

2025-12-19

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-01149

Fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 40:22 med adress Alphyddevägen 12 och 14 i Alphyddan för bostadsändamål

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 Sicklaön 40:22 till oförändrade 2 341 810 kronor per år att gälla från och med den 17 maj 2027 och under kommande tioårsperiod.
2. Kommunfullmäktige ingår sidoavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Sicklaön 40:22 med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB om reviderad avgäld, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 19 december 2025.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna sidoavtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 40:22.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 40:22.

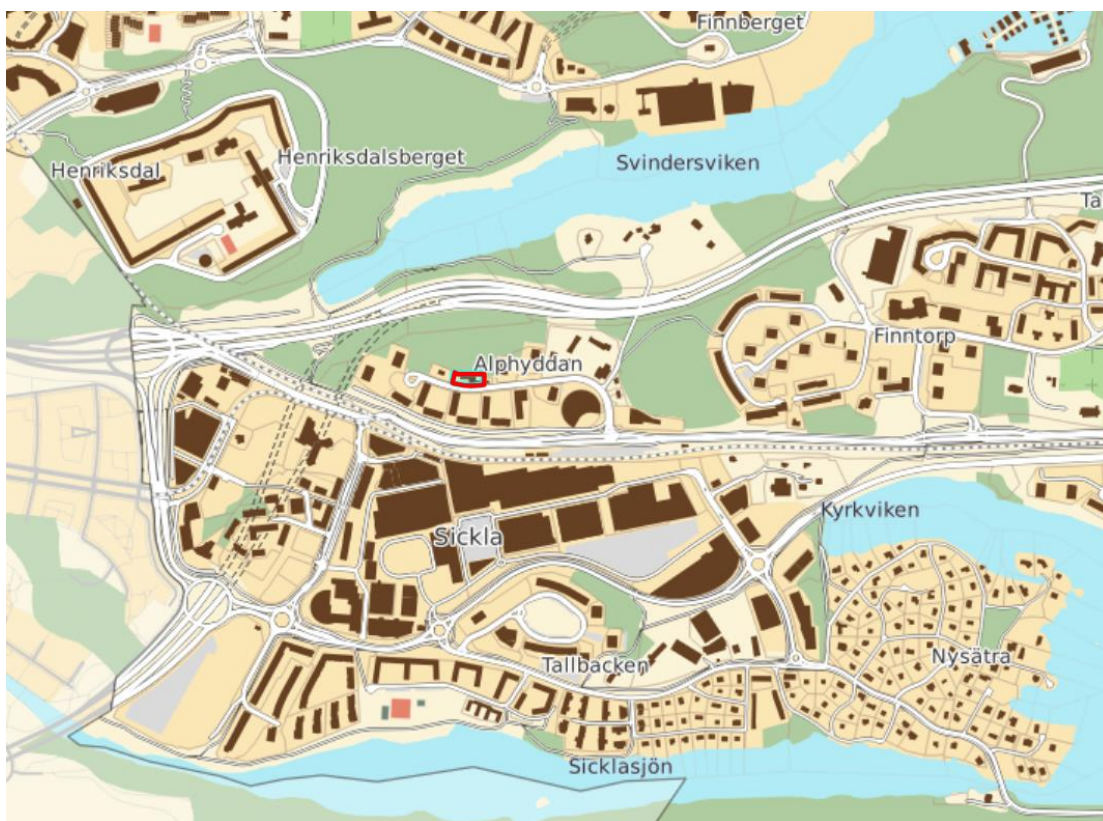
Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 40:22 är sedan den 17 maj 2017 upplåten med tomträtt till Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB för bostadsändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 16 maj 2027 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 16 maj 2026. Nuvarande avgäld på 2 341 810 kronor per år fastställs till att fortsätta gälla för nästkommande tioårsperiod från och med den 17 maj 2027. I samband med detta ingår parterna ett sidoavtal för revidering av avgälden under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt eller som studentbostäder. Den reviderade avgälden i

sidoavtalet för upplåtelseformen hyresrätt höjs från 622 050 kronor per år till 1 146 656 kronor per år. Den reviderade avgälden i sidoavtalet för upplåtelseformen studentbostäder höjs från 311 025 kronor per år till 508 008 kronor per år. Tomträttshavaren har godkänt de föreslagna avgälderna och undertecknat sidoavtalet.

Ärendet

Fastigheten Sicklaön 40:22 med adress Alphyddvägen 12 och 14 i Alphyddan har en tomtarea om 1 105 kvadratmeter. Fastigheten är sedan den 17 maj 2017 upplåten med tomträtt till Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB för bostadsändamål. Då bostäderna upplåts som studentbostäder uppgår tomträttsavgälden enligt nuvarande sidoavtal till 311 025 kronor per år och är fastställd att gälla under en tioårsperiod. Området omfattas av detaljplan DP585 och är planlagt som kvartersmark för studentbostäder.



Fastigheten Sicklaön 40:22 markerat i rött.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper, gäller till och med den 16 maj 2027. Byggnaden på fastigheten Sicklaön 40:22 har en ljus BTA på totalt 4 147 kvadratmeter.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

När den innevarande avgäldsperioden löper ut kan kommunen omreglera tomträttsavgälden. Detta sker i första hand genom en överenskommelse mellan parterna, som måste vara träffad senast ett år före omregleringen, det vill säga senast den 16 maj

2026. Om parterna inte enas kan kommunen väcka talan i mark- och miljödomstolen senast samma datum. Om varken överenskommelse nås eller talan väcks i tid fortsätter avgälden oförändrad under hela den kommande avgäldsperioden.

I samband med överenskommelse om ändring av avgäld avser parterna att ingå ett nytt sidoavtal för revidering av avgälden för kommande avgäldsperiod. Möjligheten till reviderad avgäld gäller under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt eller som studentbostäder. Sidoavtalet ersätter tidigare sidoavtal som ingicks i samband med upplåtelsen och som reglerade reviderad avgäld under den första avgäldsperioden.

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde och en fastställd avgäldsrenta. Högsta domstolen har i mål T 3706-23 sänkt avgäldsrentan för bostadstomträtter från 3 procent till 1,75 procent, med hänvisning till den långsiktiga realrentan och till att tomträtten avsåg bostadsändamål. Enligt Nacka kommuns program för markanvändning, senast antaget av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021 § 498, ska marknadsvärdet fastställas genom en oberoende värdering om det inte är känt.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Inför omregleringen av intilliggande fastighet, Sicklaön 40:21, gav fastighetsenheten Savills AB i uppdrag att värdera fastigheten i avröjt skick, det vill säga endast marken. Värderingen ska inte påverkas av hur verksamheten bedrivs eller av tomträttshavarens bolagsform, utan spegla det pris marknaden skulle betala för mark avsedd för bostadsändamål oavsett upplåtelseform. Eftersom värdetidpunkten för värdeutlåtandet för fastigheten Sicklaön 40:21 är den 1 september 2025 och Sicklaön 40:21 även har bostadslägenheter upplåtna som hyresrätter och studentbostäder kan detta värde anses aktuell och tillämbart på fastigheten Sicklaön 40:22.

Av värdeutlåtandet framgår att värderingen 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.

Savills AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet fri upplåtelseform till 22 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Savills AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet hyresrätter respektive studentbostäder till 15 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA respektive 7 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Med hänsyn till värdeutlåtandet för Sicklaön 40:21 och liknande tomträtter i området bedömer fastighetsenheten att marknadsvärdet för fastigheten Sicklaön 40:22 ska vara oförändrat under nästa tioårsperiod. Med anledning av detta kommer ingen ny överenskommelse att tecknas. Från och med den 17 maj 2027 och under nästa tioårsperiod, fastställs tomträttsavgälden till 2 341 810 kronor per år.

Under förutsättning att bostäderna upplåts som hyresrätter bedöms den reviderade avgälden i sidoavtalet uppgå till 15 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA, totalt 65 522 600 kronor. Med en avgäldsrenta på 1,75 procent föreslås den nya avgälden fastställas till 1 146 646 kronor per år, baserad på 276 kronor per ljus BTA.

Under förutsättning att bostäderna upplåts som studentbostäder bedöms den reviderade avgälden i sidoavtalet uppgå till 7 000 kronor per ljus BTA, totalt 29 029 000 kronor. Med en avgäldsrenta om 1,75 procent föreslås att avgälden fastställs till 508 008 kronor per år, baserat på 122 kronor per ljus BTA.

Tomträttshavaren har uppgett att samtliga bostäder upplåts som studentbostäder. Med anledning av detta kommer nytt sidoavtal att tecknas. Avgälden ska även fortsättningsvis utgå enligt faktisk upplåtelseform i enlighet med sidoavtal. Vid ändrad upplåtelseform justeras avgälden enligt sidoavtalet från den dag ändringen inträtt.

Tomträttshavaren har godkänt de föreslagna avgälderna och undertecknat sidoavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden enligt sidoavtalet för nästkommande avgäldsperiod ökar från 311 025 kronor per år till 508 008 kronor per år om bostadslägenheterna fortsatt är upplåtna som studentbostäder, vilket innebär en ökad årlig intäkt för kommunen.

Konsekvenser för barn

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

Konsekvenser för klimat och miljö

Rubriken har inte relevans för ärendet och ärendet berörs inte av definierade inriktnings- och effektmål.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 december 2025

Bilaga 1. Sidoavtal

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Niki Akbari
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB