

Dnr E2019-04285

Handläggare
Gunnar Widsell
08-508 265 11

Till
Exploateringsnämnden
2020-03-19

Tomträttsavgälder för skollokaler

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner att innehavare av tomträtter med lokaler för skola, och förskola vid avgäldsreglering och nyupplåtelse generellt erbjuds avgäld i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner övriga principer för avgäldssättning som föreslås i utlåtandet.

Johan Castvall
Förvaltningschef

Daniel Roos
Tf avdelningschef

Charlotte Gerger
Enhetschef

Sammanfattning

I detta ärende föreslås nya riktlinjer vid beräkning av tomträttsavgäld för skol- och förskolelokaler.

Avgäldnivån för dessa lokalslag föreslås baseras i huvudsak på flerbostadshusavgälder i motsvarande värdeområde. Avgäldsnivåerna kommer därmed att få en mindre variation än med nuvarande beräkningsmodell som baseras på markriktvärdet för kontor i aktuellt värdeområde. Avgäldsnivåerna kommer genom kopplingen till bostadsavgälderna att fortlöpande anpassas över tid. Begränsningar föreslås innebärande att avgälden vid reglering ska utgöra 80 % av motsvarande avgäld för flerbostadshus dock med en lägsta avgäldsnivå om 65 kr/m² BTA.

De nya riktlinjerna föreslås även gälla nyupplåtelse av skol- och förskolelokaler med motsvarande förutsättningar som vid reglering vilket innebär 80 % av nyupplåtelseavgälden för flerbostadshus dock med en lägsta avgäldsnivå om 80 kr/m² BTA.

Bakgrund

Av huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet i Stockholms stad, fastställda av kommunfullmäktige i samband med beslut om bostadsavgälder den 20 mars 2017, framgår att avgäld för lokaler med kommersiell, industriell eller speciell användning ska bestämmas ”från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar”.

Huvudprincipen vid kontorets hantering av avgäldsregleringar för tomträtter med lokaler är att det ska göras en individuell värdering av marken per regleringstidpunkten med de särskilda förutsättningar som gäller i det aktuella fallet

I syfte att underlätta arbetet med vissa regleringar erbjöd kontoret, och dess tidigare motsvarigheter, med stöd av antagna riktlinjer den så kallade Bolagsöverenskommelsen. Kortfattat innebar denna att vid reglering erbjöds innehavare av tomträtter för flerbostadshus, med lokalinslag om högst 20 %, avgälder för butiker och kontor beräknade efter vissa schablonbelopp i kr/m²

bruttoarea (BTA) och år. Vidare erbjöds, oavsett fastighetskategori, schablonbelopp för vissa lokaltyper. Skolor och förskolor åsattes bostadsavgäld.

Sedan 2017, då de nuvarande avgäldsprinciperna för bostäder infördes och i enlighet med de fastställda huvudgrunderna har kontoret frångått användningen av ovanstående riktlinjer och praxis. I stället tillämpas en förenklad värderingsmetod baserad på markriktvärden för lokaler enligt 2016 års allmänna fastighetstaxering för att värdera de ovan nämnda lokalslagen, förutom mindre centrumanläggningar som numera värderas på sedvanligt sätt. Hänsyn till de aktuella lokalslagens speciella användning har då tagits genom särskilda procentuella avdrag, för skolor 20 %. Även om förfarandet varit förenklat har det inneburit individuell värdering och separat behandling i Expertrådet.

Användningen av den förenklade värderingsmetoden har i vissa fall inneburit krav på mycket stora avgäldshöjningar. Detta har medfört att staden tvingats stämma några tomträttshavare som inte accepterat föreslagna avgäldsnivåer, ärenden som väntar på avgörande i domstol. Orsaken till de stora avgäldshöjningarna är främst att hyresvariationen och därmed markvärdevariationen för kontor är betydligt större än den är för lokaler med begränsad kommersiell användning.

Hyresnivån för moderna kontorslokaler i Stockholmsområdet främst innanför tull men även i innerstadnära förortslägen, har ökat kraftigt under den senaste 10-årsperioden vilket tillsammans med sjunkande avkastningskrav inneburit väsentligt högre marknadsvärden och därmed markvärden än någonsin tidigare. Hyresnivån för kontor i Stockholmsområdet varierar nu i intervallet ca 1 000 – 9 000 kr/m² LOA beroende på skick och läge. Även om intresset från marknaden för samhällsfastigheter också ökat har dessa inte haft samma värdeutveckling, främst för att hyresnivåerna inte utvecklats på samma sätt som för kontorslokaler, för skolornas del till stor del beroende på skolpengen som i princip är lika över hela staden vilket begränsar hyresbetalningsförmågan. Genomsnittlig hyresnivå per stadsdelsnämnd för externt inhyrda skol- och förskolelokaler inom Stockholm är ca 1 200 – 2 200 kr/m² LOA med de lägsta nivåerna i förorterna och de högsta i innerstaden, se **bilaga 1**.

Det ortsprismaterial som under de senaste åren använts för markvärdebedömning av skolor och förskolor har varit detsamma som för bedömning av kontorsmarkvärde. Detta har, främst i innerstad och närförort, medfört högre avgäldsnivåer för skol-

och förskolelokaler än vad som är motiverat utifrån dessa lokalers hyres-, marknads- och markvärden.

Exploateringskontorets förslag till ny beräkningsgrund

Markvärdet för skolfastigheten Nacka Tollare 1:334 i Saltsjö-Boo fastställdes i Mark- och miljödomstolen i januari 2018 (F5549-16) till 2 200 kr/m² BTA vid värdetidpunkten oktober 2017. Domstolens bedömning var att ”lägets inverkan på mark där markanvändningen utgörs av skola får anses mindre betydelsefull” utifrån av parterna redovisat ortsprismaterial från flera kommuner i Stockholms län, i Stockholm dock endast material utanför innerstaden. Den hyresutredning som redovisas i bilaga 1 och som visar på högre genomsnittshyror i mer centrala lägen leder till slutsatsen att högre hyresnivåer medför högre marknadsvärden och därmed högre markvärden, om än inte i samma utsträckning som för kontorslokaler som har både större hyresvariationer och större skillnader i direktavkastningskrav än motsvarande skollokaler. Värdet 2 200 kr/m² BTA har därför bedömts motsvara en ungefärlig lägstanivå för skol- och förskolelokaler i Stockholms stad. Med vägledning från Skatteverkets tomtvärdetabell har beräkningar gjorts för att erhålla en högstanivå baserad på den i föregående avsnitt redovisade hyresskillnaden mellan olika områden. Givet en hyresskillnad om ca 1 000 kr/m² och med ungefär samma drift- och underhållskostnader och avkastningskrav oavsett läge kan då en högsta markvärdetnivå beräknas till ca 7 400 kr/m² BTA vilket med en avgäldsrenta om 3 % motsvarar ca 80 % av den högsta utgående avgälden för flerbostadshus år 2020.

I större delen av Stockholmsområdet bedöms en koppling till bostadsavgälderna som mer lämplig för skol- och förskolelokaler. I områden med de lägsta bostadsavgälderna bedöms dock nivåerna som lägre än vad som är motiverat utifrån skol- och förskolelokalernas markvärden. En nedre avgäldsbegränsning föreslås därför om 65 kr/m² BTA, motsvarande ett markvärde om ca 2 200 kr/m² BTA. På samma sätt som för bostadsavgälderna föreslås också en uppräkningsnivå av denna lägstanivå med 2 % per år. För att säkerställa att avgäldsnivåerna inte överstiger marknadsmässiga avgäldsnivåer för skollokaler föreslås ett försiktighetsavdrag ned till 80 % av motsvarande bostadsavgäld. Den högsta avgäldsnivån år 2020 blir med denna begränsning 219 kr/m² BTA motsvarande ett markvärde om ca 7 300 kr/m².

I **bilaga 2** redovisas en sammanställning med avgäldsnivåer vid värdetidpunkterna 2018 respektive 2020 med exempel på olika

markriktvärdeområden och beräkningsmetoder. Förutom den föreslagna metoden redovisas den sedan 2017 tillämpade förenklade modellen, en modell med direkt koppling till bostadsavgälder samt en med direkt koppling till kontorsavgälder. Som jämförelse redovisas också de tidigare gällande bostadsavgälderna.

I **bilaga 3** redovisas konsekvenserna för de ca 550 tomträttsupplåtelser som staden har med SISAB, omfattande ca 1,55 miljoner m² BTA av totalt ca 1,7 miljoner m² BTA som är definierade som skollokaler i förvaltningssystemet. Förutom den områdesvisa fördelningen av skollokaler, redovisas även resultaten efter genomförd reglering av de olika beräkningsmodellerna med årliga intäkter i intervallet 159 – 186 mnkr.

Avgäld vid nyupplåtelse

På motsvarande sätt som vid reglering föreslås avgälden vid nyupplåtelse utgöra 80 % av motsvarande nyupplåtelseavgäld för flerbostadshus, dock med en lägsta avgäldsnivå om 80 kr/m² BTA.

Årlig avgäldsjustering

På samma sätt som för bostadsavgälderna föreslås en uppräkningsnivå av 65 respektive 80 kr/m² BTA med 2 % per år. Avgälden för en specifik tomträtt förändras inte under löpande avgäldsperiod. Konsekvensen blir dock att objekt inom samma värdeområde som har regleringstidpunkt åren efter varandra får olika avgälder i kr/m² BTA.

Ärendet har behandlats i Expertrådet 2019-11-07 (E2019-04287).

Ekonomiska konsekvenser

Analysen av de ekonomiska konsekvenserna baseras på stadens tomträttsavtal med SISAB men avser att gälla alla skol- och förskolelokaler oavsett tomträttshavare.

Jämfört med den förenklade värderingsmodell som använts sedan hösten 2017 ger förslaget ca 10 % lägre årliga intäkter efter genomförd reglering. För SISAB motsvarar det ca 160 mnkr istället för 180 mnkr i årlig tomträttsavgäld efter genomförd reglering. För kontoret innebär förslaget en förenklad hantering.

Slut

Bilagor

1. Genomsnittliga skolhyresnivåer per stadsdel
2. Redovisning av avgäldsnivåer vid olika beräkningsmodeller
3. Alternativens ekonomiska konsekvenser områdesvis