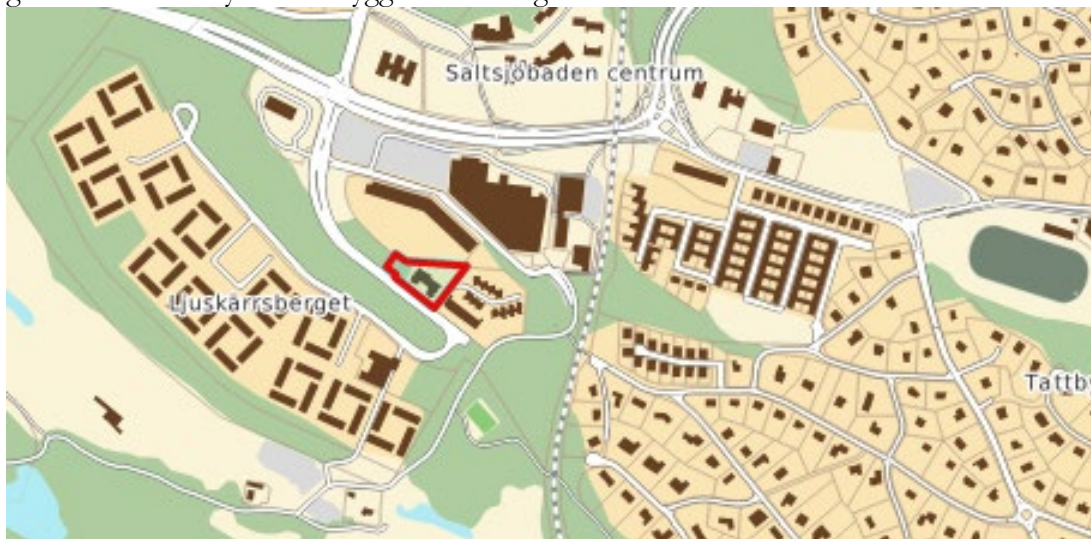


förhandlats fram och formaliserats genom sidoavtal för respektive fastighet. De reviderade avgälderna i sidoavtalen höjs stegvis från och med år 1 till och med år 4. Från och med år 5 till och med år 10 uppgår den reviderade avgälden till ett belopp som motsvarar 100 procent av fastighetens marknadsvärde för upplåtelseformen LSS-boende. Tomträttshavarna har godkänt föreslagna avgäldsnivåer enligt sidoavtalen.

Ärendet

Bakgrund gällande Tattby 2:22

Fastigheten Tattby 2:22 har en area om 2 804 kvadratmeter och är sedan den 13 september 2013 upplåten med tomträtt till Genova Tattby AB med ändamålet LSS-boende, se bilaga 1. Tattby 2:22 omfattas av detaljplan dp 528 som vann laga kraft den 10 juli 2012. Planbestämmelserna anger att den berörda fastigheten får användas till bostäder, gruppboende och får bebyggas med högst 550 kvadratmeter bruttoarea i en våning. Byggnaden har en bruttoarea på 550 kvadratmeter fördelat på sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Byggnaden färdigställdes under hösten 2014.



Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en tioårsperiod och är för närvarande 42 350 kronor. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 12 september 2023. 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 12 september 2022.

Ärendet gällande Björknäs 1:978

Fastigheten Björknäs 1:978 har en area om 3 444 kvadratmeter och är sedan den 24 september 2013 upplåten med tomträtt till Genova Björknäs AB med ändamålet LSS-boende, se bilaga 2. Björknäs 1:978 omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Byggnaden har en bruttoarea på 569 kvadratmeter och innehåller en gruppboende med sex lägenheter om vardera 44 kvadratmeter i en våning med loft. Byggnaden färdigställdes under hösten 2014.



Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en tioårsperiod och är för närvarande 43 813 kronor per år. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 23 september 2023. I samband med att innevarande period löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden. Omreglering av tomträttsavgälden sker som redan nämnts ovan, 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 23 september 2022.

Information om överenskommelse

Omreglering av tomträttsavgäld sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. 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 12 september 2022 för Tattby 2:22 och senast den 23 september 2022 för Björknäs 1:978, är avgälden samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden, det vill säga under en tioårsperiod.

Metod för fastställande av avgäld och markens värde

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten jämte en skälig avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 procent.

Enligt gällande Nackas program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021, ska fastighetens marknadsvärde om det inte är känt utredas och fastställas genom en oberoende värdering. Inför kommande omreglering av tomträttsavgälderna har enheten för fastighetsförvaltning gett i uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för nya avgälder bedöma marknadsvärdet på respektive fastighet. Värdena på fastigheterna bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken, och omfattar inte



byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten. Fastigheternas värde har bedömts för ändamålet LSS-boende.

Enheten för fastighetsförvaltning har uppdragit åt Svefa att göra värdebedömningar för de aktuella fastigheterna.

Fastställande av nya avgälder

Inför enheten för fastighetsförvaltnings förslag till beslut om fastställande av ny avgäld för respektive fastighet har värderingsunderlagen granskats. Värderingarna har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastigheternas marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelse och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Svefa har bedömt marknadsvärdet för Tattby 2:22 ändamålet LSS-boende till 10 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea, se värdeutlåtande i bilaga 3. För Björknäs 1:978 har Svefa bedömt marknadsvärdet för LSS-boende till 9 500 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea, se värdeutlåtande i bilaga 4.

Enheten för fastighetsförvaltning har föreslagit tomträttsavgälder baserade på marknadsvärdena enligt värdeutlåtandena. Tomträttshavarna har inte godkänt de första föreslagna nivåer. Som skäl har de framfört att de inte kan ta ut en högre hyra eftersom hyresavtalen löper ut först år 2034, att deras underhåll- och driftkostnader är höga och att det saknas jämförelseobjekt i Svefas redovisning gällande ortprismaterialet.

Vid en granskning av ortprismaterialet bedömer enheten för fastighetsförvaltning att hänsyn ska tas till nyupplåtelsen för LSS-boende i Barkarby i Järfälla från september 2020 som har en nivå på 5 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Enheten för fastighetsförvaltning konstaterar att ortprismaterialet har en nivå mellan 5 000 och 11 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Det högre marknadsvärdet avser LSS-boende i Björknäs och det lägre i Barkarby i Järfälla.

Med hänsyn till värdeutlåtandena och ovanstående nämnda omständigheter bedömer enheten för fastighetsförvaltning att marknadsvärdet för fastigheten Tattby 2:22, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 8 500 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea, och för fastigheten Björknäs 1:978, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till 8 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Jämte en avgäldsränta på tre procent förslås den nya avgälden, från och med den 13 september 2023, bestämmas till 140 250 kronor per år under nästa tioårsperiod, se bilaga 5. Jämte en avgäldsränta på tre procent förslås den nya avgälden för Björknäs 1:978, från och med den 24 september 2023, bestämmas till 136 560 kronor per år under nästa tioårsperiod, se bilaga 6.

Avgälder motsvarande 8 500 respektive 8 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea är en 311 respektive 331 procentig höjning av de nuvarande reviderade avgälderna. Enheten för fastighetsförvaltning föreslår därför en stegvis höjning av de reviderade avgälderna där 40 % av höjningen slår igenom år 1, 55 % år 2, 70 % år 3, 85 % år 4 och 100 % år 5-10.



För Tattby 2:22, jämte en avgäldsrenta på tre procent, föreslås den reviderade avgälden i sidoavtalet till följande:

- År 1 uppgå till 81 510 kronor.
- År 2 uppgå till 96 195 kronor.
- År 3 uppgå till 110 880 kronor.
- År 4 uppgå till 125 565 kronor.
- År 5-10 uppgå till 140 250 kronor.

För Björknäs 1:978, jämte en avgäldsrenta på tre procent, föreslås den reviderade avgälden i sidoavtalet till följande:

- År 1 uppgå till 80 912 kronor.
- År 2 uppgå till 94 824 kronor.
- År 3 uppgå till 108 736 kronor.
- År 4 uppgå till 122 648 kronor.
- År 5-10 uppgå till 136 560 kronor.

Om inte överenskommelser om avgäld enligt sidoavtalen träffas finns risk att tomträtts-havarna ansöker om stämning till mark-och miljödomstolen. Tomträttshavarna har muntligen godkänt avgälderna enligt överenskommelserna och föreslagna sidoavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslagen innebär det att tomträttsav-gälderna för Tattby 2:22 och Björknäs 1:978 för nästkommande avgäldsperioder ökar, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavarna inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 12 respektive 23 september 2022 behöver kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälderna, inge ansökningar om stämningar till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningens ärende. Utöver begäran om fastställelse och fullgörande 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

1. Tomträttsavtal Tattby 2:22
2. Tomträttsavtal Björknäs 1:978
3. Värdeutlåtande Tattby 2:22
4. Värdeutlåtande Björknäs 1:978
5. Överenskommelse Tattby 2:22
6. Överenskommelse Björknäs 1:978
7. Sidoavtal Tattby 2:22
8. Sidoavtal Björknäs 1:978



Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Rebecca Lord
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning