



Andreas Jaeger
Fastighetsavdelningen
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-10-14

Rivning av fritidshus på fastigheten Näs 2:1 i Botkyrka kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att delegera åt kontoret att riva ett fritidshus på fastigheten Näs 2:1 i Botkyrka kommun.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Kontoret avser att riva ett fritidshus på Näslandet i Botkyrka kommun och upplåta marken med ett nytt bostadsarrende. Kontoret kommer att bjuda ut bostadsarrendet på öppna marknaden och skriva ett nytt bostadsarrendekontrakt med den spekulant som lämnar det för staden bästa budet. Den nya bostadsarrendatorn ges möjlighet att uppföra ett nytt fritidshus på arrendestället, samtidigt som kontoret får ett nyskrivet bostadsarrendeavtal med en högre arrendenivå än tidigare. Rivningen av fritidshuset är ett led i att höja arrendenivåerna på kontorets totalt hundra bostadsarrenden på Näslandet i Botkyrka.

Utlåtande

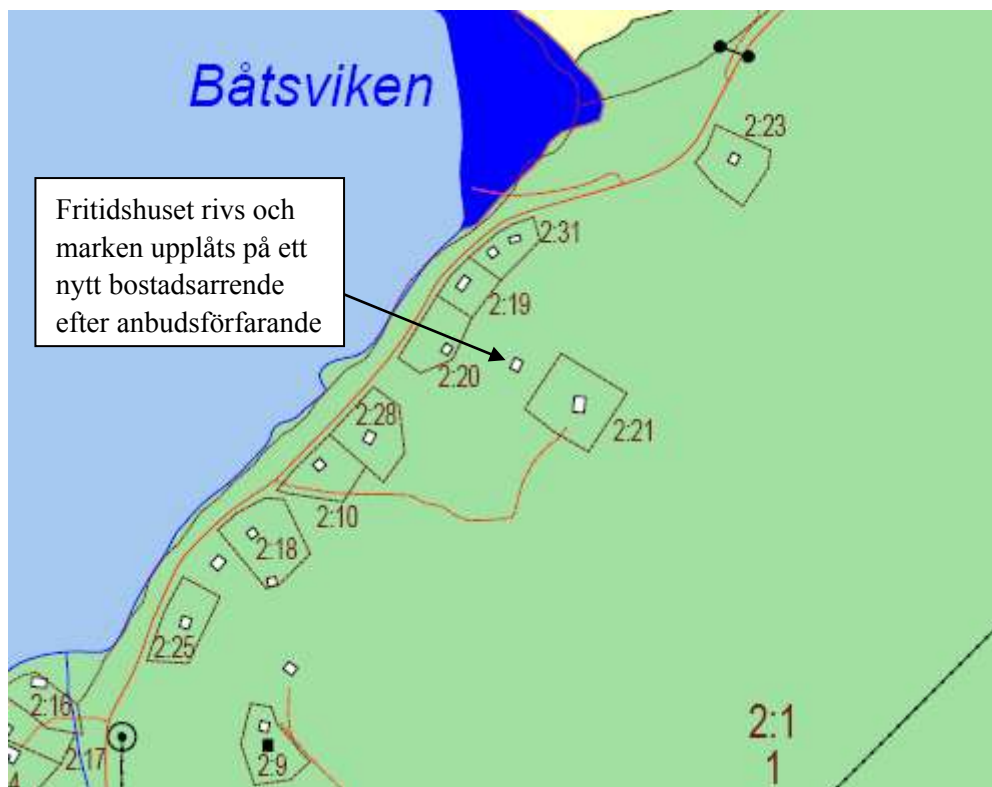
Bakgrund

Den 27 augusti 2008 godkände fastighetsnämnden kontorets förslag till inriktning för arbetet med stadens fastigheter i Botkyrka kommun. Kontoret fick i uppdrag att höja arrendeavgifterna på Näslandet som är låga i förhållande till vad marknaden är villig att betala.

Kontoret upplåter cirka hundra bostadsarrenden på Näslandet i Botkyrka kommun. Definitionen av bostadsarrende är att fastighetsägaren upplåter mark till en arrendator som har rätt att uppföra och bibehålla ett bostadshus på marken. Arrendatorn äger bostadshuset och huset står därmed på ofrigrund.

Kontoret har under våren 2008 sagt upp samtliga hundra bostadsarrenden på Näslandet för omförhandling. För att kontoret ska erhålla arrendenivåer som motsvarar gällande marknadsnivåer behövs nyupplåtna bostadsarrendeeftavtal som kan användas som jämförelsematerial i en bevisprövning i arrendenämnden.

En arrendator på Näslandet hade inte betalat sin arrendavgift under flera år och hade därför förverkat sin arrenderätt. Den 10 september 2008 avhyste kronofogdemyndigheten arrendatorn från arrendestället och fritidshuset samt annan lös egendom tillföll kontoret.



Huset är i dåligt skick. När huset tillföll kontoret det blev fast egendom och marken kan därför inte upplåtas till ny bostadsarrendator. Genom att riva fritidshuset kan marken återigen upplåtas med bostadsarrende på ett nytt bostadsarrendeeftavtal, vilket också varit syftet med området.

Mål och syfte

Genom att riva fritidshuset och upplåta marken på ett nytt bostadsarrendeeftavtal kan kontoret återställa marken till sin ursprungliga upplåtelseform, bostadsarrende. Då kan

det nya arrendeavtalet också användas som jämförelsematerial i arrendenämnden. Det medför med största sannolikhet en betydande höjning av kontorets hundra bostadsarrenden på Näslandet, vilket också kommer att innebära ett ökat marknadsvärde på marken.

Åtgärder

Kontoret river fritidshuset och friställer marken från den förre arrendatorns egendom, som nu tillfallit kontoret.

Kontoret kopplar in en mäklare som sköter anbudsförfarandet gällande det nya bostadsarrendeavtalet. Spekulanter får lämna bud på arrendet, därefter skriver kontoret ett nytt bostadsarrendeavtal med den spekulant som lämnat det för staden ekonomisk mest fördelaktiga budet. Den nya arrendatorn kan sedan uppföra ett nytt fritidshus på arrendetomten.

Arrendeavtalet används som jämförelsematerial i arrendenämnden för att marknadsanpassa kontorets cirka hundra bostadsarrendeavtal på Näslandet som är uppsagda för omförhandling.

Tidsplan

I slutet av oktober kan rivningen av fritidshuset ske, efter att rivningslov erhållits från Botkyrka kommun. Anbudsförfarandet startar omedelbart. Fritidshuset rivs inte förrän ett nytt bostadsarrendeavtal är tecknat på en hög arrendenivå.

En ny avtalsperiod med de nya högre arrendenivåerna startar den 14 mars 2009 för samtliga bostadsarrenden på Näslandet.

Ekonomi

Rivningen av fritidshuset och anbudsförfarandet med mäklare beräknas kosta cirka 150.000 kronor. Fritidshuset är 44 kvadratmeter stort och har ett ringa värde.

Arrendenivån innan förverkandet var 10.365 kronor per år, efter anbudsförfarandet förväntas arrendenivån stiga betydligt och bedöms i dagsläget hamna runt 30.000 kronor per år.

Idag ligger arrendenivåerna på Näslandet mellan 3.000 – 20.000 kronor per år. Med ett nyupplåtet arrendeavtal som visar att marknaden är villig att betala mer, kan kontoret med gällande lagstiftning höja samtliga arrenden som är uppsagda för omförhandling. Kontoret gör bedömningen att intäkterna från bostadsarrendena på Näslandet kan öka från cirka en miljon kronor per år till cirka två miljoner per år kronor efter omförhandling.



Samråd

Samråd har skett med Botkyrka kommun och förhandsbesked om bygglov för ett fritidshus om 44 kvadratmeter har erhållits.

Slut