



Kontaktperson
Hans Persson
Mark och värdering
Telefon: 08-508 270 57
hans.persson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

Försäljning av tomträttsfastigheten Ålö 7:2 i Haninge kommun

Förslag till beslut

Marknämnden godkänner förslag till köpeavtal angående friköp av tomträttsfastigheten Ålö 7:2 i Haninge kommun.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

Sammanfattning

Fritidsfastigheten Ålö 7:2 i Haninge kommun är upplåten med tomträtt sedan den 1 januari 1997. I brev till dåvarande gatu- och fastighetskontoret våren 1999 framförde tomträttshavarna att de önskade friköpa tomten. Av som det förefaller ett förbiseende resulterade brevet inte i att kontoret lämnade någon prisuppgift.

Sedan tomträttshavarna aktualiserat frågan i november i år har träffats ett preliminärt avtal enligt vilket friköpspriset uppgår till 450 000 kr. Beloppet ligger inom ramen för en värdering behandlad av markkontorets expertråd för fastighetsfrågor den 7 december 2005. Utgångspunkten för värderingen har varit att friköpspriset ska beräknas som om värderingen utförts inom en normal handläggningstid räknad från tomträttshavarnas intresseanmälan 1999. Den då normala handläggningstiden för liknande ärenden har därvid bedömts till högst ett år.

Bilaga 1: Kartor utvisande fastighetens belägenhet.

Bilaga 2: Brev från Sten och Britta Andersson den 9 november 2005.

Bilaga 3: Förslag till köpeavtal.

Bakgrund

Efter beslut av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden den 21 maj 1996 (§ 30) upplät staden den 1 januari 1997 fritidsfastigheten Ålö 7:2 i Utö församling och Haninge kommun med tomträtt till Sten och Britta Andersson. Tomträtten har sedan den 4 november 2001 ytterligare fem delägare.

Fastigheten är belägen på Ålö vid Ryssviken, ca 7 km sydväst om Utö Brygga. Dess areal uppgår till 1 994 m². Den är bebyggd med ett fritidshus som ursprungligen uppfördes 1941 och tillbyggdes år 2000. Enligt taxeringsuppgifter inrymmer huset 72 m² bostadsyta och 14 m² biutrymmesyta. På fastigheten finns vidare en gäststuga och en sjöbod.

Vid den allmänna fastighetstaxeringen 2003 åsattes fastigheten ett markvärde på 898 000 kr. Den klassificerades därvid som strandnära, klass 2 (utan egen strand, byggnadsplatsens avstånd från strandlinjen högst 75 meter).

Den årliga tomträttsavgälden för fastigheten uppgår under nu löpande avgäldsperiod till 11 600 kr. Avgäldsperioden sträcker sig fram till den 1 januari 2007.

I brev daterat den 16 mars 1999, som inkom till gatu- och fastighetskontoret den 21 april samma år, framförde Sten och Britta Andersson bl a att de önskade utnyttja sig av ”erbjudandet att friköpa tomten”. I svarsbrev den 31 augusti 1999 meddelade kontorets region ytterstad i denna del följande: ”När det gäller friköp av tomter till fritidshus måste en särskild värdering göras. Beslutet i kommunfullmäktige gäller enbart småhusen.”

Britta Andersson anmälde ånyo intresse för friköp i e-postmeddelande till gatu- och fastighetskontoret den 1 juni 2004.

I brev till markkontoret den 9 november i år anholder Sten och Britta Andersson om besked när ansökan om friköp av tomten kommer att behandlas. Brevet bifogas som bilaga 2.

Först efter att detta brev inkommit har en värdering av fastigheten i syfte att fastställa ett friköpspris företagits. Utgångspunkten har härvid varit att friköpspriset ska beräknas som om värderingen utförts inom en normal handläggningstid räknad från tomträttshavarnas intresseanmälan 1999 och i enlighet med de principer som då tillämpades för fritidsfastigheter och andra tomträttsfastigheter än sådana som är bebyggda med småhus för permanentboende.

Mot bakgrund av vad värderingen utvisar har träffats ett preliminärt avtal med tomträttshavarna enligt vilket friköpspriset uppgår till 450 000 kr och tillträde sker den 1 mars 2006. Avtalet bifogas som bilaga 3.

Markkontorets synpunkter

Av som det förefaller ett förbiseende lämnade gatu- och fastighetskontoret inte uppgift om friköpsprisets storlek efter tomträttshavarnas förfrågan 1999. Markkontoret anser att tomträttshavarna bör erbjudas att friköpa fastigheten på de villkor som gällt om detta förbiseende inte skett.

Vid en korrekt hantering av ärendet borde kontoret vid den aktuella tiden ha kunnat lämna uppgift om friköpspriset inom högst ett år från förfrågan, d v s senast under våren 2000. Förutsatt att tomträttshavarna accepterat priset skulle de i så fall ha kunnat tillträda fastigheten vid halvårsskiftet samma år.

Av den värdering som nu utförts, och som behandlats av markkontorets expertråd för fastighetsfrågor den 7 december 2005 (dnr 99-413-1052), framgår att fastighetens avkastningsvärde för staden, tillika rekommenderat friköpspris, kan beräknas ha angivits till mellan 450 000 och 470 000 kr vid en bedömning våren 2000 av värdet per den 1 juli samma år. Vidare framgår att priset skulle ha blivit lägre om värderingen utförts tidigare och det därmed beräknats per en tidigare tidpunkt än den 1 juli 2000. Detta sammanhänger med att markvärdena steg under tiden mellan intresseanmälan 1999 och halvårsskiftet 2000.

Mot bakgrund av det redovisade anser markkontoret att avtalet med tomträttshavarna om friköp av marken är acceptabelt för staden.

SLUT