

2024-02-22

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00290

## Omreglering av avgäld för tomträtter för småhus i Fågelhöjden i Fisksätra

*Erstavik 26:523, m.fl.*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer de årliga tomträttsavgälderna enligt bilaga 1 att gälla från och med den 1 juni 2025 och under kommande tioårsperiod.

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

- a. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelserna om omreglering av tomträttsavgälder enligt bilaga 1.
- b. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hen i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälder enligt bilaga 1.

### Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för femton småhusfastigheter i området Fågelhöjden i Fisksätra. Tomträtternas avgäldsperiod löper på tio år och innevarande period löper ut den 31 maj 2025. Senast ett år före nämnda tidpunkt kan parterna träffa överenskommelse om ny avgäld. Nuvarande avgälder är 25 500 kronor per år för samtliga femton tomträtter.

Fastighetsenheten föreslår att avgälderna ska höjas till mellan cirka 26 600 och 32 000 kronor per år och att dessa ska fastställas att gälla för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 juni 2025. Avgälderna har beräknats med utgångspunkt i 50 procent av ett bedömt marktaxeringsvärde och enligt rättspraxis med en avgäldsränta om 3 procent.

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär en årlig intäkt till kommunen om 428 489 kronor för kommande tioåriga avgäldsperiod.

## Ärendet

### Fastigheterna

Nacka kommun upplåter för närvarande mark med tomträtt för femton småhusfastigheter i området Fågelhöjden i Fisksätra, se rödskrafferade områdena på kartan nedan. Samtliga fastigheter är bebyggda med radhus och fastigheternas arealer varierar mellan 155 och 305 kvadratmeter.



Den nuvarande tomträttsavgälden för fastigheterna är 25 500 kronor per år, se bilaga 1. Tomträttsavgälden är oförändrad under en avgäldsperiod om tio år. Innevarande period löper ut den 31 maj 2025. I samband med att innevarande avgäldsperiod 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 tomträttshavaren. En överenskommelse om ny avgäld behöver träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, det vill säga i detta fall den 31 maj 2024. Om någon överenskommelse om ny avgäld inte träffas kan parterna väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att ta vara på rätten att omreglera tomträtts-avgälden. 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 är avgälden samma belopp som tidigare under hela den kommande avgäldsperioden.

### **Metod för fastställande av markens värde**

Enligt 13 kapitlet jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken har vid omregleringstidpunkten 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 friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Sedan markprogrammet beslutades har kommunen tillämpat 50 procent av marktaxeringsvärdet som utgångspunkt även för bestämmande av markens värde som avgäldsunderlag, vid omreglering av tomträttsavgäld för småhus.

Fastighetstaxering sker vart tredje år. Fastighetsdeklarationerna ska vara inlämnade till Skatteverket senast den 1 november 2023, men beslutet om taxeringsvärde meddelas först i juni/juli 2024 även om det gäller från 1 januari 2024. Vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse är taxeringsvärdet som börjar att gälla från den 1 januari 2024 alltså inte fastställda för de aktuella fastigheterna.

Före fastighetstaxeringen beslutar Skatteverket om värdenivåer för fastigheter som är likartade inom ett visst geografiskt område, så kallade värdeområde. Det görs genom analys av statistisk för köpesummor och provvärdering inom värdeområdet. Inom varje värdeområde tas ett riktvärde fram för att fastställa ett taxeringsvärde. Med ett riktvärde menas det genomsnittliga värdet för en normaltomt inom respektive värdeområde. Värdeområden och riktvärden är beslutade av Skatteverket och utgör sedan grund för beräkningen av taxeringsvärdet. Varje fastighet kan sedan komma att justeras individuellt utifrån den bestämda normaltomen för området med tanke på vad som kan skilja sig från denna.

Då överenskommelse om ny avgäld behöver träffas senast den 31 maj 2024 och med hänsyn till att aktuella taxeringsvärden för år 2024 beslutas först i juni/juli 2024 anser fastighetsenheten att riktvärdet ska ligga till grund för bedömning av markens värde.

För det aktuella område för fastighetstypen småhus har Skatteverket vid senaste taxeringen beslutat om riktvärdet 1 700 000 kronor för en normaltomt (2021 års riktvärde) och inför det aktuella taxeringsåret är värdet bestämt till 1 900 000 kronor (2024 års riktvärde). Det innebär att det skett en höjning med 11,7647 procent.

Med anledning av ovan föreslår fastighetsenheten att avgälderna för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 juli 2024 ska fastställas med utgångspunkt i 50 procent av fastighetens marktaxeringsvärde från år 2023 uppräknat med 11,7647 procent och en avgäldsränta på 3 procent, se bilaga 1 för nya tomträttsavgälder.

I samband med att tomträttshavarna får uppgift om de nya avgäldsnivåerna kommer information ges om möjligheten att friköpa sin tomträtt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att kommunen har en årlig intäkt på totalt 428 489 kronor, för kommande avgäldsperiod på tio år, från och med den 1 januari 2025.

### **Konsekvenser för barn**

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

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 22 februari 2024

Bilaga 1 Tomträttsavgälder

Emelie Bjurå  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Rebecca Lord  
Markingenjör  
Mark- och fastighetsutveckling