

Handläggare
Daniel Roos
08-508 265 04**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Friköpspris för flerbostadshustomrätter

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del kontorets förslag och begär att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomrätter ska beräknas på det sätt som anges i detta tjänsteutlåtande.

Johan Castwall
FörvaltningschefDaniel Roos
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har i budget för 2021 fått i uppdrag att se över friköpspriserna för bostadstomrätter. Översynen har resulterat i att tomrätter upplåtna med flerbostadshus föreslås få ett friköpspris som i normalfallet baseras på 85 % av gällande marktaxeringsvärde. För eventuella inslag av kommersiella lokaler ska priset fortsatt vara 100 % av marktaxeringsvärdet.

Då nya högre marktaxeringsvärden börjar gälla per den 1/1 2022 föreslås friköpspriset baseras på innevarande års marktaxeringsvärde (AFT 19) även under 2022. Därefter ska friköpspriset baseras på det gällande marktaxeringsvärdet vid ansökningstidpunkten.

Exploateringskontoret
Mark och värderingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 04
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Förslaget förväntas ge upphov till försäljningsinkomster, samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgälder minskar.

Tomträttsavgälderna ger betydande intäkter till staden, men de ekonomiska konsekvenserna av förslaget är svåra att bedöma då de beror av tomträttshavarnas intresse av att friköpa sina tomträtter. Totalt marktaxeringsvärde för stadens flerbostadshustomträtter uppgår till drygt 180 miljarder kronor.

För övriga tomträtter gäller fortsatt tidigare beslut om friköpspriser, dvs för småhus 50 % och för fritidshus 85 % av gällande marktaxeringsvärde för det år ansökan kommer in.

Ärendet

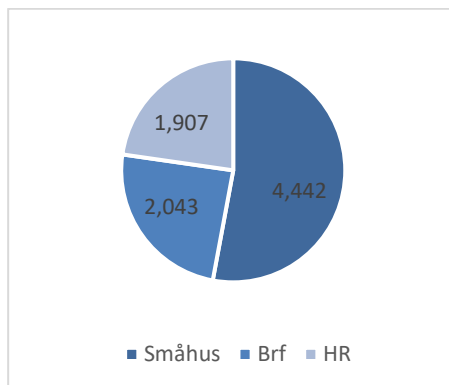
Bakgrund

Exploateringsnämnden fick i budget för 2021 följande uppdrag: *Exploateringsnämnden ska, i samråd med kommunstyrelsen, analysera utvecklingen för friköp av tomträtter för småhus, fritidshus och flerbostadshus. Förslag till utveckling av processer och modell i syfte att stärka möjligheten till friköp under en begränsad tid ska analyseras utifrån lagstiftning, god ekonomisk hushållning samt ekonomiska konsekvenser för staden.*

Kontoret har under året arbetat med uppdraget bland annat genom analys av tomträtternas avkastningsvärde i förhållande till marktaxeringsvärde, hur ett nytt förslag är förenligt med bl.a. kommunallagens regler samt omvärldsanalys av friköpsnivåer i andra kommuner.

Stadens markinnehav

Staden äger cirka 13 000 hektar mark, vilket motsvarar knappt 70 % av marken inom kommunen och upplåter drygt 11 000 tomträtter. Av dessa utgörs knappt 8 400 av bostadstomträtter fördelat enligt nedan:



Utöver dessa tillkommer även cirka 170 tomträtter upplåtna för fritidsändamål i Nynäshamns kommun.

Totalt marktaxeringsvärde för bostadstomträtterna uppgår till drygt 190 miljarder kronor, varav flerbostadshusen står för drygt 180 miljarder kronor.

Intäkter från tomträtter

Tomträttsupplåtelse ger betydande intäkter till staden och beräknas för 2022 totalt uppgå till närmare 2,8 miljarder kronor, vilket tillsammans med intäkter från arrenden om drygt 100 miljoner kronor motsvarar cirka 4 % av stadens totala intäkt. Drygt 1,2 miljarder kronor är hänförliga till flerbostadshustomträtter.

Nuvarande Friköpspriser

Tidigare beslut om friköpspriser för tomträtter upplåtna för bostadsändamål har resulterat i nedanstående nivåer i förhållande till gällande marktaxeringsvärde:

Småhustomträtter	=> 50 %
Fritidshustomträtter	=> 85 %
Flerbostadshustomträtter	=> 100 %

Övriga tomträtter värderas från fall till fall och hanteras utifrån exploateringsnämndens försäljningspolicy.

Kontorets analys

Kontorets analys visar på att det är fördelaktigt för innehavare av småhus- och fritidshustomträtter att friköpa till dagens regler, vilket även antalet friköp de senaste åren visar på. För tomträtter upplåtna med flerbostadshus är det med dagens avgäldsnivåer

ofta mer fördelaktigt att ligga kvar på tomträttsupplåtelsen varför intresset av friköp har varit relativt lågt.

Exploateringsnämndens försäljningspolicy säger bland annat att friköpspriset lägst ska motsvara stadens avkastningsvärde. Kontorets analys har visat att stadens avkastningsvärde för småhustomträtter respektive fritidshustomträtter ligger i genomsnitt i nivå med gällande friköpspris (50 % respektive 85% av marktaxeringsvärdet).

För flerbostadshustomträtter ligger avkastningsvärdet i genomsnitt på drygt 80% av marktaxeringsvärdet. Förhållandet mellan taxeringsvärde och avkastningsvärde varierar mellan olika områden, det varierar också mellan olika tomträtter inom samma område. Det senare beror bland annat på att storlek på utgående avgäld och återstående tid till nästa avgäldsreglering varierar.

Kontorets analys visar att en nivå om 85 % av marktaxeringsvärdet har en viss marginal till stadens genomsnittliga avkastningsvärde och bedöms därmed vara förenligt med exploateringsnämndens försäljningspolicy.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att friköpspriset för flerbostadshustomträtter bebyggda med flerbostadshus i normalfallet ska motsvara 85 % av taxeringsvärdet på marken vid ansökningstidpunkten, dock aldrig lägre än 85 % av AFT-19.

Skatteverket har under hösten publicerat nya riktvärden för FFT-22. Då dessa har visat sig leda till en kraftig höjning av marktaxeringsvärdena för flerbostadshus från den 1/1 2022 föreslås att friköpspriset för de som anmäler intresse även under 2022 ska beräknas utifrån marktaxeringsvärdet för 2021 (AFT - 19). Därefter ska friköpspriset beräknas på gällande marktaxeringsvärde vid ansökningstidpunkten.

Småhus fick nya taxeringsvärden 2021 vilket resulterade i att de i många fall låg kvar på samma nivå alternativt sänktes något jämfört med tidigare taxering. Att erbjuda småhusen att friköpa till 2021 års nivå även år 2022 ger samma friköpspris varför ingen ändring föreslås för dessa.

Förslaget innebär att friköpspriset ska beräknas utifrån områdets markriktvärde för bostäder, vilket uttrycks i kr/kvm bruttoarea, och den i tomträttsavtalet medgivna byggrätten. Detta gäller under förutsättning att den faktiskt utnyttjade byggrätten i kvm bruttoarea inte är större. Bruttoarean eller den totala byggrätten kan ibland avvika från den yta som marktaxeringsvärdet baseras på.

För eventuella inslag av kommersiella lokaler föreslås gällande regler fortsatt gälla, dvs att priset för dessa ska motsvara marktaxeringsvärdet i ytterstaden och ett individuellt beräknat avkastningsvärde i innerstaden där lokalvärdena kan uppgå till betydande belopp. Priset ska dock aldrig understiga marktaxeringsvärdet.

För flerbostadshustomrätter med sjöläge bör friköpspriset justeras upp med 15 % i enlighet med vad som gäller vid beräkning av tomträttsavgäld. En fastighet anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skydd av bebyggelse) och närmaste husliv ej är längre från strandlinjen än 100 meter. Någon justering för sjöläge ska dock inte göras om detta redan har beaktats i markriktvärdet.

Finns outnyttjad byggrätt på tomträtten ska denna värderas särskilt (exempelvis en icke inredd vind).

Friköpsbedömningen i övrigt ska utgå från exploateringsnämndens försäljningspolicy.

För övriga tomträtter ska nu gällande beslut om friköpspriser fortsatt gälla, dvs för småhus 50 % och för fritidshus 85 % av gällande marktaxeringsvärdevärde.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget förväntas ge upphov till försäljningsinkomster samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgälder minskar.

Eftersom de ekonomiska konsekvenserna är beroende av intresset från tomträtthavarna är det svårt att göra en bedömning av vilka ekonomiska konsekvenser förslaget kommer att innebära.

Friköpen kommer att minska stadens skuldsättning och ge upphov till realisationsvinster då försäljningspriset i de allra flesta fall är högre än bokfört värde.

Ärendet har hanterats av exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 9/12 2021 (Dnr E2021-05352)

Slut