



Ann Sundin
Utvecklingsavdelningen
08-508 261 63
ann.sundin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-12-14

Uppsägning av arrendekontrakt för Föreningen Getryggens Fritidsby med anledning av försäljning.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner att för avflyttning säga upp arrendekontraktet för Föreningen Getryggens Fritidsby i Botkyrka kommun med anledning av försäljning av flertalet arrendelotter.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att genomföra uppsägningen före den 31 december 2010 samt att före den 31 december 2011 erbjuda samtliga arrendatorer enskilda arrendekontrakt till marknadsmässiga arrendenivåer.
3. Fastighetsnämnden förklarar punkten omedelbart justerad.

Thomas Perslund
T f förvaltningschef

Andreas Jaeger

Utlåtande

Bakgrund

År 1966 förvärvade staden större delen av halvön Näslandet i Botkyrka kommun. Med förvärvet övertogs de ursprungligen ca 320 bostadsarrendekontrakten för uppförande av enkla fritidshus. För reglering av byggrätter mm finns antagna områdesbestämmelser. Vidare har detaljplaner upprättats för fritidshusområdena Sandviken, Grönslätt, Radön och Getryggen. Försäljning av arrendelotter till arrendatorerna har pågått sedan 1990-talet men accelererat under våren och sommaren 2010, då drygt 200 lotter sålts. I stadens ägo återstår idag endast enstaka arrendekontrakt.



Aktuellt arrendekontrakt

Föreningen Getryggens Fritidsby arrenderar i form av bostadsarrende för koloniträdgårdsändamål del av fastigheten Näs 1:65 i Botkyrka kommun av Stockholms stad. Föreningen har därefter upplåtit kolonilotterna till föreningens 119 medlemmar/stugägare med separata underarrendekontrakt.

Upplåtelsen avser en tid av 25 år räknat från den 1 april 1987 och gäller t o m den 31 mars 2012. Enligt arrendekontraktet upphör upplåtelsen utan uppsägning vid avtalsperiodens slut. Lagstiftningen har dock ändrats, varför en formell uppsägning måste ske senast 15 månader före avtalstidens utgång, d v s senast 31 december 2010. Som skäl för en sådan uppsägning anges försäljning av det upplåtna området.

Försäljningsuppdrag från fastighetsnämnden

Föreningen Getryggens Fritidsby har sedan ca 10 år aktivt verkat för att få friköpa sina arrendelotter. De 119 arrendelotterna är belägna på den ca 30 ha stora halvön Getryggen. Flertalet utgörs av mycket vackert belägna strandnära tomter.

2007-08-27 fattade fastighetsnämnden inriktningsbeslut om nämndens återstående markinnehav i Botkyrka kommun. Kontoret fick då i uppdrag att utreda frågan om försäljning av bland annat Getryggens Fritidsby till i första hand bostadsarrendatorerna.

Som ett led i detta uppdrag har kontoret beställt en mindre detaljplaneändring, som även förutsätter försäljning av mark för badplats och parkering till Botkyrka kommun. När planen vunnit laga kraft kan det tidigare påbörjade avstyckningsuppdraget av samtliga arrendelotter fullföljas. Vidare har värderingsföretaget NAI Svefa anlåtats för bedömning av arrendelotternas marknadsvärden. Byggrätt, belägenhet, tillgänglighet, byggnadens area, tomtens storlek, läge och avskildhet har beaktats i värderingen liksom tillgång till el och VA mm.

Villkorade köpekontrakt

Kontoret har under sommaren/hösten 2010 erbjudit arrendatorerna att friköpa sina arrendelotter till det av NAI Svefa bedömda marknadsvärdet, nedskrivet med 15 % enligt praxis vid försäljning till befintlig arrendator. Sedan intresseanmälan inlämnats har köpekontrakt upprättats med respektive köpare. Intresset från arrendatorernas sida för köp av respektive arrendelott har varit mycket stort – 113 av 119 arrendelotter har sålts.

Köpekontrakten har villkorats av att förvaltningschefen vid fastighetskontoret senast den 15 september 2010 fattat delegationsbeslut om försäljning av respektive lott – ett beslut som senare redovisats i fastighetsnämnden och vunnit laga kraft.



Köpekontrakten har vidare villkorats av ett separat arrendekontrakt kan tecknas mellan kontoret och arrendatorn senast den 31 december 2011.

Tillträde får inte ske förrän arrendekontraktet löpt ut, d v s efter den 1 april 2012.

Uppsägning av arrendekontrakt för Föreningen Getryggens Fritidsby

Under försäljningsarbetets gång har regelbunden kontakt hållits med styrelsen för Föreningen Getryggens Fritidsby, som är väl medveten om att kontorets avsikt att säga upp arrendekontraktet för avflyttning endast är en formell åtgärd för att kunna genomföra samtliga beslutade försäljningar.

I samband med pågående planarbete och beslutade försäljningar har arrendeobjektet förändrats på ett sådant sätt att kontoret inte kan säga upp kontraktet för villkorsändring utan måste säga upp kontraktet för avflyttning.

Kontorets avsikt är således inte att Föreningen Getryggens Fritidsby eller dess underarrendatorer skall avflytta från området. Avsikten är, såsom framgår av köpekontrakten, att teckna enskilda, separata arrendekontrakt till marknadsmässiga arrendenivåer med respektive underarrendator.

För de underarrendatorer som undertecknat köpekontrakt kommer det nya arrendekontraktet att gälla en mycket begränsad tid. För de sex underarrendatorer som hittills inte velat köpa sin arrendelott kommer ett fortsatt arrendeförhållande med kontoret att gälla. Kontoret förutsätter att framtida försäljning av de återstående arrendelotterna kan ske om intresse finns.

Slut