

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Velamsund 1:302 i Saltsjö-Boo

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 Velamsund 1:302 till 62 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2024 och under kommande 10-årsperiod.

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 Velamsund 1:302.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar trafik- och fastighetsdirektör eller den hen i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Velamsund 1:302 i det fall någon överenskommelse inte kan träffas.

Sammanfattning

Fastigheten Velamsund 1:302 med adress Velamsundsvägen 24 i Saltsjö-Boo är, sedan den 1 april 1994, upplåten med tomträtt för bostadsändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 mars 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 mars 2023. Tomträttsavgälden för fastigheten Velamsund 1:302 föreslås höjas från 28 000 kr per år till 62 000 kr per år under kommande tioårsperiod.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Velamsund 1:302 har en area om 3 943 kvm och är belägen på Velamsundsvägen 24 i Saltsjö-Boo, se karta nedan. Fastigheten är sedan den 1 april 1994

upplåten med tomträtt för bostadsändamål. Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad och tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 28 000 kronor per år.



Figur 1 Fastigheten Velamsund 1:302 (rödmarkerad).

Tomträttsavgälden gäller under en bestämd avgäldsperiod om tio år. Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden gäller, löper till och med den 31 mars 2024. I samband med att den innevarande avgäldsperioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden.

För att ändra avgälden måste en överenskommelse om ny avgäld träffas mellan kommunen och tomträtthavaren senast ett år före omregleringstidpunkten, det vill säga den 31 mars 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 31 mars 2023, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgälden fastställs på ett marknadsmässigt sätt. Rent praktiskt beräknas den genom att friköpspriset multipliceras med en avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 procent. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.



Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer mark- och fastighetsutvecklingsgruppen att friköpspriset för fastigheten Velamsund 1:302, som underlag för fastställande av ny avgäld, blir 2 067 500 kronor för taxeringsåret 2021/2022.

Den nya avgälden förslås, från och med den 1 april 2024, bestämmas till 62 000 kronor per år under nästa 10-årsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för Velamsund 1:302 för nästkommande avgäldsperiod höjs från 28 000 kronor till 62 000 kronor per år, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

För det fall att kommunen och tomträttshavaren inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 31 mars 2023 måste 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 stämningssärende. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörelse 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 Överenskommelse ändring av avgäld Velamsund 1:302

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Marina Edlund
Markingenjör
Fastighetsenheten