

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

Tomträttsavgälder för flerbostadshus

Remiss från kommunstyrelsen, Dnr 123-745/2016

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Christina Klang
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stockholms stad hyr ut mark till cirka 3 900 flerbostadshus. 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 flerbostadshus.

Ungefär hälften av de 3 900 flerbostadshustomträtter som staden har upplåtit innehas av bostadsrättsföreningar, varav 325 av dessa finns i innerstaden. För en normlägenhet på 77 m² innebär förslaget en maximal kostnadsökning på 1 250 kr /månad. För motsvarande lägenhet i Skärholmen blir ökningen ca 20 kr/månad medan lägenheten i Tensta får en sänkning med ca 100 kr /månad.

Förvaltningen har inte någon erinran mot förslaget om nya avgäldsnivåer för flerbostadshus då prisutvecklingen som skett på bostadsmark i Stockholms stad de senaste åren har medfört att avgäldsunderlagen idag är mycket låga i förhållande till dagens markprisnivåer. De låga avgäldsunderlagen har gjort att aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren, det vill säga kommunmedborgarna. 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 flerbostadshus 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 bostadsmark 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.

Avgäldsräntan vid reglering är enligt gällande domstolspraxis 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Vid förnyad upplåtelse tillämpar staden samma ränta som vid regelring. Det nya förslaget på avgäldsnivåer innebär att avgäldsräntan vid nyupplåtelse av flerbostadshus sänks från 5,25 % till 4,5 % för att stimulera nyproduktion av hyresrätter i Stockholm.

Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus ger staden intäkter på cirka 1 000 mnkr/år. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder får således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

Ungefär hälften av de 3 900 flerbostadshustomträtter som staden har upplåtit innehas av bostadsrättsföreningar, varav 325 av dessa finns i innerstaden.

Beräkning av tomträttavgäld

Bestämmelserna om tomträtt finns i Jordabalken. Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren till markägaren erlägger en årlig avgäld för rätten att nyttja marken. Denna avgäld är bestämt till ett

belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. Avgälden bestäms utifrån markens värde vid regleringspunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan). För att avgälden ska förändras krävs att staden och tomträttshavaren senast ett år före regleringspunkten träffar överenskommelse om ny avgäld alternativt att någon av parterna väckt talan i domstol angående omprövning av avgälden.

Årlig omräkning av avgäldsunderlaget

Nuvarande beslut har inneburit att fastställda avgälder varit oförändrade sedan 2004 för nya upplåtelser och 2006 för förnyade upplåtelser och regleringar. För att kompensera för framtida markvärdeförändringar föreslås en årlig indexuppräknings av avgäldsunderlaget på så sätt kommer också förändringen av avgälden vid framtida regleringar att bli mindre.

Förslaget innebär höjningar i flertalet områden jämfört med nu gällande nivåer, för nybyggnader föreslås höjningen ske fullt ut år ett. Även för regleringar och förnyade upplåtelser i Stockholms kommun ger förslaget i vissa fall kraftiga höjningar. För att mildra effekten av de höjningar som blir följden av förslaget föreslås den nya avgälden gälla fullt ut första tredje året efter regleringspunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås slå igenom år ett och 75 % år två. I några områden innebär förslaget en sänkning av avgälden, sänkningar föreslås få fullt genomslag redan första året.

För nyupplåtelser kan de nya avgälderna börja tillämpas så snart ett beslut tagits i kommunfullmäktige. Med hänsyn till att överenskommelse om ny avgäld ska träffas senast ett år före regleringspunkten, att avtalen skickas ut cirka sex månader innan och att kontorets avtalssystem ska anpassas för det nya avgäldssystemet kommer de nya avgälderna att kunna tillämpas på tomträtter var regelringspunkt infaller tidigast den 1 april 2018. För förnyade upplåtelser föreslås de nya avgälderna börja tillämpas vid samma tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Många av de projekt exploateringsnämnden driver på mark som ska upplåtas med tomträtt är förknippas med höga investeringsutgifter. En översiktlig beräkning av förändringen i intäkter från nyupplåtelser de närmaste åren indikerar att intäkten med förslaget kommer att öka med ca 25-60 % de närmaste åren. Förslaget kommer således att få en betydande positiv påverkan på

lönsamhetskalkylerna i flertalet av exploateringskontorets investeringsprojekt.

Samhälls- och socioekonomiska konsekvenser

Enligt Jordabalken och dess förarbeten ska tomträttsavgälden grundas på markens värde och en skälig avgäldsrenta. Värdet på en bebyggd tomträtt ska mot den bakgrunden i teorin motsvara byggnadens värde. Under senare år har priserna på bostäder stigit kraftigt. En stor del av prisökningen är hänförlig marken. Oförändrade tomträttsavgälder har lett till att priset har ökat även på bebyggda tomter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren, det vill säga kommunmedborgarna. De områden där prisutvecklingen på bostäder de senaste åren varit gynnsam är också de områden som föreslås få störst höjningar.

För en normlägenhet på 77 m² innebär förslaget en maximal kostnadsökning på 1 250 kr /månad. För motsvarande lägenhet i Skärholmen blir ökningen ca 20 kr/månad medan lägenheten i Tensta får en sänkning med ca 100 kr /månad.

Intresset för att bygga nya hyresrätter i Stockholm är mycket stort och ekonomin för byggbolagen har blivit bättre och bättre i takt med att nyproduktionshyrorna blivit mer marknadsanpassade och fastighetspriserna stigit. Exploateringskontorets bedömning är att intresset för att bygga hyresrätter kan komma att minska, men inte att förslaget kommer att leda till att projekt inte genomförs. Utifrån förslaget får områden som Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta sänkt avgäld jämfört med nuvarande avgäldsnivåer, vilket kan komma att öka intresset för att bygga nya hyresrätter i dessa områden.

Då tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt. För tomter upplåtna till bostadsrättsföreningar kan förändrade avgäldsnivåer påverka prisbildningen på bostadsrätter, då en förändrad avgäld har direkt påverkan på den årsavgift föreningen tar ut av sina medlemmar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har inte någon erinran mot förslaget om nya avgäldsnivåer för flerbostadshus då prisutvecklingen som skett på bostadsmark i Stockholms stad de senaste åren har medfört att

avgäldsunderlagen idag är mycket låga i förhållande till dagens markprinsnivåer. Oförändrade tomträttsavgälder har lett till att priset har ökat även på bebyggda tomrätter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren, det vill säga kommunmedborgarna. 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 flerbostadshus