

2025-01-21

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00132

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 37:38 med adress Lovisedalsvägen 27 i Älta**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 37:38 till 201 000 kronor per år att gälla från och med den 1 juni 2026 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 avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 37:38.
2. Kommunfullmäktige ger stadsjuristen eller den hen sätter i sitt ställe, fullmakt att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Älta 37:38.

### **Sammanfattning av ärendet**

Fastigheten Älta 37:38 med adress Lovisedalsvägen 27 i Älta är, sedan den 1 juni 2006, upplåten med tomträtt för bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-boende). Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 maj 2026 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 maj 2025. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 37:38 föreslås höjas från 50 000 kronor per år till 201 000 kronor per år under kommande tioårsperiod. Tomträttshavaren har undertecknat överenskommelsen.

## Ärendet

### Bakgrund



Älta 37:38 markerad med röd linje.

Fastigheten Älta 37:38 är belägen i Älta och har en area om 2 791 kvadratmeter. Fastigheten är sedan den 1 juni 2006 upplåten med tomträtt till Sekelhus City AB för ändamålet bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-boende). Fastigheten är bebyggd och tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 50 000 kronor per år. För fastigheten gäller detaljplan 571. Den nuvarande tomträttsavgälden löper till och med den 31 maj 2026. Ny avgäldsperiod gäller från och med 1 juni 2026.

Tomträttsavgälden gäller under en bestämd avgäldsperiod om tio år. I samband med att den nuvarande avgäldsperioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avtalsperioden. För att ändra avgälden måste en överenskommelse om ny avgäld träffas mellan kommunen och tomträttshavaren senast ett år före omregleringstidpunkten. 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, 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.

### Metod för fastställande av avgäld och markens värde

Inför kommande omreglering av tomträttsavgälder har fastighetsenheten gett i uppdrag åt en oberoende värderare att, som underlag för ny avgäld, bedöma marknadsvärdet av

fastigheten. Uppdraget har tilldelats Forum fastighetsekonomi genom kommunens ramavtal för fastighetsvärderingstjänster.

Värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken, och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten.

Forum fastighetsekonomi har bedömt marknadsvärdet till 9 900 kr/kvm ljus BTA eller 6,4 miljoner kronor för Älta 37:38 baserad på en byggrätt på 650 kvm ljus BTA, se värdeutlåtande i bilaga 1. Den nya tomträttsavgälden är baserad på uppförd byggnadsareal, som är 678 kvm BTA. Jämte en avgäldsrenta på 3 procent föreslås den nya avgälden, från och med den 1 juni 2026, bestämmas till 201 000 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för fastigheten för nästkommande avgäldsperioder höjs från 50 000 kronor till 201 000 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen. Tomträttsavgälden omreglerades inte vid förra avgäldsperiodens utgång, vilket kan förklara höjningen från 50 000 kronor till 201 000 kronor. Fastighetsenheten har inte kunnat hitta orsak till att tomträttsavgälden inte omreglerades.

För det fall kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld med respektive tomträttshavare, kan 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 yrkande om fastställelse och fullgörande av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader. Tomträttshavaren har undertecknat överenskommelsen.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 21 januari 2025

Bilaga 1: Värdeutlåtande

Bilaga 2: Överenskommelse

Emelie Bjurå  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Johanna Haräng  
Markingenjör  
Fastighetsenheten