



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

Till  
Marknämnden 2006-04-27

## Principer för försäljning av fritidsfastigheter upplåtna med tomträtt

### Förslag till beslut

1. Marknämnden beslutar att försäljningspriset vid friköp av tomträttsmark för fritidshus skall motsvara stadens aktuella avkastningsvärde, d v s nuvärdet av de framtida tomträttsavgälderna.

Göran Långsved

Torsten Samuelsson

### Sammanfattning

Vid sammanträde den 16 februari 2006 beslöt marknämnden att uppdra åt markkontoret att ”ta fram principer för försäljning av fritidsfastigheter med tomträtt utifrån gällande kommunfullmäktigebeslut”.

Uppdraget berör 268 småhusfastigheter för fritidsändamål i Skärlinge fritidsby i Nynäshamns kommun. Friköpspriserna bör bestämmas efter särskild beräkning av avkastningsvärdet och oberoende av den procentsats som anges i gällande fullmäktigebeslut, vilket inte anses tillämpligt på fritidsfastigheter.

Kontoret har beräknat att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder för tomträttsfastigheter i Skärlinge fritidsby motsvarar ca 85 % av marktaxeringsvärdena 2006 med liten spridning. En för området generell prisnivå på 85 % av årets marktaxeringsvärde bör alltså kunna bestämmas. Nivån bör gälla enbart vid friköp under innevarande år.

För en normaltomt i området på 500 m<sup>2</sup> innebär förslaget att friköpspriset blir 212 000 kr.

## Bakgrund

Vid sammanträde den 16 februari 2006 beslöt marknämnden att uppdra åt markkontoret att ”ta fram principer för försäljning av fritidsfastigheter med tomträtt utifrån gällande kommunfullmäktigebeslut” (§42). Beslutet fattades i anslutning till beslut om försäljning av tomträttsfastigheten Ålö 7:2 i Haninge kommun.

Efter försäljning av denna fritidsfastighet på Ålö upplåter staden med tomträtt 268 småhusfastigheter för fritidsändamål, vilka samtliga är belägna i Skärlinge fritidsby i Nynäshamns kommun. Uppdraget avser alltså enbart dessa fastigheter.

Skärlinge fritidsby ligger på Lisölandet i Sorunda församling, se kartor i **bilaga 1 – 2**. Den närmaste omgivningen utgöres i norr och väster av jordbruksmark ingående i Skärlingeegendomen. I söder gränsar fritidsbyn till ett annat fritidshusområde och i öster till en del av Svärdsfjärden. Vägavståndet till Stockholms centrum är ca 70 km. Busshållplatser finns i anslutning till området. Restiden från området till centrala Stockholm är med allmänna kommunikationer (buss till Ösmo därefter pendeltåg) ca 1½ timme.

Området ingick vid stadens förvärv av Skärlingeegendomen 1966. Genom dåvarande fastighetskontorets försorg bebyggdes området under de två följande åren med 273 fritidshus av storlekarna 28, 42 och 53 m<sup>2</sup>. Tomtplatserna med arealer mellan 387 och 748 m<sup>2</sup> uppläts med 25-åriga arrendeavtal 1967 och avstyckades året därpå. I samband med att arrendeavtalen löpte ut 1992 uppläts samtliga fastigheter utom två med tomträtt. En fastighet uppläts med tomträtt 1994 och en är fortfarande upplåten med arrende.

Enligt tomträttsavtalen får de användas endast för fritidsändamål. Det föreskrivs vidare att tomträttshavaren är skyldig att inneha annan fast bostad. För avgäldsreglering gäller perioder om tio år räknat från upplåtelsedagen. Avgälden under nu löpande period är för samtliga tomträtter 6 400 kr per år, vilket är samma nivå som under den första avgäldsperioden.

Fastigheterna är anslutna till gemensamhetsanläggning avseende vägar och P-platser, hamn, grönområden, renvattenanläggning, reningsverk, vakumsystem för toalett, sopanläggning och butiksbyggnad.

Tomträttshavarna erbjöds 1993 att friköpa tomträtterna. Erbjudandet resulterade i att en av tomträttshavarna 1994 friköpte sin tomt. Efter ett nytt friköpserbjudande 1999 friköptes ytterligare tre tomträtter.

## Markkontorets förslag

Kommunfullmäktige har fattat beslut om friköpspriser för småhus den 21 juni 1993, den 15 oktober 1996, den 19 januari 1998 (komplettering av beslutet 1996), den 14 juni 1999 och senast den 7 juni 2004. Enligt dessa beslut skall priset bestämmas med utgångspunkt från i besluten angivna procentuella andelar av marktaxeringsvärdet. Det senaste och nu gällande beslutet föreskriver att priset skall beräknas som 70 % av aktuellt marktaxeringsvärde.

Kommunfullmäktiges beslut om friköpspriser har inte ansetts tillämpliga på småhus för fritidsändamål. Detta framgår bl a av gatu- och fastighetsnämndens beslut den 5 september 2000 angående hanteringen av vissa typer av försäljningsärenden enligt kommunfullmäktiges beslut om friköpspriser samma år, gatu- och fastighetsnämndens beslut den 25 november 2003 inför fullmäktigebeslutet 2004 om friköpspriser samt marknämndens beslut den 16 februari 2006 angående försäljning av tomträttsfastigheten Ålö 7:2. I nu aktuellt ärende bör alltså friköpspriset bestämmas efter särskild värdering och oberoende av den procentsats som anges i gällande fullmäktigebeslut.

Med hänsyn till att fastigheterna i Skärlinge fritidsby värderas i ett sammanhang, att de är likartade vad avser läge och avgäldsförhållanden samt att så enkla prissättningsprinciper som möjligt eftersträvas bör friköpspriserna ändå kunna anges som en för alla fastigheter lika stor andel av marktaxeringsvärdet. Det bedöms därvid lämpligt att använda det marktaxeringsvärde som fastställs för i år, d v s värdet enligt den förenklade fastighetstaxeringen av småhus 2006 (FFT-06).

Vid friköp av tomträttsmark bör priset om ej annat är föreskrivet motsvara markens aktuella avkastningsvärde för staden, d v s nuvärdet av de tomträttsavgälder som kan förväntas utgå för all framtid räknat från tillträdesdagen om tomträttsupplåtelsen skulle bestå.

Nuvärdet av tomträttsavgälder, och därmed det lämpliga friköpspriset, kan såväl totalt som relativt marktaxeringsvärdet förmodas ändras över tiden på grund av bl a ändrad återstående tid till avgäldsreglering, ändrade marknadsförhållanden och ändrade avkastningskrav. Det friköpspris som föreslås nedan bör därför tillämpas under en begränsad tid. Förslagsvis bör det gälla under detta år.

Enligt gällande riktvärdeangivelser skall marktaxeringsvärdet 2006 för en normaltomt i området på 500 m<sup>2</sup><sup>1</sup> bestämmas till 250 000 kr. Beroende på

---

<sup>1</sup> Normaltomt enligt skatteverkets definition. Den genomsnittliga arealen för tomträttsfastigheterna i området uppgår till 513 m<sup>2</sup>.



tomtstorlek kommer värdena i området att ligga i intervallet 227 000 - 299 000 kr för icke strandnära fastigheter och 279 000 - 334 000 kr för de ca tjugo strandnära fastigheter som finns i området.

Kontoret har beräknat nuvärdet av framtida tomträttsavgälder med utgångspunkt från nuvarande avgäldsförhållanden och bedömda framtida avgäldsunderlag. För flertalet av tomträttsfastigheterna i området motsvarar detta 85 % av marktaxeringsvärdet 2006. För ingen fastighet är avvikelserna härifrån större än två procentenheter. En för området generell prisnivå på 85 % av årets marktaxeringsvärde bör alltså kunna bestämmas. För en normaltomt i området på 500 m<sup>2</sup> innebär detta att friköpspriset blir 212 000 kr.

Detta förslag angående friköpspriser för tomträttsfastigheter i Skärlinge fritidsby kommer att behandlas av markkontorets expertråd för fastighetsfrågor den 19 april 2006.

**SLUT**