

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Information om ansökan om stämning för utebliven inbetalning av tomträttsavgäld i Orminge centrum**

Informationsärende – fastigheten Orminge 1:57

### **Sammanfattning**

Fastigheten Orminge 1:57 i Orminge centrum är upplåten med tomträtt för bostadsändamål till Boo Seniorhem Kooperativ hyresrättsförening. I maj 2016 beslutade kommunfullmäktige i Nacka att fastställa tomträttsavgälden för fastigheten till 1 949 220 kr per år att gälla från och med den 1 juni 2017 under förutsättning att upplåtelseformen är bostadsrätt och till 974 610 kr per år under förutsättning att upplåtelseformen är hyresrätt. Parterna kunde inte komma överens om ny avgäldsnivå varför kommunen gav in en stämmingsansökan till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt, vilken genom dom fastställde den årliga tomträttsavgälden till 1 349 400 kronor under kommande tioårsperiod. Trots domen har tomträttshavaren fortsatt vägrat att betala den nya avgälden (både för upplåtelseformen bostadsrätt och hyresrätt) varför kommunen ansökte om verkställighet av domen hos Kronofogdemyndigheten. Kronofogdemyndigheten beslutade dock att domen inte kunde läggas till grund för verkställighet eftersom den saknade förpliktelse att fullgöra själva betalningen. Kommunen har därför i handling daterad den 11 december 2017 stämt föreningen och bland annat yrkat att domstolen ska förpliktiga föreningen att betala den avgäld som mark- och miljödomstolen tidigare fastställt.

### **Ärendet**

Boo Seniorhem Kooperativ hyresrättsförening ("Föreningen") är innehavare av tomträtten till fastigheten Nacka Orminge 1:57 ("Fastigheten") i Orminge centrum. Fastigheten är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan juni 2007. Den 23 maj 2016, § 135, beslutade kommunfullmäktige i Nacka att fastställa tomträttsavgälden för Fastigheten till 1 949 220 kr per år att gälla från och med den 1 juni 2017 under förutsättning att upplåtelseformen är bostadsrätt. Under förutsättning att upplåtelseformen är hyresrätt beslutade kommunfullmäktige att fastställa tomträttsavgälden till 974 610 kr per år att gälla från och med samma datum.



Kommunfullmäktiges beslut om subventionerad tomträttsavgäld för hyresrätt syftar till att uppmuntra ett bibehållande av hyresrätter på bostadsmarknaden. En eventuell överenskommelse om subventionerad avgäld träffas alltid separat utanför själva tomträttsavtalet. Överenskommelsen har enbart civilrättslig verkan och skrivs inte in i fastighetsregistret.

Eftersom Föreningen inte accepterade de av kommunfullmäktige fastställda nivåerna nödgades kommunen att ge in ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt varpå domstolen meddelade dom den 31 maj 2017 och fastställde den årliga tomträttsavgälden för tomträten till Fastigheten som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kronor under kommande tioårsperiod.

Även efter det att mark- och miljödomstolen meddelat dom har kommunen vid upprepade tillfällen fortsatt erbjudit Föreningen att teckna separat överenskommelse om den lägre avgälden beslutad av kommunfullmäktige i Nacka, det vill säga 974 610 kr per år, under förutsättning att upplåtelseformen är hyresrätt. Eftersom Föreningen inte accepterat att ingå en överenskommelse på den nivån har kommunen nödgats att ansöka om verkställighet genom Kronofogdemyndigheten med stöd av mark- och miljödomstolens dom. Kronofogdemyndigheten har dock den 29 november 2017 beslutat att avslå Kommunens ansökan om verkställighet med hänvisning till att åberopad dom inte kan läggas till grund för verkställighet då det i domstolens domslut saknas en förpliktelse för svaranden att fullgöra fastställd avgäld.

## **Ekonomiska konsekvenser**

När en tomträttshavare uteblir med betalning till kommunen är en ansökan om stämning där tomträttshavarens skyldighet att betala tomträttsavgälden fastställs i dom en nödvändighet. Om tomträttshavaren fortsatt bestrider betalningsansvar trots att domstolen dömer i enlighet med kommunens yrkanden, kan den lagakraftvunna domen utgöra ett underlag för utmätning via Kronofogdemyndigheten. Eftersom tomträttshavaren vägrar att erlägga tomträttsavgäld i enlighet med mark- och miljödomstolens dom från den 31 maj 2017 skulle en utebliven eller återkallad stämning innebära att kommunen går miste om den tomträttsavgäld som kommunen har rätt till. Vid en eventuell förlust i domstolen kan kommunen bli skyldig att ersätta motpartens rättegångskostnader.

## **Konsekvenser för barn**

Ingivande av stämningsansökan till domstol i förevarande ärende bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.



## Bilagor

1. Mark- och miljödomstolens dom av den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16
2. Kronofogdemyndighetens beslut av den 29 november 2017, U-31245-17/0103

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Emelie Sunnliden  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten