

2026-02-13

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-01150

Fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 1:57 med adress Kommunalvägen i Orminge 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 Orminge 1:57 till oförändrade 1 349 400 kronor per år att gälla från och med den 1 juni 2027 och under kommande tioårsperiod.

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

1. 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 Orminge 1:57.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Orminge 1:57 är sedan den 1 juli 1997 upplåten med tomträtt. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 maj 2027, vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 maj 2026. Nuvarande avgäld på 1 349 400 kronor per år fastställs till att fortsätta gälla för nästkommande tioårsperiod från och med den 1 juni 2027. I samband med detta pågår en dialog mellan parterna om ett sidoavtal för revidering av avgälden under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Ärendet



Fastigheten Orminge 1:57 med adress Kommunalvägen i Orminge har en tomtarea om 8 807 kvadratmeter. Fastigheten är sedan den 1 juli 1997 upplåten med tomträtt. Fastigheten var först upplåten med tomträtt för skoländamål. Genom att ny detaljplan DP 355 trädde i kraft den 15 juli 2005 planlades fastigheten Orminge 1:57 för bostadsändamål och parkering. Sedan den 1 juni 2007 är fastigheten upplåten med tomträtt för bostadsändamål till Boo Seniorhem Kooperativ hyresrättsförening.

Den nuvarande tomträttsavgälden är enligt tomträttsavtalet 1 349 400 kronor per år och baseras på fri upplåtelseform. Det är denna avgäld som är inskriven i fastighetsregistret. Då bostäderna upplåts som hyresrätter har tomträttshavaren en reviderad avgäld enligt sidoavtal. Enligt nuvarande sidoavtal uppgår avgälden till 650 000 kronor per år och är fastställd att gälla under en tioårsperiod.

Avgäldsperioden, för vilken den nuvarande tomträttsavgälden löper, gäller till och med den 31 maj 2027. Byggnaden på fastigheten Orminge 1:57 har en ljus BTA på totalt 7 487 kvadratmeter.

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 31 maj 2026. Om parterna inte enas kan någon av parterna 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.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Ny avgäld ska bestämmas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en fastställd avgäldsrenta. Enligt Nacka kommuns program för markanvändning, som beslutades av kommunfullmäktige den 18 oktober 2021 § 498, ska fastighetens marknadsvärde om det inte är känt utredas och fastställas genom en oberoende värdering. Fastighetsenheten har gett i uppdrag åt en oberoende värderare, i detta fall Forum fastighetsekonomi AB, att bedöma marknadsvärdet. Fastighetens värde har bedömts för ändamålet bostäder för fri upplåtelseform och hyresrätter.

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.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Inför omregleringen av fastigheten Orminge 1:57 gav fastighetsenheten Forum fastighetsekonomi AB i uppdrag att värdera fastigheten i avröjt skick, det vill säga endast marken. Av värdeutlåtandet framgår att värderingen har utförts med utgångspunkt i ortsprismetoden, vilket innebär att fastigheternas marknadsvärde bedöms utifrån jämförelse med genomförda upplåtelser och överlåtelse av likvärdiga objekt på den öppna marknaden.

Forum fastighetsekonomi AB har bedömt marknadsvärdet för ändamålet fri upplåtelseform till 9 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för ändamålet hyresrätter till 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

För fri upplåtelseform innebär det bedömda marknadsvärdet enligt värdeutlåtandet och avgäldsrenta på 1,75 procent ingen ökning av tomträttsavgälden. Med hänsyn till detta och att kommunen tidigare inte sänkt tomträttsavgälder bedömer fastighetsenheten att tomträttsavgälden för fri upplåtelseform för fastigheten Orminge 1:57 ska vara oförändrad under nästa tioårsperiod. Med anledning av detta kommer ingen ny överenskommelse att tecknas. Från och med den 1 juni 2027 och under nästa tioårsperiod, föreslås därför tomträttsavgälden att fastställas till oförändrade 1 349 400 kronor per år. Nacka kommun har meddelat tomträttshavaren att avgälden enligt tomträttsavtalet för fri upplåtelseform inte avser förändras. Tomträttshavaren har inte några synpunkter på att tomträttsavgälden för fri upplåtelseform föreslås vara oförändrad eftersom tomträttshavaren upplåter sina bostäder med hyresrätt.

Tomträttshavaren har uppgett att samtliga bostäder upplåts som hyresrätter. Det finns därför anledning att fortsatt erbjuda tomträttshavaren en avgäld baserad på den

upplåtelseformen. För hyresrätter bedöms marknadsvärdet till 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA och med en avgäldsrenta på 1,75 procent behöver ett nytt sidoavtal tecknas. Tomträttshavaren har inte godkänt den föreslagna avgälden. Fastighetsenheten för en dialog med tomträttshavaren om tomträttsavgäld för hyresrätter och avser att återkomma med ett separat beslutsärende för fastställande av tomträttsavgäld enligt sidoavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att samma tomträttsavgäld utgår som föregående 10 år vilket innebär en oförändrad 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 13 februari 2026

Bilaga 1. Värdering

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Niki Akbari
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Boo Seniorhem Kooperativ hyresrättsförening