

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus med adress Knut Stangenbergs väg och Rudsjövägen i Duvnäs Utskog

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt förslag i bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse den 13 november 2018. Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 juli 2020 och under kommande 10-årsperiod. Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2020 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

Sammanfattning

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för 46 bostadsfastigheter utmed Knut Stangenbergs väg och Rudsjövägen i Duvnäs Utskog. Innevarande tomträttsavgäldsperiod löper ut den 30 juni 2020 och överenskommelse om ny avgäld för kommande 10-årsperiod behöver träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2019.

Nuvarande avgäld varierar mellan 16 300 - 18 700 kronor per år för berörda fastigheter. De nya föreslagna avgälderna varierar mellan 24 795 - 30 150 kronor per år och fastighet och

innebär en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 58 procent. Förslaget innebär att kommunens totala intäkter från tomträttsavgäld ökar med 469 800 kronor per år.

I samband med avgäldsregleringen informeras tomträttshavarna om möjligheten att anmäla intresse för att friköpa sin tomträtt till föreslagna friköpspriser.

Ärendet

Inledning

Nacka kommun upplåter för närvarande mark med tomträtt för 46 bostadsfastigheter utmed Knut Stangenbergs väg och Rudsjövägen i Duvnäs Utskog. Fastigheternas läge framgår av bilaga 2 och 3. Samtliga fastigheter är bebyggda med radhus och fastigheternas arealer varierar mellan 120–236 m². Nuvarande tomträttsavgäld varierar mellan 16 300 – 18 700 kronor per år för berörda fastigheter.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2020. Inför den nya avgäldsperioden kan Nacka kommun begära ny avgäld. Kommunfullmäktige beslutar vilken avgäld som kommunen ska begära för en ny period. Överenskommelse om ny avgäld för kommande 10-årsperiod behöver träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2019. Om parterna inte kommer överens kan någon av parterna väcka talan hos mark- och miljödomstolen. Talan måste väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt. I samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om möjligheten att friköpa sin tomträtt och till vilket pris friköp kan ske.

I ärendet föreslås att nya tomträttsavgälder och friköpspriser ska fastställas för berörda fastigheter.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 juli 2020, jämte skälig avgäldsränta. Rent praktiskt innebär detta att tomträttsavgälden beräknas genom att friköpspriset multipliceras med en avgäldsränta. Avgäldsräntan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 procent.

Området har tidigare varit indelat i tre grupper för att underlätta manuell hantering av varierande arealer och marktaxeringsvärden. Indelning av fastigheter i grupper tjänar dock inte längre sitt syfte eftersom dessa skillnader numera kan hanteras automatiskt. Gruppindelningen har av den anledningen upphört, vilket innebär att varje fastighets avgäld kommer att styras av dess eget taxeringsvärde, och inte längre påverkas av intilliggande fastigheters taxeringsvärden. Detta innebär en något högre avgäld för vissa och något lägre för andra, men ger en mer rättvis, begriplig och transparent hantering.

Tomträttsinnehavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomtinnehavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige i april 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Överenskommelse om avgäldsreglering tecknas med samtliga tomtinnehavare, även de som anmäler intresse för friköp.

Beräkning av avgäld enligt nämnda förutsättningar dvs. $\frac{\text{MARKTAXERINGSVÄRDE}}{2} \times \text{AVGÄLDSRÄNTA}$ redovisas i bilaga 4. Den föreslagna avgäldsnivån varierar mellan 24 795 – 30 150 kr per år för berörda fastigheter och innebär en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 58 procent.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 juni 2020. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomtinnehavare senast den 30 juni 2019. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

De tomtinnehavare kommunen inte lyckas ingå överenskommelse med om ny avgäld tvingas kommunen stämma inför domstol för att få ny avgäld fastställd och utbetald. Ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningens ärende. Utöver yrkande om fastställelse och utbetalning av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader. Denna information har lämnats till tomtinnehavarna i syfte att minimera antalet ärenden som går till domstol för avgörande.

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen tar till vara på möjligheten att justera avgälden, vilket kommer leda till att avgälden höjs under nästkommande 10-årsperiod. Detta i sin tur leder till ökade intäkter från tomtavgäld för kommunen. Den föreslagna avgäldsnivån innebär en genomsnittlig avgäldshöjning om cirka 58 procent. Förutsatt att överenskommelse träffas med samtliga tomtinnehavare enligt de föreslagna nivåerna, ökar de totala intäkterna från tomtavgäld med 469 800 kronor per år.

I de fall där friköp sker tappar kommunen den löpande intäkten som avgälden innebär, men får i gengäld en större engångsintäkt motsvarande friköpspriset. Ekonomiska konsekvenser av friköp behandlades i samband med antagandet av principer för prissättning vid friköp i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutat av kommunfullmäktige i april 2016.

Konsekvenser för barn

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



Bilagor

Bilaga 1	Tomträttsavgälder och friköpspris
Bilaga 2	Karta
Bilaga 3	Karta
Bilaga 4	Beräkning av årlig avgäld

Therese Alvé
T.f. enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning