

2005-05-12/

Dnr 013-355/2005

## FÖRSLAG TILL RÄTTVISA KIOSKUPPLÅTELSEAVGIFTER

## SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige har fastställt kioskavgiftshöjningar av upplåtelse av offentlig mark efter utlåtande från Gatu- & fastighetskontoret (GFK). Beräkningstabellen som GFK har uppfört har visat sig slå väldigt snett för vissa kioskställståndsinnehavare då man inte baserar beräkningen på kvadratmeteryta. Därför måste avgiftsberäkningen justeras med omedelbar verkan för att kioskställståndsinnehavarna inte skall tvingas i konkurs.

I alla hyres- eller köpsammanhang baserar man summan på vad och hur mycket man hyr eller köper. GFK hävdar att omräkningen av kioskupplåtelseavgifterna skall underlätta för tjänstemännen och bli mer rättvis för kioskägarna. Det blir varken eller. Avgiften baseras på olika kriterier vilka orsakar tolkningar och olika bedömningar för varje upplåtelseplats. Detta gör det inte mer lätthanterligt och kan även orsaka påtryckningar. Med GFK's tabell krävs dessutom årliga lägesuppdateringar för att fastställa att deras kriterier fortfarande är rätt. Basera istället kioskupplåtelseavgifterna på hur mycket yta man tar i anspråk samt hur attraktivt läget är. Då finns inget utrymme för tolkningar. Här lämnas ett nytt rättvist förslag till uträkningen av kioskavgifterna.

## GFK's KIOSKBERÄKNINGSTABELLS KRITERIER

Kriterietabellen finns på: [http://www.insyn.stockholm.se/gfk/document/2005-04-26/Dagordning/8/08 bilaga 5.pdf](http://www.insyn.stockholm.se/gfk/document/2005-04-26/Dagordning/8/08%20bilaga%205.pdf)

Eva Leijon, Handläggare, Region Innerstad, Upplåtelsebyrån skriver i Effekter av revidering av avgifter för upplåtelse av offentlig plats från 2005-04-07, nedan kallat EAR,;

***"Avgiftssystemet skall vara rättvist, skäligt för tillståndsinnehavaren och lätthanterligt för stadens tjänstemän. Beräkningstabellen skall stämma med de regler, riktlinjer och lagstiftning som finns för upplåtelser."***

GFK's beräkningstabell baseras på "kriterier" som gör handläggningen svår. Eva Leijon skriver i EAR; "...för att rätta till det vi har missat på vissa punkter...behöver det kompletteras med tolkningsföreskrifter / dokumenterad praxis samt utbildning och samordning av de handläggare...". Detta medför mycket extra arbete samt att tjänstemännens kan ha egna tolkningar och bedömningar. Detta är motsatsen till avgiftsrevideringens angivna syfte som var att underlätta för tjänstemännen samt att få en rättvis avgift för alla kioskupplåtelseplatser. Ett avgiftssystem skall vara baserat på fakta. Det ska inte finnas utrymme för egna tolkningar. Kriterierna är inte heller baserade på hur många kvm yta man disponerar vilket resulterar i en orättvis och i vissa fall en oskälig avgift.

GFK's kioskberäkningstabell baseras på felaktiga kriterier. Bedömningar görs beroende på vilket syfte människor har i området, typ av närliggande hyresgäster, vilken belysning som finns i området, kioskens utbud och kioskens utformning. I EAR skrivs; "Kontoret får inte reglera verksamheternas utbud i de villkor som ställs i samband med tillstånden. **Följaktligen baseras inte heller avgiften på denna parameter** – det är upp till tillståndshavaren att söka de tillstånd från andra myndigheter som behövs för att kunna utöka sin verksamhet om man så önskar. Kontoret har inga åsikter om det så länge man håller sig inom den yta och övriga villkor som kontoret satt upp i tillståndet".

Varför får då t.ex. blomsterkiosker och konfektyrkiosker en lättnad på 90.000 kr. än övriga kiosker?

Utformningen av kioskerna är bestämda av kioskställståndsinnehavaren, bygglovs och markupplåtelse delegationen och polisen. Att tillämpa en beräkningstabell som straffar och belönar kiosker olika beroende på utformningen tar ifrån ställståndsinnehavaren och dessa instansers inflytande och beslutskraft. GFK har i sitt utlåtande rekommenderat att staden ska kräva en större avgift från kioskställståndsinnehavare som har investerat mer i sitt företag. De som har en dyrare kioskkonstruktion måste betala mer än kioskerna med en enklare utformning. De kioskställståndsinnehavare som har investerat i vatten- och avloppsanslutningar får ännu högre avgifter. Ett förslag som straffar investeringar visar ingen förståelse för enkla ekonomiska principer. Det är väldigt negativt för stadens utveckling och är ett ekonomiskt oförsvarbart resonemang.

I EAR skriver Eva Leijon följande förslag; *"Försäljningsplatserna kompletteras med en mätmetod så att försäljningsplatserna mäts upp lika över hela staden och ställståndshavaren bara betalar för den yta som han defakto ianspråktar"*  
*"Försäljningsplater skiljer sig från kioskerna genom att föremålen står på platsen endast under den period som verksamheten pågår. Platserna har inte VA-anslutning och är inte bygglovspliktiga"*.

Varför kan man i så fall inte mäta upp de bygglovspliktiga kioskerna för den yta som de defakto ianspråktar?

## AVGIFTSBASERING

Ordningslagen (1993:1617) lyder,:

**Ersättning utgår i form av en avgift med belopp**, som kan anses skäligt med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen, nyttjarens fördel av denna, kommunens kostnader med anledning av upplåtelsen och övriga omständigheter.

**Ändamålet** med upplåtelsen är att erbjuda service och avkoppling till sina kunder, som utgör positiva inslag i stadslivet och bidrar i högsta grad till det livliga och inbjudande intryck som vi vill att Stockholm stad ska ha.

**Nyttjarens fördel** av ställståndet ska inte utgöra avgiftens storlek. Gatukontoret skriver att enligt lagen får inga procenttal på omsättningssiffror eller liknande föreslås.

**Kommunens kostnader** av upplåtelsen av kiosker är enbart administrativa. Kioskerna och de nödvändiga anslutningarna är investeringar som ställståndsinnehavarna själva bekostar. Vidare har ställståndsinnehavare krav på underhåll och renhållning för att behålla ställståndet.

I EAR klargör Eva Leijon ordningslagen;

- **"Ersättning utgår i form av en avgift med belopp"**

Detta betyder att:

- Inga procenttal på omsättningssiffror eller liknande finns.
- Alla avgifter är satta i kronor i förhållande till **nyttjad markyta i kvadratmeter**, till affischyta per kvadratmeter, till kronor per dygn och föremål, eller liknande.
- Tillfällen då nolltaxa får användas är specificerade.
- Inga anbudsförfaranden får förekomma.
- Avgifterna ska vara skäliga.  
Kontoret försökte tillgodose detta genom att utöka remissförfarandet till berörda branschföreningar. Däremot kan vi nu konstatera att för att säkra skäligheten i det enskilda fallet behövs tolkningsföreskrifter och samordning.

- Ändamålet med upplåtelsen och nyttjarens fördel av upplåtelsen Avgifterna baseras på ändamål och flera andra faktorer som framgår av avgiftstabellen.
- Kommunens kostnader med anledning av upplåtelsen. Kommer in i form av lägsta avgifter, för att täcka handläggningskostnader, besiktningsskostnader, ändringar av lokala trafikföreskrifter ( exkl omskyltning) mm.

## BERÄKNINGSPRINCIPER

**Grundläggande beräkningsprinciper** är baserade på **vad** man erhåller och **hur mycket** man erhåller. Om man t.ex köper en bit mark så baserar man priset på om det är enbart en tomt eller om det finns en villa på tomten. Man betalar naturligtvis mer för tomten med villa. Är tomten sedan 1000 kvm eller 4000 kvm stor så baseras priset även därefter. Naturligtvis betalar man mer för en tomt som är 4000 kvm stor. Den nya beräkningstabellen för kioskavgifter tar inte hänsyn till dessa självklara principer. Kioskavgifterna baseras inte på vad man får och inte hur mycket man får. Man får tillstånd att utnyttja tom mark. Staden investerar ingenting. Kioskägarna investerar själva allt. Staden tar dessutom ut lika avgift för den som nyttjar 3 kvm liksom 30 kvm. Varför följer man inte den ordningslag som Eva Leijon själv klargör ovan; ”-avgifter är satta i kronor i förhållande till **nyttjad markyta i kvadratmeter,...**”

## NYTT FÖRSLAG

Avgiften skall endast baseras på fakta. Avgörande fakta för kioskavgiftsberäkningen av markupplåtelser är **disponerad markyta och lägets attraktivitet.**

- Disponerad yta mäts efter hur många kvadratmeter yta som nyttjas.
- Lägets attraktivitet bestäms efter antal förbipasserande gångtrafikanter och fordon som har möjlighet att stanna. Dessa uppgifter tas från Statistiska Central Byrån.
- Avgiftssättningen av kvadratmeterytan bör även baseras på butikshyrorna i området. Dessa uppgifter tas från Näringslivskontoret.

**Avgiften sätts med dessa fakta till ett skäligt pris på lägets attraktivitet och multiplicerar det med kvm ytan. Därefter finns inget utrymme för tolkning av kioskavgiftsberäkningen av markupplåtelseerna.**

**Slutligen,**

Vi vill med detta brev få Er att uppmärksamma de kraftiga avgiftshöjningar som staden har belagt oss med.

Min man och jag startade vår verksamhet för 7 år sedan. Vi lät då bygga våra tre kvadratmeter stora, egenhändigt designade kaffekiosker. Vårt mål och koncept har alltsedan dess byggts på genomgående kvalitet och tanken att man snabbt ska kunna beställa en gourmetkaffe att ta med.

Vi har arbetat hårt i alla dessa år för att få folk att förstå att vi erbjuder kvalitetskaffe med bästa service från våra kaffekiosker. Det har varit mycket svårt att få verksamheten att gå runt, men vi har alltid trott på vår idé. Vårt intresse för kaffe och människor är stort och det har gjort det värt att arbeta så hårt.

Vi har alltid hävdat det som staden själv har uttryckt, nämligen att:

*Kiosker, serveringar och olika typer av försäljningsplatser utgör positiva inslag i*

*stadslivet. De har en stor betydelse för stadens utseende och bidrar i högsta grad till det livliga och inbjudande intryck som vi vill att Stockholms gator, torg och parker skall ge både till stockholmarna själva och till stadens besökare. Kiosker, serveringar och olika typer av försäljningsplatser erbjuder service och avkoppling till sina kunder samtidigt som de bidrar till en ökad handel och därmed även ger arbetstillfällen.*

Mot bakgrund av detta känns det väldigt märkligt att vi blivit belagda med den högsta avgiftshöjningen av alla kioskupplåtelsetillstånd i Stockholms Stad. Våra två kaffekiosker fick år 2002 tillfälligt bygglov. I samband med det fick vi en avgiftshöjning på 200% på Klarabergsgatan och 300% på Hamngatan. Kontraktet reserverade sig från framtida höjningar i nivå med konsumentprisindex. Vi räknade på den ökade kostnaden och bestämde oss för att fortsätta verksamheten. För att kunna stå kvar dygnet runt blev vi tvungna att dra el, vatten och avlopp till respektive kiosk, vilket vi under denna höst/vinter bekostade själva genom lån. Vid årsskiftet 04/05, efter att ha bekostat våra nya investeringar, fick vi reda på den nya avgiftshöjningen. Den ser ut enligt följande:

Från 35.000 till 210.000 på Klarabergsgatan = 600% höjning

Från 50.000 till 210.000 på Hamngatan = 400% höjning

Totalt blir det en avgiftshöjning med 1200% sedan år 2002.

Vi ska nu betala 70.000 kr. per kvm yta.

Varför skulle vi välja att stå på stadens mark och investera i en kaffekiosk, el, vatten och avloppsledningar, med alla svårigheter som det medför, om vi kan hyra en lokal med motvarande läge för 10 gånger lägre kvm pris?

Vi skulle aldrig ha investerat så mycket som vi har gjort om vi vetat att staden skulle kunna utsätta oss för något liknande.

Vi vill att det ska vara rättvist och att avgifterna ska vara skäliga jämfört med andra verksamheter i området. Detta för att kunna fortsätta med vår verksamhet som vi har lagt ner all vår tid, energi och alla våra pengar på.

Vänligen

Jeremiah och Eva Coval

Kaffekioskägare, Hamngatan 10 och Klarabergsgatan 60

Adress:

Pilgatan 17, 5 trappor

112 23 Stockholm

Tel. 0709-82 36 98

# Beräkning av avgift för kiosker och serveringsbyggnader Innerstaden:

Kriterium ⇒ Gradering ↓	A. Grund-avgift Välj en av nedanstående kriterier. Ta därefter hänsyn till eventuella avdrag	B. Mängd människor Välj en av nedanstående kriterier	C. Tillgång till P- platser / möjlighet att stanna med bil  Obs! Detta kriterium gäller inte blomsterkiosker. För konfektyrkiosker kan bara 2, 4 och 5 på verka avgiften.	D. Miljö Välj en av nedanstående kriterier	E. Närområde Välj en av nedanstående kriterier	F. Närområde tillägg De tre tilläggen kan förekomma på samma plats.	G. Kiosk-utformning De två översta kriterierna kan förekomma samtidigt.	H. Övrigt
+++	<input type="checkbox"/> Cityzonen 100.000 kr	<input type="checkbox"/> Knutpunkt innerstad 100.000 kr	<input type="checkbox"/> 1. Möjlighet för flertalet kunder att stanna med bil samt att stå på platsen en längre tid (=matpaus, utföra längre ärende) 20.000 kr	<input type="checkbox"/> Ljus välkommande hela dygnet 40.000 kr  Obs! Gäller endast gatuköki!	<input type="checkbox"/> Industrierområde, annat specialområde 30.000 kr	<input type="checkbox"/> Tillägg 1: Nöjes- och rekreations-platser 20.000 kr	<input type="checkbox"/> Sittplatser inne 25.000 kr	<input type="checkbox"/> Uteservering? Avgift enl uteserveringstaxa
++	<input type="checkbox"/> Resterande innerstad 50.000 kr	<input type="checkbox"/> Gågata eller torgläge innerstad 100.000 kr	<input type="checkbox"/> 2. Möjlighet för flertalet kunder att stanna en kort stund med bil 10.000 kr	<input type="checkbox"/> Bra dagläge 20.000	<input type="checkbox"/> Övervägande arbetsplatser 20.000 kr	<input type="checkbox"/> Tillägg 2: Nattdöppna krogar 20.000 kr	<input type="checkbox"/> Möjlighet för kunderna att gå in och plocka varor själva 25.000 kr	<input type="checkbox"/> Varuskyltning? Avgift enl varuskyltningstaxa proportionerat efter ianspråktagen yta
+		<input type="checkbox"/> A-gångbana innerstad 50.000 kr	<input type="checkbox"/> 3. Möjlighet för enstaka kund att stanna med bil samt att stå på platsen en längre tid (=matpaus, utföra längre ärende) 10.000 kr		<input type="checkbox"/> Blandat bostäder och arbetsplatser 15.000 kr	<input type="checkbox"/> Tillägg 3: Taxistation 10.000 kr	<input type="checkbox"/> Vindfång/ regnskydd vid försäljningslucka 10.000	
		<input type="checkbox"/> B-gångbana innerstad 20.000 kr	<input type="checkbox"/> 4. Möjlighet för enstaka kund att stanna en kort stund med bil 5.000 kr				<input type="checkbox"/> Lucka i väggen 0 kr	
0		<input type="checkbox"/> C-gångbana 0 kr	<input type="checkbox"/> 5. Inte möjligt att stanna med bil överhuvudtaget 0 kr	<input type="checkbox"/> Ogästvänlig hela dygnet 0 kr	<input type="checkbox"/> Rent bostadsområde eller solitärbyggande 0 kr			
-	<input type="checkbox"/> Offentlig toalett - 10.000 kr							
Avdrag för ren konfektyrkiosk, blomsterkiosk och säsongskiosk	<input type="checkbox"/> ren konfektyrkiosk <input type="checkbox"/> Blomsterkiosk <input type="checkbox"/> Säsongskiosk -90%							
↓Summera!								
Summa avgift per år/säsong:								kr
=								kr