

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljonerfemhundra tusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20-årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

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

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2017.

Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83. Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet men skälen för kommunens uppsägning är föremål för prövning i domstol. För att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20-årsperiod måste omreglering av avgäld ske parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen.

Omreglering av avgälden sker för 20-årsperioder och nästa omregleringstidpunkt är den 1 januari 2019. Överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld ska enligt lag och tomträttsavtal träffas senast den 31 december 2017. Talan om ändrad tomträttsavgäld måste väckas under 2017 i annat fall ska den utgå med samma belopp som förut.

Baserat på två oberoende värderingar av fastigheten föreslås en ny avgäld om 6 500 000 kr per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under nästföljande 20 - årsperiod.

Tomträttshavaren har beretts tillfälle att yttra sig över underlaget samt förslaget till ny avgäld.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 13:83 (Bergs gård) är upplåten med tomträtt för ”industriell eller därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter ” sedan den 1 januari 1959. Nuvarande tomträttshavare är Circle K Sverige AB, org. nr: 556000-6834 (Circle K) (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB). Fastighetens läge framgår av bifogad karta, se bilaga 1.

I gällande stadsplan fastställd 1966 anges användningen industriändamål (oljehamn). Fastigheten utgörs av 155 983 kvm landareal och 285 500 kvm vattenområde. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018.

Den senaste omregleringen av tomträttsavgäld skedde 1997-2001. Kommunen och tomträttshavaren kunde då inte träffa överenskommelse om ny avgäld och frågan om den nya avgäldens storlek var därför föremål för prövning i mark- och miljödomstolen under 1997-2001. Parterna träffade slutligen en förlikning i målet och den årliga avgälden utgår för närvarande med 2 525 000 kronor per år.

Nacka kommun har den 2 januari 2014 sagt upp tomträttsavtalet med Circle K för avflytt senast den 31 december 2018. Skälen för uppsägningen är att Nacka kommun behöver fastigheten för att tillgodose regionens behov av bostäder. Fastigheten behövs för bebyggelse av annan art och för annan användning. Uppsägningen har vunnit laga kraft men Circle K har klandrat skälen för kommunens uppsägning och frågan är föremål för prövning i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (mål nr F 1407-14).

Överenskommelse eller talan om omreglering av avgäld måste därför ske parallellt med pågående rättsprocesser angående uppsägningen av tomträttsavtalet för att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20 – årsperiod.

Tidpunkt och metod för fastställande av ny avgäld

Enligt lag får överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande avgäldsperioden, vilket innebär senast den 31 december 2017. Om



en överenskommelse inte kan träffas ska kommunen väcka talan under näst sista året av den löpande avgäldsperioden, således under 2017.

Enligt bestämmelserna om omprövning av tomträttsavgäld i JB 13 kap. 11 § ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen, med beaktande av ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som gäller i fråga om fastighetens användning och bebyggelse samt skälig avgäldsrenta.

Enheten för fastighetsutveckling har låtit två oberoende värderingsföretag NAI Svefa AB och FS Fastighetsstrategi AB utföra värdering av fastigheten Sicklaön 13:83 i syfte att bestämma markens värde inför kommande avgäldsreglering, se bilagorna 2 och 3. Markens värde har bedömts i avröjt skick. I värderingsuppdraget har även ingått en bedömning av marknadsmässig avgäld för ovannämnda fastigheten.

Enligt värderingsrapport från NAI Svefa AB, bilaga 2, bör markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 minst uppgå till 200 000 000 kr. NAI Svefa har gjort en bedömning att avgälden bör utgå med 6 560 000 per år baserat på en avgäldsrenta om 3,28 procent.

FS Fastighetsstrategi AB har bedömt markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 till ca 212 000 000 kr och avgälden till 6 360 000 kronor per år, baserat på en avgäldsrenta om 3 procent.

Avgäldsrenta

Avgäldsrenta för 20 – åriga avgäldsperioder, har bedömts av oberoende värderare till 3,28 procent (NAI Svefa) och 3,0 procent (FS Fastighetsstrategi AB), se värdeutlåtande bilagor 2 och 3.

Fastighetsutvecklingsenhetens synpunkter:

Vid föregående avgäldsregleringar tillämpades avgäldsrenta om 3,25 procent 10-åriga avgäldsperioder och 3,5 procent för 20- åriga avgäldsperioder.

Under senare tid har det förekommit en ny praxis där avgäldsrentan har bestämts med utgångspunkt från en långsiktig realränta om 2,75 procent. Bedömningen har gjorts i ett tidsperspektiv om minst 30 år (NJA 1986 s. 272 och 1990 s. 714).

Ett av de grundläggande syftena med tomträttsinstitutet är att tomträttsupplåtaren ska få tillgodogöra sig värdestegringen på den upplåtna marken. Detta syfte tillgodoses genom att avgäldsunderlaget - värdet av den upplåtna marken - fastställs särskilt för varje avgäldsperiod. I rättspraxis har sedan länge godtagits att hänsyn även tas till den markvärdestegring och avkastningsökning som äger rum under avgäldsperioden, den s.k. triangeleffekten. Med beaktande av triangeleffekten har avgäldsrentan i rättsfall på senare tid, t.ex. Svea hovrätt F 472-15 – Filen 8 i Halmstads kommun, bestämts till 3,0 procent bedömt utifrån en riskfri realränta om 2,75 procent samt ett påslag för triangeleffekt om 0,25 procent. För en 20- årig avgäld är triangeleffekten det dubbla, dvs. 0,50 procent.

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att avgäldsrenta utifrån gällande praxis i detta fall skall vara 3,25 procent för 20- åriga avgäldsperioder.



Förslag till ny avgäld för perioden 1 januari 2019 till den 1 januari 2039

Enheten för fastighetsutveckling har med stöd av två oberoende värderingar (bilagor 2 och 3) bedömt att markvärdet för fastigheten Sicklaön 13:83, vid omregleringstidpunkten kan anges till 200 000 000 kronor.

Avgäldsräntan för industrifastigheter enligt nu gällande praxis är 3,25 procent för 20-åriga avgäldsperioder.

Med utgångspunkt från dessa förhållanden erhålls en årlig avgäld på 6 500 000 kronor ($200\,000\,000 * 0,0325$).

Enheten för fastighetsutveckling föreslår därför att den nya årliga avgälden skall utgå med 6 500 000 kronor per år fr.o.m. den 1 januari 2019 och under den kommande 20-åriga perioden.

Eftersom avgälden på 6500 000 kronor är baserad på en bedömning av fastighetens värde den 1 juni 2016 och omregleringstidpunkten ligger längre fram i tiden - 31 december 2017, ska den faktiska avgälden justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Synpunkter från tomträttshavaren

Underlag för samt förslag till ny avgäld för nästkommande 20-årsperiod har kommunicerats med tomträttshavaren för eventuella synpunkter.

Tomträttshavaren har den 25 augusti 2016 inkommit med en skrivelse, se bilaga 5. Av skrivelsen framgår bland annat att tomträttshavaren inte delar bedömningen av förslaget till ny avgäld.

Vad tomträttshavaren anfört föranleder emellertid inte enheten för fastighetsutveckling att göra någon annan bedömning av förslag till ny avgäld.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 december 2017. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.



Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad under nästkommande 20-årsperiod. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande 1 (NAI Svefa)

Bilaga 3 Värdeutlåtande 2 (FS Fastighetsstrategi AB)

Bilaga 4 Gällande tomträttsavtal

Bilaga 5 Synpunkter från tomträttshavaren

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling

Chef markgruppen

Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling

Erik Wiktorsson

Projektledare

Mark- och- exploateringsenheten