

2022-05-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2022/437

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgälder för LSS-boende i Tattby och Björknäs

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen om ärendet och dess beredning som anges i denna tjänsteskrivelse till protokollet.

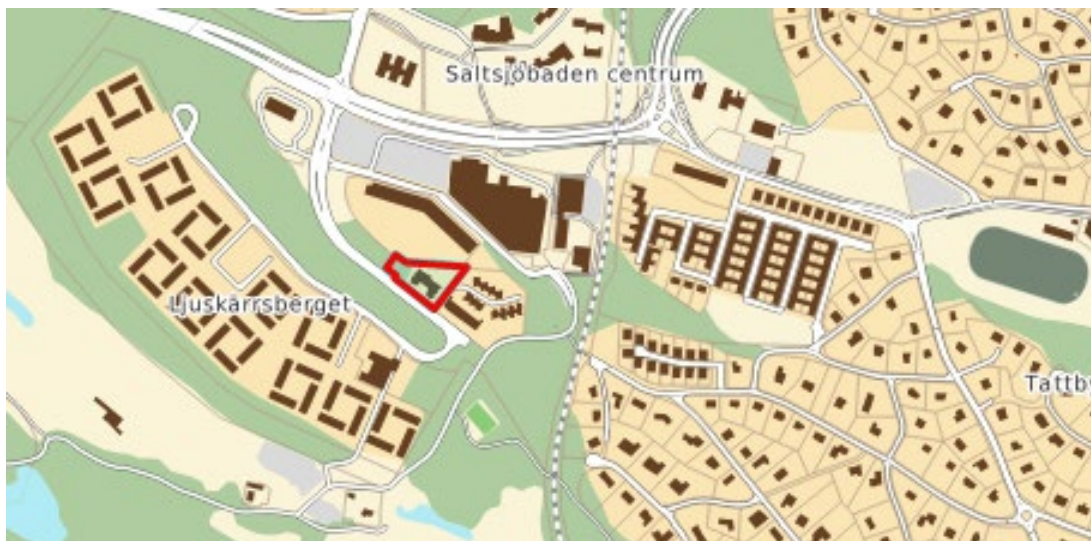
Sammanfattning av ärendena

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för LSS-boende på Tattby 2:22 beläget på Solsidevägen 5 och på 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. För Björknäs 1:978 löper innevarande period ut den 23 september 2023. Inför att avgäldsperioderna löper ut kan parterna, senast ett år före omregleringstidpunkterna, träffa överenskommelser om nya avgälder. Förhandling pågår med tomträttshavarna och därför kommer enheten för fastighetsförvaltning föreslå nya avgäldsnivåer till kommunstyrelsens sammanträde den 13 juni 2022.

Bakgrund

Ärendet 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, se bilaga 2. 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 3. Björknäs 1:978 omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Byggnaden har en bruttoarea på 569 kvadratmeter och innehåller en gruppbostad 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. 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, se bilaga 4. 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.

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, i detta fall den 14 respektive 24 september 2022, jämte en skälig avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 procent.

Enligt gällande 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 upplåtelser och överlåtelser 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 5. För Björknäs 1:978 har Svefa bedömt marknadsvärdet för LSS-boende till 9 500 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea, se värdeutlåtande i bilaga 6.



Fortsatt hantering

Någon överenskommelse har ännu inte träffats, utan förhandling med tomträtthavarna pågår. Överenskommelserna avses behandlas på kommunstyrelsens sammanträde den 13 juni 2022.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslagen innebär det att tomträttsavgälderna 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 tomträtthavarna 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 stämningssärende. 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

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Rebecca Lord
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning