

2023-06-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-00639

Omreglering av avgäld för tomträtt med adresserna Rudsjövägen 4 och 2A-B

Fastigheten Sicklaön 22:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträtsavgälden för fastigheten Sicklaön 22:1 till 174 000 kronor per år och att gälla från och med den 1 oktober 2024 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 fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelse om omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Sicklaön 22:1.

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 tomträtsavgäld för fastigheten Sicklaön 22:1.

Sammanfattning

Fastigheten Sicklaön 22:1 är lokaliserad i Duvnäs utskog och är sedan 1 oktober 2004 upplåten med tomträtt för bostäder enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, nedan förkortad LSS. Innevarande avgäldsperiod löper till och med 30 september 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast 30 september 2023. Tomträtsavgälden för fastigheten Sicklaön 22:1 föreslås höjas från 50 000 kr per år till 174 000 kr per år under den kommande tioårsperioden.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 22:1 har en areal på 2571 kvadratmeter och är belägen på Rudsjövägen i Duvnäs utskog, se karta i bilaga 1. Fastigheten är sedan den 1 oktober 2004 upplåten med tomträtt till Sekelhus City AB med ändamålet bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), se bilaga 2. På fastigheten finns tre bostadshus och en komplementbyggnad. Tomträttsavgälden är fastställd under en tioårsperiod och uppgår för närvarande till 50 000 kr per år. Tomträttsavgälden har varit oförändrad sedan år 2004.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med 30 september 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 september 2023. 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 september 2023, ska avgälden betalas med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Förhandling om ny avgäld pågår, någon överenskommelse har ännu inte tecknats.

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.

Inför kommande omreglering av tomträttsavgäld har fastighetsenheten gett i uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för ny avgäld 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 för LSS-boende. Fastighetsenheten har gett i uppdrag åt Forum Fastighetsekonomi AB att göra värdebedömningen.

Värderingarna har utförts 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 ortsprisjämförelser) 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 5000-12 500kr/kvm ljus BTA.

Forum Fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet bostäder med fri upplåtelseform till 8000 kr/kvm. Då det finns anslutning till vatten och avlopp har detta värde sedan justerats. Forum Fastighetsekonomi AB har kommit fram till ett marknadsvärde på 5,8 miljoner kronor, vilket motsvarar 8923 kr/kvm ljust BTA.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Sicklaön 22:1, som underlag för fastställande av ny avgäld, uppgår till **8923 kr/kvm** BTA, totalt markvärde 5,8 miljoner kronor. Jämte en avgäldsrenta på 3 procent förslås den nya avgälden, från och med 1 oktober 2024, bestämmas till 174 000 kr per år under nästa 10-årsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Sicklaön 22:1 för nästkommande avgäldsperiod ökar med 124 000 kronor, från 50 000 kr till 174 000kr.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffar överenskommelse om ny avgäld innan den 30 september 2023 måste kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2800 kronor utgår per stämningens ärende. 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.

Bilagor

1. Karta
2. Tomträttsavtal
3. Överenskommelse om ny avgäld
4. Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Kristina Nilsson
Markingenjör
Fastighetsenheten