

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-08-25

Tomträttsavgälder för småhus

Remiss från kommunstyrelsen, Dnr 123-746/2016

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Christina Klang
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stockholms stad hyr ut mark till ca 5 500 småhus. För detta betalar de som äger husen en årlig avgift, en tomträttsavgäld. Avgälderna har varit oförändrade sedan 2004 samtidigt som prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit kraftig. Det är därför det nu behöver göras en justering av avgälderna från markägarens (Stockholm stad) sida så att avgäldssystemet bättre speglar marknadens utveckling.

Exploateringskontoret har tagit fram ett förslag till nya avgäldsnivåer för småhus. Förslaget innebär höjningar för 4 500 småhustomträtter och sänkningar för totalt 990 småhustomträtter. Drygt 160 småhustomträtter får den maximala höjningen om 18 000 kr/år.

Förvaltningen har inte någon erinran mot förslaget om nya avgäldsnivåer för småhus då prisutvecklingen som skett på bostadsmark i Stockholms stad de senaste åren har medfört att avgäldsunderlagen idag är mycket låga i förhållande till dagens markprisonivåer. Intäkterna från tomträttsavgälderna är viktiga för att Stockholm stad ska kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden.

Bakgrund

En remiss om förslag till nya avgäldsnivåer för småhus i Stockholms stad har inkommit till stadsdelsnämnden för besvarande. Remissen skickas ut till berörda nämnder och bolag inom Stockholms stad samt externa intressenter som Hyresgästföreningen, Fastighetsägarföreningen, Byggmästareföreningen med flera och ska därefter beslutas i kommunfullmäktige. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 1 september 2016.

Ärendet

Stockholms stad är en av landets största markägare både inom stadens gränser och i angränsande kommuner. Staden äger knappt 70 % av stadens totala areal och hyr ut mark till ca 5 500 småhus och 3 900 flerbostadshus. För detta betalar de som äger husen en årlig avgift, en tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden regleras med stöd av regler i jordabalken, normalt i tioåriga avtal mellan staden och husägarna.

Avgäldsnivåerna fastställs i kommunfullmäktige och de ska enligt jordabalken spegla marknadsvärdet. Avgälderna har varit oförändrade sedan 2004 samtidigt som prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit kraftig. Det är därför det nu behöver göras en justering av avgälderna från markägarens (Stockholm stad) sida så att avgäldssystemet bättre speglar marknadens utveckling. Den här typen av justering är fastighetsägarna väl medvetna om, det är ett system som funnits under lång tid i Stockholms stad.

Avgäldsunderlag

Förslaget innebär att tomträttsavgälden vid avgäldsreglering för småhus ska baseras på 40 % av aktuellt marktaxeringsvärde för respektive tomträtt. I och med att marktaxeringsvärde bestäms genom allmän eller förenklad fastighetstaxering som genomförs vart tredje år erhålls en anpassning av avgälden baserad på markvärdesförändringen över tiden.

Avgäldsräntan vid reglering sätts enligt gällande domstolspraxis till 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Avgäldsräntan vid nyupplåtelse föreslås sättas till 4,5 %.

I praktiken har tomträttsinstitutet i Stockholm varit ett sätt att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande till rimliga villkor och har inneburit, och kommer även i framtiden att innebära, en kraftig subventionering av markkostnaderna. Även aktuellt förslag innebär en avgäldsnivå som ligger långt under det faktiska marknadsvärdet på marken. I sammanhanget är det viktigt att framhålla att det finns möjlighet för tomträttsinnehavarna, både för flerbostadshus och för småhus, att friköpa

sina fastigheter. För flerbostadshus är priset cirka 75 % av marknadsvärdet, det vill säga 100 % av marktaxeringsvärdet. För småhus är det cirka 40 % av marknadsvärdet eller 50 % av marktaxeringsvärdet. Intäkterna från bland annat tomträttsavgälderna är en förutsättning för att Stockholms stad skall kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden, inte minst en omfattande byggnation av hyresrätter.

För att minska effekterna för tomträttshavarna begränsas avgäldshöjningen för tioårig avtal till det lägsta av två gånger utgående avgäld eller en höjning med högst 18 000 kr/år. Kontoret föreslår en tvåårig trappning av avgälden, 50 % av höjningen slår igenom år ett och 25 % år två, varefter full avgäld utgår år tre. Eventuell sänkning föreslås få fullt genomslag direkt.

De nya avgälderna kan tillämpas för nyupplåtelser omedelbart efter kommunfullmäktiges beslut och för regleringar så fort som möjligt, dock senast halvårsskiftet 2018. Exploateringsnämnden ges rätt att korrigera avgälderna om det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Ekonomiska konsekvenser

Nuvarande småhusavgälder innebär en årlig intäkt på 92 mnkr för staden. Det nya förslaget beräknas innebära en årlig intäkt på cirka 114 mnkr när flertalet tomträtter är reglerade. Förslaget innebär höjningar för ca 4500 tomträtter. Drygt 160 småhustomträtter belägna i Bromma, Enskede, Skarpnäck och Västerleds församlingar får den maximala höjningen om 18 000 kr/år. Totalt 990 tomträtter får en sänkt avgäld.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har inte någon erinran mot förslaget om nya avgäldsnivåer för småhus då prisutvecklingen som skett på bostadsmark i Stockholms stad de senaste åren har medfört att avgäldsunderlagen idag är mycket låga i förhållande till dagens markprisinivåer. Intäkterna från tomträttsavgälderna är viktiga för att Stockholm stad ska kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden.

Bilagor

1. Remissbrev
2. Tjänsteutlåtande Exploateringskontoret Tomträttsavgälder för småhus

