

2023-01-20

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2023/00077

Kommunstyrelsen

Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örökroken 8 i Älta

Fastigheten Älta 10:44

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:
 - a. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:44 till 129 826 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2024 och under kommande 10-årsperiod.
 - b. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:44 till 4 327 500 kronor. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2023 och att av tomträttshavaren undertecknat köpeavtal inkommit 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 enhetschef inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 10:44.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, 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 Älta 10:44.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Älta 10:44 är lokaliserad i Älta industriområde och är sedan den 1 april 2014 upplåten med tomträtt för industri och kontor. 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 föreslås höjas från 105 591 kronor per år till 129 826 kronor under kommande tioårsperiod. Friköpspriset för Älta 10:44 föreslås bestämmas till 4 327 500 kronor under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 31 december 2023.

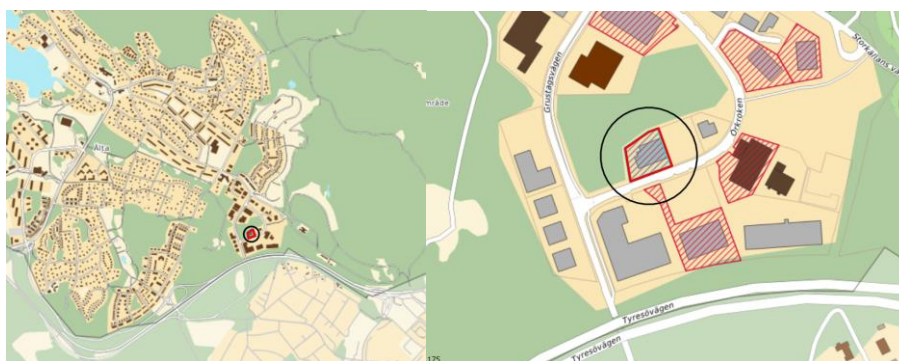


NACKA
KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 10:44 har en area om 1 731 kvm. Fastigheten är sedan den 1 april 2014 upplåten med tomträtt till Hammersta fastigheter AB för ändamålet småindustri och kontor, se bilaga 1. Tomträttsavgälden är fastställd att gälla under en 10-årsperiod och uppgår för närvarande till 105 591 kronor per år.



Fastigheten Älta 10:44 markerad med svart cirkel och röd skraffering.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper är till och med den 31 mars 2024. I samband med att den innevarande perioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden. Omreglering av tomträttsavgälden sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren, se bilaga 2. En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall 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 april 2023, utgår avgälden med samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Avgäldsrentan bestäms utifrån domstolspraxis och är för närvarande tre procent. Friköp av mark upplåten med tomträtt ska, enligt kommunens program för markanvändning, ske på ett marknadsmässigt sätt. Friköpspriset utgörs av fastighetens marknadsvärde i avröjt skick.

Inför omreglering av tomträtt på fastigheten Älta 10:43 som också är belägen inom Älta industriområde har fastighetsenheten beställt värdeutlåtande från två oberoende värderare, avgäld beslutades i kommunfullmäktige, KFKS 2021/193. Avgäldsregleringen baserades på ett kvadratmeterpris om 2 500 kronor kvadratmeter. Kommunen har också beslutat om friköp av fastigheterna Älta 10:47 och 10:49 för 2 500 kronor per kvadratmeter, KFKS 2022/358, KFKS 2021/194.



Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheterna, som underlag för fastställande av ny avgäld och friköpspris, uppgår till 2 500 kronor per kvadratmeter, totalt 4 327 500 kronor. Jämte en avgäldsränta på tre procent föreslås den nya avgälden, från och med den 1 april 2024, bestämmas till 129 826 kronor per år under nästa 10-årsperiod och friköpspriset föreslås till 4 327 500 kronor.

Tomträttshavaren har godkänt föreslagen avgäld enligt tomträttsavtalen. Om inte överenskommelse om avgäld enligt sidoavtalet träffas finns därmed en risk att tomträttshavaren ansöker om stämning till mark- och miljödomstolen för att bestämma avgäld enligt tomträttsavtalet. Mark- och miljödomstolen kan dock inte bestämma avgälden enligt sidoavtalet utan tar enbart hänsyn till tomträttsavgälden i tomträttsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för fastigheterna för nästkommande avgäldsperiod ökar, 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 stämningssärendet. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörelse av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

För det fall att friköp av tomträtten fullföljs innebär beslut i enlighet med förslaget en intäkt till kommunen om 4 327 500 kronor medan intäkten från den årliga tomträttsavgälden om 105 591 kronor uteblir från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

1. Tomträttsavtal Älta 10:44
3. Överenskommelse om ny avgäld Älta 10:44

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten