

Motion av Johan Nilsson (M) om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus.

I Stockholm finns stora mängder flerfamiljshus, både med hyresrätter och med bostadsrätter. När den stora utbyggnaden av Stockholm påbörjades, från omkring 100 år sedan och framåt, gav staden möjlighet att bygga på stadens mark mot betalning av en årlig avgäld, tomträttsavgälden. Tomträttsavgälden regleras genom Tomträttsinstitutet som är en lagstiftning som reglerar hur sådan avgäld får tas ut.

Kortfattat kan sägas, att en stor andel av flerbostadshusen som ligger i Stockholm, är byggda på stadens mark och att nyttjaren, oavsett om det är en hyresvärd eller en bostadsrättsförening, betalar en årlig avgäld till staden. År 2021 hade staden cirka 4 000 tomträttsupplåtelser till flerbostadshus, varav hälften var till bostadsrättsföreningar. Därtill finns det cirka 4 500 småhus som är uppförda på mark med tomträtt.

Som nuvarande lagstiftning ser ut sätts avgälden i början av varje ny avgäldsperiod. Perioderna varierar i längd men är nu vanligen 10 år långa. Avgälden justeras inför ny avgäldsperiod utifrån hur markvärdet har utvecklats.

I grunden anser jag att det är rimligt att staden, det vill säga alla vi stockholmare, får ”hyra” för vår gemensamma egendom. Det som däremot blivit ett problem de senaste åren är att markvärdena ökar markant och att de nya avgälderna därför också blir väsentligt högre. Det finns olika läror eller metoder om hur en avgäld ska eller kan beräknas, det går att justera procentsatser eller beräkningsunderlag på olika sätt, men i slutändan ska det generera en kostnad per bostad som till slut ska betalas av den boende.

För tomträtter till flerbostadshus införde den förra grönbå majoriteten en möjlighet att friköpa marken från staden till en rabatterad taxa. För flera bostadsrättsföreningar har det dock inte varit möjligt då det ibland handlar om kostnader på flera hundra miljoner kronor. De är fast i systemet med tomträttsavgäld vare sig de vill eller inte.

Oavsett vilken beräkningsmetod som används för avgälden, och oavsett hur mycket markvärdena ökar i staden, behöver det finnas en maximal nivå, ett tak, för hur hög avgälden ska kunna vara per bostad. Utan ett sådant tak kan i teorin tomträttsavgälden bli hur hög som helst, vilket i förlängningen kan tvinga människor från sina hem eftersom kostnadsbilden väsentligt förändrats efter att de flyttat in.

Många, framförallt bostadsrättsföreningar i innerstan, oroar sig idag över hur tomträttsavgälderna ökar med varje ny avgäldsperiod. Det handlar numera om väsentliga belopp, där tomträttsavgälden i vissa fall är bostadsrättsföreningens enskilt största utgift. Det skapar också en stor oro hos de boende att inte veta hur det kommer att påverka boendekostnaden på lång sikt.

Genom att fastställa ett tak för tomträttsavgälden, exempelvis per kvadratmeter boyta, kan staden bibehålla sin årliga intäkt för marken, men vi skapar också en förutsägbarhet och en trygghet för de många boende som bor i en bostad upplåten på tomträtt. Ett sådant tak kan självklart vara indexreglerat och justeras årligen. Att det finns ett tak är i sig helt rimligt, och kan jämföras med andra tak som införts för att skapa trygghet åt medborgare, t.ex. takbeloppet i den kommunala fastighetsavgiften eller maxtaxa inom andra offentliga avgifter.

Exakt hur ett sådant tak kan och får införas behöver utredas så att det är förenligt med gällande lagstiftning. Därefter behöver Kommunfullmäktige fatta beslut om tillämpningen av ett sådant tak utifrån kommande avgäldsperioder.

Med anledning av ovanstående föreslår jag Kommunfullmäktige besluta

Att ge berörda nämnder/bolag i uppdrag att utreda samt ge förslag på hur ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus ska kunna införas.

Stockholm 2022-10-24



Johan Nilsson (M)