

Utlåtande 2004:76 RIII (Dnr 309-4243/2003, 309-4238/2003)

## **Tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus**

**Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. I huvudsak bifalles gatu- och fastighetsnämndens hemställan om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus, med förändringar enligt stadsledningskontoret (*bilaga 5 del A och B* samt *bilaga 6*).
2. Förslaget till huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet fastställs i enlighet med stadsledningskontorets förslag (*bilaga 5*).
3. Vid nybebyggelse av flerbostadshus på tomträttsmark skall markens grundförhållanden fortsättningsvis beaktas i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens utlåtande (*bilaga 2*).
4. Friköpspriser för småhustomträtter inom Stockholms kommun och kranskommunerna ska beräknas som 70 procent av aktuellt marktaxeringsvärde.
5. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigas att framledes korrigera tomträttsavgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Föredragande borgarrådet Jan Valeskog** anför följande.

#### *Ärendet*

Tomträttsavgälderna för flerbostadshus har varit oförändrade sedan 1996. De senaste årens prisutveckling på bostadsmark har medfört att avgäldsunderlaget kraftigt urholkats i förhållande till dagens markprisnivåer. Det har vid denna översyn framkommit att skattemyndigheten höjt riktvärdena för småhusmark med 43-233 procent i Stockholms kommun och med i genomsnitt 110 procent i kranskommunerna. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar om en höjning av tomträttsavgälderna, samt ett antal övriga förändringar. En differentiering av tomträttsavgälderna med avseende på upplåtelseform, hyresrätt respektive bostadsrätt, föreslås.

Nämnden har med anledning av företagen ortsprisundersökning tagit fram ett förslag som innebär att avgäldsunderlaget för flerfamiljshus höjs med 11 - 82 procent för mark som är upplåten med bostadsrätt och med 11 - 36 procent för mark som är upplåten med hyresrätt. Nämnden föreslår med anledning av företagen ortsprisutredning att tomträttsavgälderna för småhus höjs med mellan 16-70 procent i Stockholms kommun.

Denna höjning utgör 25 procent av höjningen i det huvudförslag som gatu- och fastighetskontoret tagit fram utifrån prisutvecklingen. Avgälden vid nyupplåtelse föreslås ligga på 40 procent högre nivå än vid reglering och förnyad upplåtelse (undantaget de fall då nyupplåtelsen föregåtts av anbudsförfarande och antaget anbud visat sig vara högre då i stället avgälden föreslås motsvara anbudsnivån). Avgäldsnivån vid nyupplåtelse i bostadsrätt föreslås utgå från en höjning av nivån med 50 procent av den föreslagna höjningen i huvudalternativet.

Härtill föreslås i förslaget att de nya avgälderna, vid avgäldsregleringar, får slå fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via införandet av en initial trappning av avgäldsnivån från år 1-3 samt att vid nyupplåtelser för flerbostadshus upplåtna med hyresrätt, de nya avgälderna successivt trappas upp för att slå fullt ut först under sista året av den första avgäldsperioden (efter 10 år).

Grundläggningsbidraget i sin nuvarande form föreslås avskaffas och ersättas med bedömningar från fall till fall om eventuell ersättning för extraordinära grundläggningsförhållanden.

Framtida markprisutveckling är i dagsläget särskilt svår att överblicka. Nämnden föreslår därför, i likhet med vad som fastställdes när avgälderna ändrades senast, att inga årliga omräkningstal för markprisutveckling fastställs

utan att gatu- och fastighetsnämnden istället ges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas. Motivet till detta är att uppnå en mer kontinuerlig anpassning av avgälderna till prisutvecklingen för obebyggd tomtmark.

Nämnden föreslår vidare att den reduktion av avgälden som tidigare medgivits för tomträtter som har andel i gemensamhetstomt skall avskaffas, då några tydliga motiv till att ha kvar denna reduktionspost inte längre finns. De nya avgäldsnivåerna enligt detta förslag kommer att som tidigast vara tillämpliga på regleringar fr.o.m. den 1 januari 2006.

Friköpspriser för småhustomträtter inom Stockholms kommun och kranskommunerna bör enligt nämndens uppfattning beräknas som 80 procent respektive 70 procent av marktaxeringsvärdet vid den allmänna fastighetstaxeringen 2003.

Vid försäljning av mark i sjönära läge är betalningsviljan betydligt större än för annan mark varför nämnden föreslår att avgäldsunderlaget höjs med 15 procent för tomträttsfastigheter med sjöläge.

Detta ärende har behandlats av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor.

#### *Remisser*

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser i likhet med gatu- och fastighetsnämnden att en revidering av nuvarande avgäldsnivåer är nödvändig för att bättre anpassa dessa till marknadsmässiga nivåer.

Att fullt ut marknadsanpassa nuvarande tomträttsavgälder skulle medföra allför stora kostnadsökningar för tomträttsinnehavarna eftersom kraftiga tröskeffekter skapats då nuvarande avgäldsnivåer varit frysta under en längre period. Eftersom kommunfullmäktige har ställt upp som mål att medverka till att begränsa boendekostnaderna tillstyrker stadsledningskontoret gatu- och fastighetsnämndens förslag. Samtidigt vill stadsledningskontoret erinra om, att den ständigt pågående anpassningen av avgäldsnivåerna till vad som anses bostadspolitiskt möjligt ökar skillnaderna mellan marknadsmässiga avgälder och vad staden verkligen tar ut. Skillnaden innebär motsvarande minskade intäkter för skattekollektivet.

Det finns anledning att påminna om, att inte ens gatu- och fastighetskontorets huvudförslag innebär en fullständig anpassning till nu gällande markpriser. När staden 2000 avstod från en anpassning av avgälderna till de redan då ökade markpriserna, motiverades stadens återhållsamhet med att de ökade taxeringsvärdena medförde så pass mycket högre

taxeringsvärdena medförde så pass mycket högre boendekostnader (fastighetsskatt och förmögenhetsskatt), att tomträttshavarna inte skulle klara ytterligare fördyringar. Det innebar dock samtidigt att staten genom fastighetsskatten kunde tillgodogöra sig hela markvärdestegringen, men att staden av bostadssociala skäl nödgades avstå motsvarande intäktsökningar.

Även nu nödgas staden avstå intäkter, av bostadssociala hänsyn. Det är naturligtvis i längden en helt orimlig ordning, det finns därför anledning för kommuner som tillämpar tomträttsinstitutet att diskutera med stadsmakterna hur värdet av de högre markpriserna skall fördelas mellan stat och kommun.

I ett avseende anser dock stadsledningskontoret att det finns anledning att göra en justering. Gatu- och fastighetsnämnden har föreslagit såvitt gäller flerfamiljshus att vid avgäldsregleringar skall en treårig trappningsperiod tillämpas för innerstadsobjekt med utgående avgälder enligt 1996 års kommunfullmäktigebeslut samt av samtliga ytterstadsobjekt.

För avgäldsregleringar avseende innerstadsobjekt med utgående avgälder enligt kommunfullmäktigebeslut före 1996 skulle en sexårig trappningsperiod tillämpas.

Vid förnyad upplåtelse skulle ingen trappning alls tillämpas.

För småhus skulle en enhetlig trappning om tre år tillämpas.

Syftet med trappningen är att göra det möjligt för tomträttshavaren att under några år anpassa sig till de nya avgäldsnivåerna. Behovet av anpassning torde vara lika stort oavsett om det är fråga om en förnyad upplåtelse eller en avgäldsreglering. Det finns inte heller anledning att tillämpa olika trappningstider beroende av enligt vilket beslut den gamla avgälden utgick. Även om avgälderna för objekt med avgälder enligt beslut före 1996 får en större höjning än de objekt som har avgälder enligt 1996 års beslut, kommer avgälds-höjningen inte överraskande.

Enligt stadsledningskontorets mening bör en enhetlig trappningsperiod om tre år tillämpas för alla nu nämnda objekt. För nyupplåtelser med hyresrätt bör dock den föreslagna tioåriga trappningsperioden tillämpas.

Stadsledningskontoret anser vidare att gatu- och fastighetsnämnden framgent bör använda sig av rätten att justera avgäldsnivåerna mellan de allmänna fastighetstaxeringarna när och i den mån det uppstår värdeförändringar av vikt på fastighetsmarknaden. Det underlättar anpassningen till utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Med anledning av gatu- och fastighetsnämndens beslut den 25 november 2003, vilket innebar ett tillägg till gatu- och fastighetskontorets förslag, har gatu- och fastighetskontoret anpassat huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet. Detsamma gäller stadsledningskontorets förslag till justerade trappningsregler, om vilket kontoret har samrått med gatu- och

trappningsregler, om vilket kontoret har samrått med gatu- och fastighetskontoret.

### *Mina synpunkter*

Efter varje ny fastighetstaxering kommer ett ärende upp där staden tar ställning till eventuellt ändrade tomtträtsavgälder för flerbostadshus och småhus på stadens mark. År 2000 beslutade den dåvarande borgerliga majoriteten i kommunfullmäktige att inte ändra avgäldsnivåerna vid detta tillfälle, men att tomt-rättsavgälderna på sikt skulle anpassas till prisutvecklingen. Som en konsekvens av detta beslut redovisade gatu- och fastighetskontoret i sitt tjänsteutlåtande ett huvudförslag med mycket höga höjningar.

Eftersom höjningarna enligt detta förslag skulle bli orimligt höga anser jag att kommunfullmäktige ska besluta i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens beslut. Detta innebär höjningar motsvarande 25 procent av huvudförslaget. På grund av att det inte skett någon förändring av tomtträtsavgälderna på nästan tio år anser jag att det är rimligt att göra en måttlig höjning. Om inte tomtträtsavgälden höjs så innebär det i praktiken att avgälden i reella tal minskas i takt med att övriga priser och löner ökar.

För mig är det självklart att staden inte kan ta ut marknadsmässiga tomtträtsavgälder i ett läge där boendekostnaderna redan är ansträngda för människor i Stockholm. Jag delar emellertid stadsledningskontorets åsikt att staten måste avstå en del skatteintäkter för att ge kommunerna utrymme att ta ut tomtträtsavgälder som följer markprisutvecklingen. Den nuvarande ordningen innebär att Stockholms skattebetalare av sociala skäl nödgas avstå intäkter som nu helt och hållet tillfaller staten.

För att åstadkomma boende till rimliga priser måste vi framförallt få ner kostnaderna för nyproduktionen. Staden har därför startat ett intensivt arbete för att komma åt onödigt höga kostnader i bostadsproduktionen. Det handlar bland annat om att ställa krav vid marktilldelning på att en viss högsta hyra, samordna upphandlingar, genomlysa "byggkedjan", utveckla planprocessen och beställarkompetensen, samt att uppmuntra ökade inslag av industriellt byggande.

### Flerbostadshus

Jag ställer mig positiv till att gatu- och fastighetsnämndens förslag till nya tomtträtsavgälder innehåller en differentiering som tar hänsyn till utvecklingen mellan olika geografiska områden i staden samt mellan upplåtelseformer. Beroende på utvecklingen på bostadsmarknaden under de senaste tio åren blir

roende på utvecklingen på bostadsmarknaden under de senaste tio åren blir det olika stora höjningar i innerstaden, centralare delar av ytterstaden och övriga ytterstaden. Eftersom det under andra delen av 90-talet blivit stor värdeskillnad på upplåtelseformerna (speciellt i innerstaden) införs även skilda avgälder för dessa. Det kan vara värt att poängtera att skillnaden i absoluta tal mellan marknadsmässiga priser och föreslagna avgälder fortfarande är störst för bostadsrätter i innerstaden. I enlighet med markanvisningspolicyn som antogs förra året är det också möjligt att bygga bostadsrätter med tomträttsupplåtelse, istället för att behöva köpa marken.

För nyproducerade hyresrätter införs en inträppning under tio år, vilket motsvarar en 5-årig avgäldsfrihet. Det här beslutet är en del i den nuvarande majoritetens offensiva bostadsbyggarpolitik. Vi har lovat att bygga 20 000 bostäder under mandatperioden. Dessutom ska bostäderna vara bra, prisvärda och minst hälften ska vara hyresrätt över hela staden. Förutom de övriga åtgärderna för att minska boendekostnaderna i nyproducerade lägenheter sänker vi nu markhyran för nyproduktion.

Genom att erbjuda de företag som bygger hyresrätter den tioåriga uppträppningen av avgälden, gör vi att det kan byggas lägenheter med hyror som fler har råd med. Eftersom motsvarande regel för bostadsrätter troligen inte leder till lägre boendekostnader delar jag gatu- och fastighetsnämndens uppfattning att detta endast bör gälla hyresrätt.

### Friköpspriser för småhus

Under den förra mandatperioden införde de borgerliga partierna en rabatt för småhusägare att friköpa sina tomter. Rabatten har inneburit en storreaförlust för staden. Jag delar gatu- och fastighetsnämndens uppfattning att detta vare sig är ekonomiska hållbart eller förenligt med en rättvis bostadspolitik. Istället för att räkna friköpspriset på kapitaliserad avgäld utan tidsgräns, under "evinnerlig tid", anser jag däremot att friköpspriserna bör återställas till att motsvara tomträttsavgälden för en rimlig boendetid. Före friköpsrabatten infördes 1999 motsvarade friköpspriset nuvärdet av 30 års avgälder. Detta innebär 73 procent av marktaxeringsvärdet eller lägre beroende på var i avtalsperioden tomträttshavaren befann sig och eventuella undantag.

Eftersom det innebär alltför mycket administration att ha individuella procentsatser för varje fastighet, beroende på hur långt in i avgäldsperioden friköpet sker så anser jag att nivån 70 procent ska gälla för alla.

## Intrappningstider

Jag anser att en enhetlig trappningsperiod om tre år ska tillämpas vid avgäldshöjningar, enligt stadsledningskontorets förslag. Även om det kan finnas argument för att ha olika intrappningstider så motiverar det inte det betydligt mer komplicerade regelverk som detta leder till. Syftet med trappningen är att göra det möjligt för tomträtthavaren att under några år anpassa sig till de nya avgäldsnivåerna. Behovet av anpassning torde vara lika stort oavsett om det är fråga om en förnyad upplåtelse eller en avgäldsreglering. Det finns inte heller anledning att tillämpa olika trappningstider beroende av enligt vilket beslut den gamla avgälden utgick. De första avgäldskontrakten som berörs av det nya nivåerna är de som regleras efter januari 2006. Med tanke på att avgäldskontrakten löper på 10 år infaller de fulla uttaget mellan år 2008 och 2018.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* (m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå föredragande borgarråds förslag till beslut
2. därutöver anföras.

Den politiska majoriteten i Stockholms stadshus har tyvärr lyckats vända den positiva utveckling som placerade Stockholm i topp i tillväxtligan. Idag är tillväxten dålig och köpkraften svag samtidigt som arbetslösheten ökar och nyföretagandet minskar. Kommunal- och landstingsskatterna har höjts mer än i övriga delar av landet, stigande fastighetspriser har fått till följd att fastighetsskatten ökat markant och att vanliga stockholmsfamiljer i allt större utsträckning drabbas förmögenhetsskatt. Den nuvarande politiska majoritetens politik har, tillsammans med statens brandskattning av huvudstadsregionen, skapat en situation där Stockholm inte längre är det tillväxtlok som drar landet framåt.

Den ekonomiska utvecklingen för stockholmarna är viktig att beskriva i anslutning till förändringar gällande tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus. Den avstannade tillväxten, skattehöjningarna och hoten om biltullar/trängselskatter har sammantaget skapat en situation där allt fler överväger att lämna Stockholm. Att i ett sådant läge forcera fram chockhöjningar av tomträttsavgälderna är oansvarigt och förödande för tusentals stockholmare. En sådan politik skadar Stockholms långsiktiga utveckling och möjligheter till tillväxt och välbefinnande.

När den politiska majoriteten driver fram chockhöjningar av tomträttsavgälderna får detta mycket allvarliga konsekvenser för boende i Stockholm. För många familjer,

också de med förhållandevis normala inkomster, riskerar beslutet att ödelägga ekonomin. Det innebär också att ytterligare ett hinder sätts upp för människor som vill leva och forma sin framtid i huvudstaden.

Det finns heller ingen anledning att tro att de upptrappningar och övergångsregler som föreslås kommer att göra förändringarna lättare eller mer hanterbara för de människor som berörs. Det är dessutom allvarligt att majoriteten konsekvent väljer att särbehandla hyresrätter och bostadsrätter, inte minst i ett läge där segregationen i flera områden skulle kunna brytas genom att fler människor fick ett större ansvar för sitt boende. När det gäller friköpspriserna för småhus är det uppenbart att majoriteten vill göra allt de kan för att helt stoppa den möjligheten.

Föredragande borgarråd konstaterar att inga förändringar av tomträttsavgälden skedde 2000 och att det därför är rimligt att göra en översikt. Borgarrådet konstaterar emellertid senare att boendekostnaderna redan är ansträngda för människor i Stockholm, men lyckas uppenbarligen inte se något samband eller behov av vidare analys. Att tomträttsavgälder med tiden kan förändras är givetvis naturligt, men att genomföra chockartade höjningar i ett läge där arbetslösheten stiger och människor överväger att lämna staden är lika ologiskt som det är ansvarslost.

Skall Stockholm ha en chans att börja växa igen och återta ledartröjan i tillväxtligan krävs en helt annan politik. Förslagen om chockhöjningar av tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus kan inte på något sätt betecknas som en politik som skapar tillväxt eller gör Stockholm mer attraktivt. Stadens ekonomi befinner sig till följd av majoritetens politik i fritt fall. Det är inte rimligt att majoriteten försöker lösa de problemen genom att ytterligare fördyra för människor att leva och bo i Stockholm. Förslaget om nya tomträttsavgälder bör därför dras tillbaka.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Att beräkna tomträttsavgälder på fastigheternas taxeringsvärden ger ett helt felaktigt pris. Fastigheternas taxeringsvärden grundas på en efterfrågan på en överhettad marknad där grannars försäljning bestämmer värdet på den enskildes egendom och därmed tomträttsavgälderna och fastighetstaxeringen. Dessa två system tillsammans triggas i sin tur upp priserna. Genom samvariationen i systemen kommer det att med tiden bli omöjligt för kommunen att ta ut rimlig hyra. Fastighetsskatten bör därför åter tillfalla kommunerna.

I detta ärende blir det mycket tydligt. Priserna på fastigheter har under den tid avgälderna inte justerats stigit så mycket att det blir orimligt att använda taxeringen som grund. I stället omräknas priset här nedåt till 25% av den bas som skulle ha använts. Trots den kraftiga justeringen kommer tyvärr dessa höjningar att bli mycket kännbara i vissa fall.

Det är hög tid att nu arbeta fram ett annat system för hyressättning av mark. Ett system som inte är orättfärdigt mot kvarboende. Vi föreslår ett system som baseras på

markanvändning eller bruksvärde och som kan vara stabilt över åren. Det är viktigt att människor ska kunna planera sina boendekostnader under en längre tid utan att drabbas av orimliga kostnadsökningar som baseras på orättfärdiga beräkningsgrunder.

Majoriteten kommer att påtala för regeringen samvariationen mellan fastighetsskatt och tomträttsavgälder och det felaktiga i att använda taxeringsvärde som bas.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. I huvudsak bifalles gatu- och fastighetsnämndens hemställan om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus, med förändringar enligt Stadsledningskontoret (*bilaga 5 del A och B* samt *bilaga 6*).
2. Förslaget till huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet fastställs i enlighet med stadsledningskontorets förslag (*bilaga 5*).
3. Vid nybebyggelse av flerbostadshus på tomträttsmark skall markens grundförhållanden fortsättningsvis beaktas i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens utlåtande (*bilaga 2*).
4. Friköpspriser för småhustomträtter inom Stockholms kommun och kranskommunerna ska beräknas som 70 procent av aktuellt marktaxeringsvärde.
5. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigas att framledes korrigera tomträttsavgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 26 maj 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Jan Valeskog

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Kristina Alvendal* och *Rolf Könberg* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 25 november 2003 i ärende nr. 37 att

1. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att avgäldsnivåerna för flerfamiljshus bestäms i enlighet med det alternativ som utgår från en höjning av avgäldsnivåerna med 25procent av den föreslagna höjningen i ursprungsalternativet till avgälder som ges i gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.
2. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att avgäldsnivån vid nyupplåtelse i bostadsrätt skall utgå från en höjning av nivån med 50procent av den föreslagna höjningen i huvudalternativet.
3. Hemställ att kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslag till huvudgrunder enligt kontorets utlåtande.
4. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att vid nybebyggelse av bostäder på tomträttsmark skall markens grundförhållanden fortsättningsvis beaktas på det sätt som anges i kontorets utlåtande.
5. Hemställa att kommunfullmäktige bemyndigar nämnden att framdeles korrigera tomträttsavgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Nämnden anförde därutöver följande

Staden har långtgående ambitioner för hur boendekostnaderna ska hållas låga. Därför är det orimligt att marknadsanpassa avgälderna i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2000. För att skapa rimliga boendekostnader och samtidigt inte skapa orimliga effekter på bostadsrättsmarknaden bör dock en modifiering av kontorets förslag i enlighet med ovanstående ske. Nämnden vill också understryka att med detta beslut har man tillskapat en kostnadssänkning vid nyproduktion av hyresrätter som motsvarar en 5-årig avgäldsbefrielse.

Nämnden vill understryka betydelsen av den upptrappning av avgäldsnivåerna som ärendet innehåller och som innebär att den frysning av nivåerna som hittills legat fast kan upphävas utan alltför dramatiska effekter.

*Reservation* anfördes av *Sten Nordin m.fl. (m)*, *Ulf Fridebäck m.fl. (fp)* och *Mats Rosén (kd)*, bilaga 1.

*Särskilt uttalande* gjordes av *Per Bolund (mp)*, bilaga 1.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande rörande tomträttsavgälder för flerbostadshus daterat den 1 oktober 2003 redovisas i *bilaga 2*.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 25 november 2003 i ärende nr. 38 att

1. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att avgäldsnivåerna för småhus bestäms i enlighet med det alternativ som utgår från en höjning av avgäldsnivåerna med 25procent av den föreslagna höjningen i Huvudalternativet.
2. avgäldsnivåerna vid nyupplåtelse i bostadsrätt eller äganderätt ska utgå från en höjning av nivån med 50procent av den föreslagna höjningen i huvudalternativet
3. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslag till huvudgrunder enligt detta tjänsteutlåtande (bilaga 6).
4. Hemställa att kommunfullmäktige bemyndigar gatu- och fastighetsnämnden att framdeles korrigera tomträttsavgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.
5. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för småhustomträtter skall beräknas på det sätt som föreslås i detta tjänsteutlåtande.

Därutöver anförde nämnden följande.

Staden har långtgående ambitioner för hur boendekostnaderna ska hållas låga. Därför är det orimligt att marknadsanpassa avgälderna i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2000. För att skapa rimliga boendekostnader och samtidigt inte skapa orimliga effekter på bostadsrättsmarknaden bör dock en modifiering av kontorets förslag i enlighet med ovanstående ske. Nämnden vill också understryka att med detta beslut har man tillskapat en kostnadssänkning vid nyproduktion av hyresrätter som motsvarar en 5-årig avgäldsbefrielse.

Nämnden vill understryka betydelsen av den upptrappning av avgäldsnivåerna som ärendet innehåller och som innebär att den frysning av nivåerna som hittills legat fast kan upphävas utan alltför dramatiska effekter.

*Reservation* anfördes av *Sten Nordin m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) och *Mats Rosén* (kd), med samma lydelse som i ärende 37, bilaga 1.

*Särskilt uttalande* gjordes av *Per Bolund* (mp), med samma lydelse som i ärende 37, bilaga 1.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande rörande tomträttsavgälder för småhus daterat den 1 oktober 2003 redovisas i *bilaga 3*.

## REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 11 april 2004, har i huvudsak följande lydelse.

### Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret anser i likhet med gatu- och fastighetsnämnden att en revidering av nuvarande avgäldsnivåer är nödvändig för att bättre anpassa dessa till marknadsmässiga nivåer.

Att fullt ut marknadsanpassa nuvarande tomträttsavgälder skulle medföra allför stora kostnadsökningar för tomträttshavarna eftersom kraftiga tröskeeffekter skapats då nuvarande avgäldsnivåer varit frysta under en längre period.

Eftersom kommunfullmäktige har ställt upp som mål att medverka till att begränsa boendekostnaderna tillstyrker stadsledningskontoret gatu- och fastighetsnämndens förslag. Samtidigt vill stadsledningskontoret erinra om, att den ständigt pågående anpassningen av avgäldsnivåerna till vad som anses bostadspolitiskt möjligt ökar skillnaderna mellan marknadsmässiga avgälder och vad staden verkligen tar ut. Skillnaden innebär motsvarande minskade intäkter för skattekollektivet.

Det finns anledning att påminna om, att inte ens gatu- och fastighetskontorets huvudförslag innebär en fullständig anpassning till nu gällande markpriser. När staden 2000 avstod från en anpassning av avgälderna till de redan då ökade markpriserna, motiverades stadens återhållsamhet med att de ökade taxeringsvärdena medförde så pass mycket högre boendekostnader (fastighetsskatt och förmögenhetsskatt), att tomträttshavarna inte skulle klara ytterligare fördyringar. Det innebar dock samtidigt att staten genom fastighetsskatten kunde tillgodogöra sig hela markvärdsstegringen, men att staden av bostadssociala skäl nödgades avstå motsvarande intäktsökningar.

Även nu nödgas staden avstå intäkter, av bostadssociala hänsyn. Det är naturligtvis i längden en helt orimlig ordning det finns därför anledning för kommuner som tillämpar tomträttsinstitutet att diskutera med stadsmakterna hur värdet av de högre markpriserna skall fördelas mellan stat o kommun.

I ett avseende anser dock stadsledningskontoret att det finns anledning att göra en justering. Gatu- och fastighetsnämnden har föreslagit såvitt gäller flerfamiljshus att vid avgäldsregleringar skall en treårig trappningsperiod tillämpas för innerstadsobjekt med utgående avgälder enligt 1996 års kommunfullmäktigebeslut samt av samtliga ytterstadsobjekt.

För avgäldsregleringar avseende innerstadsobjekt med utgående avgälder enligt kommunfullmäktigebeslut före 1996 skulle en sexårig trappningsperiod tillämpas.

Vid förnyad upplåtelse skulle ingen trappning alls tillämpas.

För småhus skulle en enhetlig trappning om tre år tillämpas.

Syftet med trappningen är att göra det möjligt för tomträtthavaren att under några år anpassa sig till de nya avgäldsnivåerna. Behovet av anpassning torde vara lika stort oavsett om det är fråga om en förnyad upplåtelse eller en avgäldsreglering. Det finns inte heller anledning att tillämpa olika trappningstider beroende av enligt vilket beslut den gamla avgälden utgick. Även om avgälderna för objekt med avgälder enligt beslut före 1996 får en större höjning än de objekt som har avgälder enligt 1996 års beslut, kommer avgäldshöjningen inte överraskande.

Enligt stadsledningskontorets mening bör en enhetlig trappningsperiod om tre år tillämpas för alla nu nämnda objekt. För nyupplåtelser med hyresrätt bör dock den föreslagna tioåriga trappningsperioden tillämpas.

Stadsledningskontoret anser vidare att gatu- och fastighetsnämnden framgent bör använda sig av rätten att justera avgäldsnivåerna mellan de allmänna fastighetstaxeringarna när och i den mån det uppstår värdeförändringar av vikt på fastighetsmarknaden. Det underlättar anpassningen till utvecklingen på fastighetsmarknaden. Med hänvisning till beslutet från gatu- och fastighetsnämnden av den 25 november 2003, vilket innebär ett tillägg till gatu- och fastighetskontorets förslag, har gatu- och fastighetskontoret anpassat huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet. Detsamma gäller stadsledningskontorets förslag till justerade trappningsregler, om vilket kontoret har samrått med gatu- och fastighetskontoret.

#### Stadsledningskontorets förslag till beslut

Komunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Förslaget till huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet fastställs i enlighet med stadsledningskontorets förslag (*bilaga 4*).
2. Vid nybebyggelse av flerbostadshus på tomträttsmark skall markens grundförhållanden fortsättningsvis beaktas i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens utlåtande (*bilaga 5*).
3. Friköpspriser för småhustomträtter skall beräknas på det sätt som föreslås i gatu- och fastighetsnämndens utlåtande (*bilaga 6*).
4. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigas att framledes korrigera tomträttsavgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

#### *Bilagor*

- Reviderade huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet, *bilaga 5*.
- Tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus – beslut av gatu- och fastighetsnämnden, 2003-11-25, *bilaga 6*.
- Tomträttsavgälder samt friköpspriser för småhus – beslut av gatu- och fastighetsnämnden, 2003-11-25, *bilaga 7*.

## RESERVATIONER M.M.

### **Gatu- och fastighetsnämnden**

Likalydande reservation anfördes i både ärendet om tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus av Sten Nordin m.fl. (m), Ulf Fridebäck m.fl. (fp) och Mats Rosén (kd) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. att avslå kontorets förslag till beslut
2. att därutöver anförä följande

Den politiska majoriteten har tyvärr lyckats vända den positiva utveckling som placerade Stockholm i topp i tillväxtligan. I dag är tillväxten dålig, köpkraften hos stadens medborgare låg och tecken finns på att allt fler överväger att lämna huvudstaden. Den politik som skapat denna allvarliga situation förstärks ytterligare genom skattehöjningar i kommun och landsting, biltullar för människor som behöver ta sig till jobbet – och nu chockhöjningar av tomträttsavgälder och friköpspriser. I grunden är detta en politik som är oerhört allvarlig för Stockholms långsiktiga utveckling och möjligheter till tillväxt och välbefinnande. De förslag som presenteras gällande nya tomträttsavgälder riskerar att fullständigt ödelägga ekonomin för många boende i Stockholm och kommer, precis som biltullarna, att hårdast drabba dem med små ekonomiska marginaler. I ett läge där höga energipriser och höjd fastighetsskatt redan skapat höga boendekostnader är detta än mer allvarligt.

Skall Stockholm ha en chans att börja växa igen och återta ledartröjan i tillväxtligan krävs en helt annan politik. Förslagen om chockhöjningar av tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus kan inte på något sätt betecknas som en politik som skapar tillväxt eller gör Stockholm mer attraktivt. Konsekvenserna av en sådan politik blir istället förödande för väldigt många människor. När det gäller friköpspriserna är nivån uppenbarligen avsedd att helt stoppa möjligheten till friköp.

Likalydande särskilt uttalande anfördes i både ärendet om tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus av Per Bolund (mp) enligt följande.

Miljöpartiet har ännu inte slutgiltigt tagit ställning till de höjningar av tomträttsavgälderna som föreslås i tjänsteutlåtandet. Vi kommer att fortsätta analysera effekterna av förslaget och föra vidare diskussioner inför slutgiltigt ställningstagande vid behandlingen av frågan i kommunfullmäktige.

**Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2003 rörande tomträttsavgälder för flerbostadshus.**

Bakgrund

Enligt huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet på mark som upplåtits av staden<sup>1 1)</sup> skall avgäldsnormen för flerbostadshus omprövas de år allmän fastighetstaxering sker. Gatu- och fastighetsnämnden äger därutöver rätten att ompröva avgäldsnormen när marknadsutvecklingen kommit att väsentligt avvika från de förutsättningar som avgäldsnormerna bygger på. Senaste gången kommunfullmäktige gjorde en omprövning av avgäldsnormen var den 15 november 1996, d.v.s. två år efter att den allmänna taxeringen (AFT -94) utfördes.

Frågan om omprövning togs senast upp till behandling i Gatu- och fastighetsnämnden under hösten år 2000 efter det att kontoret tagit fram ett förslag till nya avgälder att gälla fr.o.m. år 2001 baserat på utfallet från senaste allmänna fastighetstaxeringen (AFT 00). Gatu- och fastighetsnämnden beslöt vid sin behandling av kontorets förslag att föreslå kommunfullmäktige att inte höja avgälderna år 2001. Motivet för beslutet var ett önskemål om att motverka effekten av höjd fastighetsskatt det året. Det uttalades dock att tomträttsavgälderna på sikt måste följa med prisutvecklingen. Vid kommunfullmäktiges behandling av ärendet den 11 december 2000 beslöts i enlighet med nämndens förslag. Under den tid som förflutit sedan dess har priserna på bostadsmark fortsatt att stiga markant med påföljd att gällande avgäldsnivåer från år 1996 kraftigt kommit att urholkas i förhållande till aktuella markpriser. Tiden bedöms därför vara mogen att ånyo göra en översyn av avgälderna.

Fastighetstaxering

Allmän fastighetstaxering av flerbostadshus har senast företagits för taxeringsår 2000. Basvärdet för ett flerbostadshus är bestämt så att det skall motsvara 75 % av ett bedömt marknadsvärde för år 1998. För efterföljande taxeringsår skall en omräkning ske med de av skattemyndigheten fastställda omräkningstalen så att fastighetens totala taxeringsvärde i princip förblir 75 % av marknadsvärdet även vid förändringar på fastighetsmarknaden. Omräkningstalet för år 2001 fastställdes till 1,24 för Stockholms län. Omräkningstalet för år 2002 och 2003 fastställdes i enlighet med tabell nedan.

	2002	2003
Stockholms innerstad	1,58	1,70
Stockholms län i övrigt	1,42	1,50

---

<sup>1</sup> Staden har upplåtit tomträttsmark avsedd att bebyggas med flerbostadshus inom den egna kommungränsen och i kranskommunerna Botkyrka, Salem, och Huddinge.

Omräkningsfaktorn vittnar om den kraftiga prisutvecklingen under den senaste 2-årsperioden.

#### Beräkning av tomträtsavgälder

Tomträtsinstitutet är utformat så att tomträtthavaren till upplåtaren erlägger en årlig avgäld för rätten att nyttja marken. Denna avgäld är bestämd till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under en tidsperiod om tio eller tjugo år. För att avgälden skall förändras fordras att upplåtaren och tomträtthavaren senast ett år före regleringstidpunkten har träffat en överenskommelse om ny avgäld alternativt att någon av parterna väckt talan i domstol angående omprövning av avgälden.

Avgälden skall bestämmas utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsränta).

#### **Avgäldsunderlag**

##### *Gällande schablonmetod för framtagande av markvärde/avgäldsunderlag*

Med hänsyn till det stora antalet bostadstomträtter i Stockholm har det varit nödvändigt att finna en schablonmässig metod för att bestämma avgäldsunderlaget. Vid senare kommunfullmäktigebeslut har denna metod inneburit att fastställda avgäldsunderlag varit oförändrade, d.v.s. de har ej tidsmässigt omräknats under perioder mellan fullmäktigebesluten.

Den vedertagna och av kommunfullmäktige godtagna schablonmetoden för att beräkna nya avgäldsunderlag utgår från att dessa primärt bedöms med stöd av ortsprisanalyser över köp av obebyggd mark för bostadsändamål i Stockholmsområdet. Priserna för byggklar tomtmark uttryckta i kr/m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) enligt dessa analyser har sedan relaterats till de markriktvärden (basvärden) som fastställts i samband med den allmänna fastighetstaxeringen. De köpeskillingskoefficienter, K/B (köpeskillning/basvärde) som därvid beräknats utgör, efter justering för en bedömd markprisutveckling från köpetidpunkt till värdetidpunkt, ett försiktighetsavdrag och tillägg för grundläggningsbidrag (se nedan), grunden för fastställande av nya avgäldsunderlag utifrån beräkningsprincipen;

$$K/B_{02/03} * \text{basvärde (kr/m}^2 \text{ BTA)}_{\text{mark}} = \text{avgäldsunderlag (kr/m}^2 \text{ BTA)}$$

Eftersom ortsprisstudien normalt inte omfattar försäljningar inom samtliga riktvärdesområden får antaganden om värdenivån inom dessa områden ske med stöd av resultatet från ortsprisstudien som helhet och med förutsättning att markriktvärdena antas ha ett inbördes korrekt förhållande till varandra. Det bör observeras att det under senare gjorda översyner av bostadsavgälder visat sig att endast två nivåer på K/B-koefficienterna erfordrats, ett för innerstaden och ett för ytterstaden.

*Behovet av differentierade avgäldsunderlag med avseende på typ av förvaltningsform  
hyresrätt - bostadsrätt*

Schablonmetoden för bestämmande av avgäldsunderlaget har hitintills varit densamma oberoende av i vilken form tomträtten förvaltas, hyres- eller bostadsrätt.

Genomförda markförsäljningar har sedan 1990-talets början så gott som uteslutande utgjorts av mark som efter förädling av köparen (exploatören) försålts till en nybildad bostadsrättsförening.

Under de senaste fyra åren har markprisutvecklingen varit kraftig såväl inom Stockholms inner- som ytterstad beroende på motsvarande prisutveckling för bostadsrätter. Det samlade värdet av bostadsrätter - summan av bostadsrättsföreningens nettoskuld och de enskilda bostadsrätternas marknadsvärden - överstiger idag klart fastighetens avkastningsförmåga som hyresobjekt där avkastningen styrs av en reglerad hyresnivå som endast möjliggjort moderata hyreshöjningar. I förhållande till detta fastställdes i juni 1996 förelåg ingen sådan påvisad skillnad i (avkastningsrelaterad) värdenivå för mark beroende på förvaltningsform, hyresrätt eller bostadsrätt.

Inom ramen för gällande tomträttslagstiftning skall avgäldsunderlaget motsvara marknadsvärdet. Avgäldsunderlaget skall därmed i strikt mening baseras på prisnivåer givna med stöd av ett ortsprismaterial över gjorda marköverenskommelser oavsett om dessa återfinns inom ett givet marknadssegment.

Med beaktande av de ekonomiska konsekvenser som den kraftiga markprisutvecklingen får för avgälderna inom det befintliga beståndet av tomträtter upplåtna med hyresrätt föreslår kontoret dock att avgäldsunderlaget för dessa reduceras i förhållande till avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Praktiskt föreslås detta ske genom att ett särskilt sidoavtal till tomträttsavtalet upprättas i vilket den reducerade avgäldsnivån vid hyresrättsupplåtelse framgår.

I brist på försäljningar av mark som avses upplåtas med hyresrätt bör nivåskillnaden mellan marknadsmässigt avgäldsunderlag och reducerat avgäldsunderlag primärt kunna uppskattas med stöd av den noterade prisutvecklingen sedan 1996 för *bebyggda* förvaltningsobjekt, d.v.s. fastigheter upplåtna med hyresrätt. Som komplement bör även reduktionens storlek kunna härledas med stöd av ett hypotetiskt avkastningsresonemang genom studier av den värdeförändring för nyproducerade förvaltningsobjekt som antas skett som följd av ändringar i driftnetton och marknadsmässiga avkastningskrav sedan tidpunkten för fastställande av gällande avgäldsunderlag 1996.

*Justering av avgälderna med hänsyn till prisutvecklingen*

Eftersom K/B-koefficienten endast kan utredas för ett visst år då ortprisstudien företas och schablonmetoden är tänkt att användas även under ett antal därpå följande år bör normalt en bedömning göras av den framtida prisutvecklingen så att koefficienten kan justeras årsvis.

Generellt kan sägas att markprisutvecklingen på bostadsmark i Stockholm under år 1999, 2000 och första halvåret 2001 har varit betydande. Utvecklingen kan till största del förklaras av att priserna på bostadsrätter under perioden steg med cirka 60-70%. Sedan halvårsskiftet år 2001 har dock en stagnation skett vilket i stort inneburit oförändrade prisnivåer på bostadsrätter fram till idag. Prisstagnationen på bostadsrätter har påverkat markförhandlingarna det senaste året såtillvida att det blivit svårare att komma till avslut på begärda markprisnivåer baserade på marknadsmässigt bedömda markpriser utifrån ortsprismaterial från åren 2000/2001. Framtida markprisutveckling är i dagsläget särskilt svår att överblicka. Sett utifrån det rådande allmänna konjunkturläget är tendensen mer uppenbar än för ett par år sedan att priserna på medellång sikt kan antas följa inflationen. Vid ett eventuellt försämrat ränteläge kan sjunkande priser inte uteslutas. Kontoret föreslår därför, i likhet med vad som fastställdes när avgälderna ändrades senast, att ingen årlig omräkning av avgäldsnivåerna med hänsyn till markprisutveckling fastställs utan att gatu- och fastighetsnämnden istället ges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

#### Utvärderingsbelopp för grundläggningsbidrag

Utöver ovanstående korrigeringar brukar avgäldsunderlaget justeras med ett s.k. utvärderingsbelopp som skall motsvara det genomsnittliga grundläggningsbidrag staden utbetalt vid tomträttsupplåtelser för bostadsändamål (flerbostadshus). Detta bidrag är avsett att kompensera för den merkostnad det innebär att bygga på sämre underlag än på "bra grund". Därigenom likställs tomterna vad gäller grundens beskaffenhet oavsett faktiska förhållanden. Vid översynen 1996 lades ett utvärderingsbelopp om 170 kr/m<sup>2</sup> BTA till avgäldsunderlaget för innerstaden och 140 kr/m<sup>2</sup> BTA till avgäldsunderlaget för ytterstaden.

#### *Avgäldsränta*

År 1993 beslöt kommunfullmäktige att vid reglering av bostadsavgälder skulle avgäldsräntan anpassas till den praxis som gällde vid omprövning av tomträttsavgäld i domstol. Enligt då och fortfarande gällande praxis är avgäldsräntan 3,75 % vid tioåriga avgäldsperioder och 4,5 % vid tjugoåriga perioder. I stadens huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet anges att dessa nivåer även skall tillämpas vid förnyad upplåtelse av bostadstomträtt som tidigare upplåtits för begränsad tid enligt äldre lagstiftning.

Eftersom avgäldens storlek inte kan bli föremål för prövning vid en nyupplåtelse har kommunfullmäktige godtagit att en mer marknadsanpassad avgäldsränta används för dessa fastigheter. Därvid har beslutats att 5,25 % skall tillämpas för tioåriga avgäldsperioder och 6,3 % vid tjugoåriga avgäldsperioder. Dessa nivåer ligger 40% högre än vid reglering och förnyad upplåtelse.

### *Säkerhetsmarginal*

Det finns en viss osäkerhet i att använda en schablonmetod och eftersom staden vill undvika att prövning av bostadsavgälder sker i domstol anser kontoret att det finns skäl att göra en nedjustering av det beräknade marknadsvärdet. Tidigare nyttjad säkerhetsmarginal ligger runt 15 %.

### Gällande avgälder för flerbostadshus

Kommunfullmäktige beslutade den 15 november 1996 om ändring av bl.a. flerbostadsavgälderna. Till grund för beslutet låg en ortsprisutredning med köp från Stockholm med kranskommuner. Utredningen visade att för Stockholms ytterstad samt kranskommunerna låg köpeskillingskoefficienten runt 2,0 åren 1992 - 1995 och i innerstaden runt 2,1 - 2,2 för samma tidsperiod. Med hänsyn till dåvarande bostadsmarknadsläge avstod staden från att höja avgälderna för de områden som enligt den allmänna fastighetstaxeringen 1994 åsatts ett riktvärde om 500 kr/m<sup>2</sup> BTA samt kranskommunerna. För övriga mer centrala delar av ytterstaden samt innerstaden höjdes avgälderna i enlighet med utredningen, dock efter sedvanligt försiktighetsavdrag. Avgäldsunderlaget kan efter tillägg av utjämningsbeloppet beskrivas enligt nedanstående:

#### Ytterstadens mer centrala delar

1,6 \* riktvärdet enligt AFT-94 + 140 kr/m<sup>2</sup> BTA (grundläggningsbidrag)

#### Innerstaden

1,8 \* riktvärdet enligt AFT-94 + 170 kr/m<sup>2</sup> BTA (grundläggningsbidrag)

Gällande avgäldsnivåer som redovisas i *bilaga 4* har beräknats genom att ovanstående avgäldsunderlag multipliceras med avgäldsräntorna enligt ovan för tio- respektive tjugoförårig avgäldsperiod.

### Förslag till nya avgälder för flerbostadshus

Riktvärdena för tomtmark kom vid den senast genomförda taxeringen år 2000 att höjas med 100 – 220 % i Stockholms innerstad, med 70 – 155 % i dess ytterstad och med 56 – 143 % i kranskommunerna, se *bilaga 4*.

### ***Avgälder för tomträtter upplåtna med bostadsrätt***

#### *Stockholms kommun*

För att bedöma vilket marknadsvärde som kan vara lämpligt att lägga till grund för de nya avgäldsnivåerna har ett ortsprismaterial för Stockholms inner- och ytterstad tagits fram. För att få fram tillräckligt antal köp har ortsprismaterialet fått omfatta åren 2000-2002 för objekt i ytterstaden och åren 1999-2002 för objekt i innerstaden. Samtliga

jämförelseobjekt avser marköverenskommelser med bostadsrättsförening som tänkt slutkonsument. De individuella analysvärdena har räknats upp för att få ett mått på vilken köpeskillingskoefficient de skulle genererat i dagens värdenivå, varvid tillämpats en indexserie som följer prisutvecklingen för bebyggda fastigheter. Detta torde innebära en underskattning av den verkliga prisutvecklingen eftersom både uppgångar och nedgångar tenderar att vara mer markanta för obebyggd mark.

Det bör särskilt nämnas att köpeskillingskoefficienten har justerats för delar av den södra och västra ytterstaden p g a att kontoret anser att dessa områden åsatts felaktiga riktvärden i taxeringen. Delar av den västra ytterstaden har tilldelats ett riktvärde om 850 kr/m<sup>2</sup> BTA medan delar av den södra ytterstaden åsatts ett betydligt högre värde, 1000 – 1200 kr/m<sup>2</sup> BTA. Kontoret kan inte av det ortsprismaterial som tagits fram skönja att någon prisskillnad skulle föreligga mellan dessa områden. Avgäldsunderlaget har därmed anpassats till ett för områdena lika stort belopp, baserat på ett gemensamt riktvärde om 900 kr/m<sup>2</sup> BTA. Det innebär att riktvärdet till grund för avgäldssättningen för delar av den västra ytterstaden höjts med 50 kr/m<sup>2</sup> BTA och att det för delar av den södra ytterstaden sänkts med 100 – 300 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Sammanfattat indikerar materialet att köpeskillingskoefficienten för Stockholms innerstad ligger runt 3,8 och för ytterstaden runt 3,0 undantaget vissa områden, se nedan.

Materialet har även studerats riktområdesvis för att utröna om lokala prisskillnader kan skönjas. För ytterstadsobjekten, tjugo till antalet, varierar den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten inom de sex huvudområdena inom intervallet 2,7 – 3,8 om man bortser från två markförvärv i Skärholmen och Rågsved med en köpeskillingskoefficient om 1,7 resp 1,8. De två försäljningarna stöder kontorets uppfattning om att markprisutvecklingen ej varit så markant i vissa stadsdelar i västra och södra ytterstaden. Detta gäller de västra stadsdelarna Tensta och Rinkeby samt de södra stadsdelarna Skärholmen, Bredäng, Sätra, Rågsved och Hagsätra där hyresrätten är den dominerande boendeformen och där priserna på bostadsrätter ej haft samma kraftiga utveckling under perioden som i övriga stadsdelar, i vilka betalningsförmågan sannolikt också är högre. Variationen i intervallet 2,7-3,8 bedöms vara tillräckligt snäv för att ett genomsnitt om 3,0 i hela ytterstaden kan motiveras.

Innerstadsobjekten är under perioden få och kan till stor del hänföras till försäljningar i den yttre innerstaden samt Hammarby Sjöstad. Köpeskillingskoefficienten för de sammanlagt åtta objekten varierar inom det breda spannet 2,7-5,5 med ett medelvärde om 3,85. Spridningsintervallet kan delvis förklaras med att några av jämförelseobjekten har sjöläge.

#### Ytterstaden

1,4 \* riktvärdet enligt AFT-00

avseende Tensta, Rinkeby, Bredäng, Sättra, Skärholmen, Vårberg, Rågsved, Hagsätra

2,4 \* riktvärdet enligt AFT-00 avseende övriga ytterstaden

#### Innerstaden

2,6 \* riktvärdet enligt AFT-00

Riktvärdet har korregerats till 900 kr/m<sup>2</sup> BTA i delar av södra och västra ytterstaden

Kontoret har valt att utöka den sedvanliga och generella säkerhetsmarginalen till ca 25 % för ytterstadsobjekten och 33 % för innerstadsobjekten med anledning av de kraftiga riktvärdehöjningarna och den kraftiga prisutvecklingen därefter. Den större marginalen för innerstadsobjekten motiveras av att innerstadens jämförelseobjekt är få och att några av dessa har sjöläge. Reduktionen om 25 respektive 33 % resulterar i en köpeskillingskoefficient om 2,6 för innerstaden och 2,4 för ytterstaden undantaget stadsdelarna Tensta och Rinkeby, Skärholmen, Vårberg, Bredäng, Sättra, Rågsved och Hagsätra där koefficienten föreslås sättas till 1,4.

Kontoret avstår till skillnad från föregående beslut från att lägga ett utjämningsbelopp till avgäldsunderlaget, vilket har sin grund i att utjämningsbeloppets storlek blivit försumbart i förhållande till avgäldsunderlaget. Avgäldsunderlaget kan utifrån detta beskrivas enligt nedanstående:

Multiplikeras avgäldsunderlaget med de räntesatser som gäller för antingen en tio-årig eller tjugoårig avgäldsperiod erhålls de avgäldsnivåer som finns redovisade i **bilaga 2** (redovisas ej här).

#### *Kranskommunerna*

I de delar av kranskommunerna där staden har tomträttsmark upplåten för flerbostadsändamål är ortsprismaterialet för litet för att några säkra slutsatser om markvärdet skall låta sig göras. För att få ett mått på vilken värdenivå marknadsvärdet kan ligga på har förutsatts att den vid taxeringen nyttjade relationen mellan riktvärdet och marknadsvärdet är korrekt. Det betyder att riktvärdet multiplicerat med en faktor om 1,33 skulle motsvara marknadsvärdet per juli 1998. I kranskommunerna skulle marknadsvärdet sålunda varierat mellan 930 – 1 130 kr för år 1998. Antas att en viss prisutveckling skett fram tills idag och görs en sedvanlig nedjustering av försiktighetsskäl samt för trädgårdsanläggningar kan ett avgäldsunderlag om 980 kr vara rimligt att tillämpa för år 2003. Kontoret avstår även i detta fall från att lägga ett utjämningsbelopp till avgäldsunderlaget trots att ett sådant i kranskommunerna skulle utgöra en större procentandel av avgäldsunderlaget än i Stockholm. Multiplikeras avgäldsunderlaget med de räntesatser som gäller för en tioårig respektive tjugoårig avgäldsperiod erhålls de avgäldsnivåer som finns redovisade i **bilaga 2** (redovisas ej här)..

### *Procentuell höjning av avgäldsunderlaget*

Ovanstående justeringar innebär att avgäldsunderlaget för innerstaden höjs med mellan 155 – 325 % och för ytterstaden mellan 44 – 230 %. Höjningar i kranskommunerna ligger lägre, mellan 24 – 64 %.

### ***Avgälder för tomträtter upplåtna med hyresrätt***

#### *Stockholms kommun*

När gällande avgäldsunderlag från 1996 fastställdes förelåg ingen påvisad skillnad i värdenivå för mark beroende på förvaltningsform, hyresrätt eller bostadsrätt. Även om det under mitten av 1990-talet kan antas ha funnits ett mervärde för marken (motsvarande det samlade värdet av bostadsrätterna minus det avkastningsrelaterade värdet som förvaltningsobjekt) så torde detta mervärde relativt dagens situation ha varit litet och i vart fall ej synliggjort om man ser till de försäljningar av bebyggda flerbostadshusfastigheter som då skedde, där prisbildningen var densamma oberoende av köpkategori.

I dagsläget är situationen en annan med markvärden i attraktiva lägen som stigit från ca 2 000 kr/m<sup>2</sup> till en bit över 8 000 kr/m<sup>2</sup> BTA (med toppnotering 10 000 kr/m<sup>2</sup> BTA) sedan 1997 som en följd av den kraftiga prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden. Kontoret bedömer det inte rimligt att denna markprisökning, som uteslutande skett inom ett specifikt marknadssegment, skall vara normerande även för tomträttsmark med hyresrätt som förvaltningsform då avkastningsförmågan för sådana objekt ej räcker till att förränta de senaste årens markprisutveckling. Kontoret finner det därför nödvändigt att avgäldsunderlaget reduceras för dessa objekt. I brist på faktiska försäljningar av mark som avsetts upplåtas med hyresrätt har nivåskillnaden mellan marknadsmässigt avgäldsunderlag och reducerat avgäldsunderlag primärt bedömts med stöd av den noterade prisutvecklingen sedan 1996 för *bebyggda* förvaltningsobjekt, d v s fastigheter upplåtna med hyresrätt. Genom att marken har sin andel i dessa köp har markvärdeutvecklingen för hyresrättsobjekt kunnat uppskattas.

Värderingsmetoden är endast tillämpbar på försäljningsobjekt i ytterstaden. I ytterstaden kan noteras differentierade prisnivåer på försäljningar till bostadsrättsföreningar och hyresfastigheter under hela perioden 1996-2002. För försäljningar i innerstaden föreligger ingen motsvarande prisskillnad under perioden. Genom sin stora omfattning har omvandlingsköpen i innerstaden satt en stark prägel på prisbildningen även för förvaltningsobjekten då dessa transaktioner ofta är "smittade" av att en köpare spekulerar i att kunna medverka till att en bostadsrättsförening bildas till vilken han i ett senare skede kan sälja fastigheten.

Resultatet av ortsprisstudien ger ett K/B-värde för bostadsmark (förvaltningsobjekt) i ytterstaden om cirka 1,7-1,8 vilket motsvarar ca 70-75 % av beräknat avgäldsunderlag (2,4) för tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Kontoret gör ett förenklat antagande att motsvarande förhållande även bör gälla för bostadsmark i innerstaden om man bortser från dess värdepåverkan från potentiell omvandling till

om man bortser från dess värdepåverkan från potentiell omvandling till bostadsrätt. K/B-värdet kan härigenom antas ligga i nivå kring 1,9 (= 0,73 % \* 2,6).

Som ett komplement till ovanstående analys har även reduktionens storlek uppskattats genom en approximativ bedömning av avkastningsvärdets förändring för nyproducerade förvaltningsobjekt mellan år 1996 och 2002/03. Värdeökningen fås som en konsekvens av de förändringar i driftnetton och marknadsmässiga avkastningskrav som skett sedan tidpunkten för fastställande av gällande avgäldsunderlag 1996. Studien har gjorts för nyproducerade objekt i såväl innerstaden som ytterstaden och analysen ger stöd för att avgäldsunderlaget för bostäder med hyresrätt torde tåla en nivå kring 70 % av beräknat avgäldsunderlag för tomträtter ~~upplåtna med bostadsrätt~~. Härmed behäftade med relativt stor osäkerhet. Det finns därför anledning till en viss försiktighet vid avgäldssättningen. Kontoret föreslår därför att reduktionen sätts till ca 55-60 % av beräknat avgäldsunderlag för tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Härmed erhålls;

Ytterstaden

1,4 \* riktvärdet enligt AFT-00

(även omfattande Tensta, Rinkeby, Bredäng, Sättra, Skärholmen, Vårberg, Rågsved, Hagsätra)

Innerstaden

1,5 \* riktvärdet enligt AFT-00

Riktvärdet har korrigerats till 900 kr/m<sup>2</sup> BTA i delar av södra och västra ytterstaden

Det bör observeras att kontoret ej funnit att någon markvärdeskillnad föreligger mellan förvaltningsformerna hyresrätt och bostadsrätt i Tensta, Rinkeby, Bredäng, Sättra, Skärholmen, Vårberg, Rågsved samt Hagsätra. Avgäldsunderlaget i dessa stadsdelar bedöms således till

$1,4 * 900 = 1\,260 \text{ kr/m}^2 \text{ BTA}$  oberoende av förvaltningsform.

Multiplikeras avgäldsunderlaget med de räntesatser som gäller för en tioårig respektive tjugoårig avgäldsperiod erhålls de avgäldsnivåer som finns redovisade i **bilaga 3** (redovisas ej här)..

*Kranskommunerna*

Inte heller i kranskommunerna bedöms någon markvärdeskillnad föreligga mellan boendeformerna varför avgäldsunderlaget sätts till 980 kr/m<sup>2</sup> BTA.

*Procentuell höjning av avgäldsunderlaget*

Ovanstående justeringar innebär att avgäldsunderlaget för innerstaden höjs med mellan 47 – 145 % och för ytterstaden mellan 44 – 93 %. Höjningar i kranskommunerna ligger i likhet med vad som tidigare redovisats mellan 24 – 64 %.

### ***Avgäldsrenta***

Liksom tidigare föreslås att avgäldsrentan vid avgäldsregleringar och förnyad upplåtelse respektive vid nyupplåtelse skall vara 3,75 % respektive 5,25% vid tioåriga avgäldsperioder och 4,5 % respektive 6,3 % vid tjugoåriga perioder. Nivåerna vid avgäldsregleringar och förnyad upplåtelse föreslås även tillämpas vid förnyad upplåtelse av bostadstomträtt som tidigare upplåtits för begränsad tid enligt äldre lagstiftning.

### ***Avgälden vid anbudsförfarande i samband med nyupplåtelser***

I gällande markanvisningspolicy (godkänd av GFN den 10 juni 2003) anges att i den omfattning staden har behov att få ökad kännedom om marknadsvärdet för obebyggd mark bör ett anbudsförfarande användas. Det kan även gälla anbud på tomträttsavgäld. I de fall då en nyupplåtelse föregåtts av anbudsförfarande föreslås därför att avgäldsnivån istället skall motsvara antaget anbud ifall detta visar sig vara högre än den regelrätta bostadsavgäldsnivån.

### ***Justering av avgälderna vid sjölägen***

Vid försäljning av mark där flera av bostadslägenheterna kommer att få sjöutsikt är betalningsviljan betydligt större än för annan mark. I ortsprismaterialet från innerstaden har några av objekten sjöutsikt och det går av köpeskillingskoefficienterna att utläsa en skillnad om uppemot 30 % mellan sjöläge och avsaknad av sjöläge. Mot bakgrund av detta anser kontoret det motiverat att åsätta tomträttsfastigheter med sjöläge en 15 % högre avgäld än den som finns angiven för andra fastigheter. Fastigheten bör anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skymd av bebyggelse) och närmaste husliv ej längre från strandlinjen än 100 meter. Mot bakgrund av detta har de riktvärdeområden där sjöläget beaktats vid bestämmandet av markriktvärdet tilldelats samma avgäldsunderlag som närmsta riktvärdeområde där det inte är beaktat.

### ***Grundläggningsbidrag***

För att utjämna skillnader i grundläggningskostnader vid bebyggelse på tomträttsmark tillämpar Stockholm sedan mitten av 1930-talet ett system med grundläggningsbidrag. Motivet härtill har bl.a. varit bestämmelser i tidigare bostadsfinansieringsförordningar. Principen för bidragen är följande. Bidrag utbetalas för den del av kostnaden som överstiger en s.k. Ortsgrund. Ortsgrunden har utgjorts av bra grund. Härvid har så gott som samtliga tomträttsupplåtelser inneburit att staden betalat ut grundläggningsbidrag. I avgäldsunderlaget har samtidigt inräknats ett utjämningsbelopp (se ovan) motsvarande den genomsnittliga skillnaden mellan kostnaden för grundläggning på bra mark och kostnaden för de aktuella projekten.

Utgjenningsbeloppen utgjorde tidigare procentuellt en relativt stor del av avgäldsunderlaget. Detta är inte fallet längre, och de nedrundningar som görs av avgäldsunderlaget av försiktighetsskäl är betydligt större än utgjenningsbeloppet i sig.

Med hänsyn till att de ursprungliga motiven för grundläggningsbidrag försvunnit föreslår kontoret att det nuvarande systemet upphör och att extraordinära grundförhållanden får regleras i särskild ordning på samma sätt som sker vid upplåtelse av mark för annat ändamål än bostäder. Lämpligt är då att relatera grundförhållandena för upplåtelseobjektet till grundförhållandena för de jämförelseobjekt som legat till grund för avgäldsunderlaget enligt ovan.

## **Övrigt**

Beräknad årsavgäld avrundas nedåt till närmsta hundratal kronor.

Huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet på tomträtter upplåtna av Stockholms kommun finns redovisade i **bilaga 4** (med Stadsledningskontorets ändringar).

### Kontorets förslag i korthet

#### *Ikraftträdande och faktisk tillämpbarhet*

Den justering som gjorts av avgäldsnormen skall börja tillämpas på nyupplåtelser, förnyade upplåtelser samt avgäldsregleringar så snart ett av kommunfullmäktige fattat beslut föreligger. Det torde i praktiken innebära att de nya avgäldsnivåerna tidigast kan bli tillämpbara på fastigheter som har en upplåtelsedag 1 januari 2004 eller en regleringstidpunkt 1 oktober 2005.

#### *Förändring av avgäldsunderlaget*

Vid senast genomförda allmänna fastighetstaxering år 2000 höjdes riktvärdena för tomtmark med 70 – 230 % i Stockholms kommun och 90 – 100 % i kranskommunerna. Samtliga riktvärden överstiger de idag gällande avgäldsunderlagen från år 1996, i vissa fall med över 50 %. Sedan taxeringen har fastighetspriserna stigit kraftigt vilket bekräftas av de högt satta omräkningstalen för år 2003, 1,70 i Stockholms innerstad och 1,50 för länet i övrigt. Behovet av att en ändring i avgäldsnormen kommer till stånd på grund av urholkade avgäldsnivåer är således stor. Kontoret inser dock att de markpriser som betalas för bostadsmark med en bostadsrättsförening som tomträttshavare ej kan ligga till grund för nya avgäldsnivåer i tomträttsbeståndet som helhet. Därför föreslås en differentiering av tomträttsavgälderna med avseende på upplåtelseform, hyresrätt respektive bostadsrätt. Vid hyresrättsupplåtelse skall särskilt sidavtal till tomträttsavtalet (i vilket alltid avgäldsnivån för bostadsrättsupplåtelse är/ blir inskriven) upprättas där avgälden för hyresrätt framgår.

Kontoret har vidtagit stor försiktighet vid bestämmandet av nytt avgäldsunderlag och endast satt det till 67 (innerstaden) respektive 77 % (ytterstaden) av det med stöd av ortspriser beräknade marknadsvärdet. Även vid bedömningen av storleken på reduktionen av detta avgäldsunderlag för att erhålla hyresrättens motsvarighet har måttfullheten varit ett kännetecken. Sålunda motsvarar hyresrättens avgäldsunderlag cirka 58 % av bostadsrättens trots att de analyser som utförts visar på att en reduktion till cirka 70 % skulle kunna motiveras.

Framtida markprisutveckling är i dagsläget särskilt svår att överblicka. Kontoret föreslår därför, i likhet med vad som fastställdes när avgälderna ändrades senast, att ingen årlig omräkning av avgäldsnivåerna med hänsyn till markprisutvecklingen fastställs utan att gatu- och fastighetsnämnden istället ges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas. Utvärderande systemet med grundläggningsbidrag föreslås avskaffas. I stället föreslås att justering för dålig grund sker som för andra tomträttsupplåtelser.

Den procentuella höjningen av avgäldsnivåerna uppgår för Stockholms kommun till 44 - 325 % för bostadsrättsmark respektive 44 - 145 % för hyresrättsmark och för kranskommunerna till 24 - 64 %. Avgäldsunderlaget beräknas i enlighet med nedanstående tabell

**Avgäldsunderlaget beräknas som**

- 2,6 \* riktvärdet enligt AFT-00 för innerstaden (mark med bostadsrätt)
- 1,5 \* riktvärdet enligt AFT-00 för innerstaden (mark med hyresrätt)
- 2,4 \* riktvärdet enligt AFT-00 för ytterstaden (mark med bostadsrätt)

**Ekonomiska konsekvenser för bostadsrättsförening**

Tabellen nedan visar boendekostnadseffekter i samband med avgäldsreglering - avgäldsperiod 10 år - för en bostadsrättslägenhet om 77 m<sup>2</sup> som följd av nya bostadsavgifter. Lägenhetsarean antas motsvara bruttoarean (BTA) dividerad med 1,25.

\* exklusive inkomstskatteeffekter

Område	Erforderlig årsavgiftshöjning per månad för en lägenhet om 77 m2 *	
	utifrån avgäldsökning från nivå enligt KF:s beslut om avgälder 1996	utifrån avgäldsökning från nivå enligt äldre KF-beslut
<b><u>YTTERSTADEN</u></b>		
Västerled	680	719
Abrahamsberg, Åkeshov m fl	560	604
Tensta, Rinkeby	117	117
Övriga västra ytterstaden	387	387
Liljeholmen, Årsta, Gröndal m fl	704	719
Midsommarkransen, Aspudden m	604	604
Skärholmen, Vårberg, Sättra, m fl	117	117
Övriga södra ytterstaden	387	387
<b><u>INNERSTADEN</u></b>		
Hornsgatan, Götgatan	1291/1237	1 368
Övriga Södermalm	1134/1080	1 211
S. Hammarbyhamnen	1 077	1 084
Gamla Stan	1 285	1 470
Mellersta och Östra Kungsholmen	1 393	1 524
Västra Kungsholmen	1 134	1 241
Vasastaden	1339/1285	1 499
Stureplan, Norrmalmstorg,	1 911	2 041
Övriga Norrmalm	1 598	1 783
Villagatan	1 802	2 041
Östra Östermalm	1 700	1 885
Östermalmstorg	1 543	1 728
Valhallavägen	1 285	1 470
Södra Djurgården	1 441	1 598
Gärdet	1 129	1 314
Norra Djurgården	665	772
<b><u>KRANSKOMMUNERNA</u></b>		
Huddinge (Vårby, Övriga)	58/83	58/83
Botkyrka	99	99
Salem	116	116

### Ekonomiska konsekvenser för staden

Under den närmaste femårsperioden kommer 325-375 flerbostadstomträtter att avgäldsregleras i Stockholm. De tomträtter som tidigast kommer att beröras av det nya förslaget är tomträtter med regleringstidpunkt 1 oktober 2005. Kommande sex år kommer stadens intäkter och bostadshyror att öka enligt nedanstående uppställning.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Intäktsökning, Mkr	2	26	56	85	115	144
Hyrespåverkan per år, kr/m <sup>2</sup> bostadsarea	0,2	2,6	3,2	3,2	3,2	3,2

#### Alternativt förslag till nya avgäldsnivåer utifrån propåer i stadens budget

Ett av stadens mål i gällande budget är att generellt verka för att hålla nere boendekostnaderna. I budgeten understryks tomträttsavgäldernas roll i detta sammanhang. Då föreliggande förslag till nya avgälder innebär betydande höjningar av avgäldsnivåerna har kontoret tagit fram ett alternativt förslag med en lägre höjning av avgälderna utifrån gällande (1996 års) avgäldsnivåer. Kontoret har därvid utgått från ett alternativ som motsvarar en höjning av avgälderna med 25 % av föreslagen avgäldshöjning utifrån huvudförslaget. Med denna reviderade avgäldsökning som grund erhålls avgälder för en tioårig respektive tjugoårig avgäldsperiod till de områdesvisa nivåer avseende avgäldsregleringar och förnyad upplåtelse som finns redovisade i **bilaga 5**. Avgäldsräntan föreslås oförändrad i förhållande till huvudförslaget varför avgäldsnivåerna vid nyupplåtelser erhålls genom att de i bilagan redovisade nivåerna multipliceras med faktorn 1,4.

Därtill föreslås i det alternativa förslaget följande;

#### *Avgäldsregleringar*

För avgäldsregleringar av tomträtter i ytterstaden eller för tomträtter med utgående avgälder enligt 1996 års kommunfullmäktigebeslut föreslås att de nya avgälderna får slå fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via införandet av en initial trappning av avgäldsnivån från år 1-3. För de tomträtter i innerstaden som har utgående avgälder enligt tidigare kommunfullmäktigebeslut är avgäldsnivåerna låga relativt gällande nivåer enligt KF-beslut 1996 varför för dessa föreslås att trappningsperioden utökas till sex år.

#### Trappning för tomträtter i ytterstaden eller tomträtter som har utgående avgälder enligt 96 års KF-beslut

avgäld år 1 = utgående avgäld + 1/3\*(ny avgäld – utgående avgäld)  
avgäld år 2 = utgående avgäld + 2/3\*(ny avgäld – utgående avgäld)  
avgäld från år 3 = ny avgäld

### Trappning för tomträtter i innerstaden som har utgående avgälder enligt KF-beslut före 1996

avgäld år 1 = utgående avgäld +  $1/6 \cdot (\text{ny avgäld} - \text{utgående avgäld})$

avgäld år 2 = utgående avgäld +  $2/6 \cdot (\text{ny avgäld} - \text{utgående avgäld})$

avgäld år 3-5 = på samma sätt som ovan

avgäld från år 6 = ny avgäld

De trappade avgäldsnivåerna för år 1 – 3 för en tioårig avgäldsperiod för tomträtter som har utgående avgälder enligt 1996 års kommunfullmäktigebeslut redovisas områdesvis i **bilaga 5** (redovisas ej här). Principen för trappningen för utgående avgälder enligt äldre kommunfullmäktigebeslut redovisas i **bilaga 6** (redovisas ej här).

### *Nyupplåtelser*

För nyupplåtelser av tomträtter med hyresrätt föreslås att de nya avgälderna får slå fullt ut först sista året under den initiala 10-åriga avgäldsperioden via införandet av en trappning av avgäldsnivån, där nivån år 1 motsvarar en tiondel av avgäldens nivå, nivån år 2 två tiondelar av avgäldens nivå o s v.

### *Övrigt*

Vad som i övrigt föreslagits i detta tjänsteutlåtande beträffande avgälden vid anbudsförfarande i samband med nyupplåtelser, justering av avgälderna vid sjölägen, grundläggningsbidrag samt ikraftträdande förutsätts även gälla i det alternativa förslaget.

### *Ekonomiska konsekvenser*

#### *- Staden*

Den årliga ökningen av stadens intäkter och bostadshyrorna under de sex kommande åren bedöms uppgå till 20 % av motsvarande ökning som redovisats i huvudförslaget ovan.

#### *- Bostadsrättsförening*

Tabellen nedan visar boendekostnadseffekter i samband med avgäldsreglering - avgäldsperiod 10 år - för en bostadsrättslägenhet om 77 m<sup>2</sup> som följd av nya bostadsavgälder enligt det alternativa förslaget. Effekterna avser tomträtter med utgående avgälder enligt 1996 års kommunfullmäktigebeslut. Beloppen år 1 o m 3 avser ej årliga höjningar utan skall relateras till höjning från gällande (1996 års) avgäldsnivå. Lägenhetsarean antas motsvara bruttoarean (BTA) dividerad med 1,25.

Effekter på årsavgift vid reglering av tomträttsavgäld (10-årig löptid) för tomträtter som har utgående avgäld enligt 1996 år KF-beslut.

Erforderlig årsavgiftsökning kronor per månad			
	År 1	År 2	År 3
		(ackumulerat med år 1)	(ackumulerat med år 2 och 3)
INNERSTADEN			
Södermalm m fl			
Hornsgatan, Götgatan	121/103	241/206	363/309
Övriga Södermalm	108/90	216/180	324/270
S. Hammarbyhamnen			
Stora Essingen	90	180	270
Lilla Essingen			
Gamla Stan	107	214	321
Kungsholmen			
Kungsholmen	116	232	348
Västra Kungsholmen	95	188	283
Vasastaden			
Vasastaden	125/107	268/214	375/321
Normalmalm			
Stureplan			
Normalmstorg	159	318	477
Kungsgatan			
Övriga Normalm	133	266	399
Östermalm			
Villagatan	150	301	451
Lärkstaden			
Östra Östermalm	142	283	425
Östermalmstorg	128	257	386
Karlavägen			
Valhallavägen	107	214	321
Djurgården & Gärdet			
Södra Djurgården	120	240	360
Gärdet	94	188	282
Norra Djurgården	55	111	166
Hjorthagen			

Erforderlig årsavgiftsökning kronor per månad			
	År 1	År 2	År 3
		(ackumulerat med år 1)	(ackumulerat med år 2 och 3)
YTTERSTADEN			
Västerort			
Västerled	57	113	170
Abrahamsberg			
Åkeslund			
Åkeshov			
Bromma Kyrka			
Norra Ångby	47	93	140
Södra Ångby			
Riksby			
Mariehäll			
Ulvunda industriområde			
Tensta, Rinkeby	10	19	29
Övriga västra ytterstaden	32	65	97
Söderort			
Liljeholmen			
Gröndal			
Årsta	59	117	176
Johanneshov			
Enskede Gärd			
Enskedefältet			
Midsommarkransen	47	93	140
Aspudden	47	93	140
Hägersten	61	123	184
Hägerstensåsen	61	123	184
Mälärhöjden	61	123	184
Västertorp	61	123	184
Västberga	47	93	140
Hammarbyhöjden	51	103	155
Björkhagen	51	103	155
Hagsätra, Rågsved	10	19	29
Övriga södra ytterstaden	32	65	97
Kranskommuner			
Huddinge (Vårby/Övr)	5/11	10/21	14/32
Botkyrka	18	38	56
Salem	24	48	72

## Bilagor

Bilaga 1: Befintliga avgäldsunderlag, *se bilaga 4 i föreliggande ärende.*

Bilaga 2: Föreslagna avgälder för mark upplåten med bostadsrätt (huvudförslag).

*Redovisas ej här.*

Bilaga 3: Föreslagna avgälder för mark upplåten med hyresrätt (huvudförslag).

*Redovisas ej här.*

Bilaga 4: Föreslagna avgälder för mark upplåten med hyresrätt/bostadsrätt (alternativt förslag). *Dessa förslag med Stadsledningskontorets förändringar redovisas i bilaga 4 A och bilaga 4B i föreliggande ärende.*

Bilaga 5: Reducerade avgäldsnivåer vid reglering år 1–3 (alternativt förslag). *Redovisas ej här.*

Bilaga 6: Dito bilaga 5 för tomträtter med äldre utgående avgälder. *Redovisas ej här.*

Bilaga 7: Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet. *Redovisas ej här.*

**Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2003 rörande tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus.**

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade senast den 15 november 1996 beslut om ändrade bostadsavgälder för bl.a. småhus. Samtidigt bestämdes att gatu- och fastighetsnämnden även fortsättningsvis skulle ha rätt att justera avgäldsnivåerna vid märkbara prisförändringar på fastighetsmarknaden. Enligt huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet på tomträtter upplåtna av staden skall avgäldsnormen för småhus omprövas de år allmän fastighetstaxering genomförs eller då markprisutvecklingen väsentligt avviker från de förutsättningar som avgäldsnormen bygger på.

Fastighetspriserna har stigit kraftigt de senaste åren och avgäldsunderlaget har kommit att hamna på en nivå som väsentligt avviker från marknadsvärdet för obebyggd tomtmark. Att avvikelserna mellan marknadsvärdet och avgäldsunderlaget kommit att bli så markant beror på att justering av avgäldsunderlaget inte har skett sedan 1997. Detta beror i sin tur på att de av skattemyndigheten fastställda omräkningstalen som avgäldsunderlaget skulle ha justerats med frystes under åren 1997-2000, i avvaktan på slutsatserna från en utredning om taxeringsförfarandet som riksdagen tillsatte i början av 1997.

Med anledning av utvecklingen på fastighetsmarknaden och mot bakgrund av de frysta omräkningstalen presenterade kontoret ett förslag om höjda småhusavgälder i gatu- och fastighetsnämnden den 26 september 2000. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt vid sin behandling av kontorets förslag den 17 oktober 2000 att förslå kommunfullmäktige att inte höja avgälderna år 2001. Motivet för beslutet var ett önskemål om att motverka effekten av höjd fastighetsskatt det året. Det uttalades dock att tomträttsavgälderna på sikt måste följa med prisutvecklingen. Kommunstyrelsen föreslog i utlåtande den 29 november 2000 att kommunfullmäktige skulle besluta att tomträttsavgälderna för småhus kvarstår oförändrade tills vidare. Vid kommunfullmäktiges behandling av ärendet den 11 december samma år beslöts i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Då omräkningstal togs i bruk igen av skattemyndigheten år 2001 och 2002 medförde detta stora förändringar i marktaxeringsvärdena. Kommunfullmäktiges beslut under hösten 2000 att inte höja avgäldsnivåerna för bostäder innebär dock att 1997 års omräkningstal fortfarande skall gälla vid avgäldsbestämning.

Allmän fastighetstaxering för småhus har ägt rum i år (2003) och i samband med denna introducerades även vissa förändringar i taxeringsförfarandet. Markpriserna har dessutom stigit väsentligt sedan avgäldsunderlaget senast var föremål för justering. Mot bakgrund av detta anser kontoret att det nu är dags att se över avgäldsnormen.

## Fastighetstaxering

### ***Allmänt***

Allmän fastighetstaxering (AFT) innebär att alla fastigheter av en viss typ taxeras. Den allmänna fastighetstaxeringen är uppdelad och sker skilda år för olika fastighetstyper med sexårsintervaller. Vid den allmänna fastighetstaxeringen bestäms taxeringsvärdet till 75 % av ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärdet skall bestämmas med hänsyn till det genomsnittliga prisläget i området under andra året före det år allmän fastighetstaxering sker.

### ***AFT-96***

Den förra allmänna fastighetstaxeringen av småhus företogs 1996. Det taxeringsvärde som bestämdes vid AFT-96 benämndes basvärde och skulle motsvara 75 % av ett bedömt marknadsvärde per mitten av 1994. Från och med 1996 skulle prisutvecklingen mellan de allmänna fastighetstaxeringarna beaktas genom omräkning av basvärdet med hjälp av s.k. omräkningstal som fastställdes av Riksskatteverket. Det omräknade basvärdet benämndes sedan taxeringsvärde. Syftet med omräkningen var att taxeringsvärdet skulle förbli ungefär 75 % av marknadsvärdenivån även vid förändringar på fastighetsmarknaden. Omräkningstalen skulle avse den genomsnittliga prisutvecklingen i s.k. prisutvecklingsområden.

Det har dock inte blivit riktigt så som det var tänkt, utan de omräkningstal som bestämdes för taxeringsåret 1997 kom att gälla fram till och med år 2000, trots att utvecklingen på fastighetsmarknaden egentligen motiverade höjda omräkningstal även under denna period. De senaste årens omräkningstal har därför resulterat i kraftiga höjningar av taxeringsvärdet för småhus i Stockholmsområdet.

### ***Nya regler gällande taxeringsförfarandet***

Den 1 januari 2002 infördes nya regler gällande taxeringsförfarandet som skall tillämpas första gången vid 2003 års fastighetstaxering. De nya bestämmelserna innebär bland annat att tidplanen ändras så att allmän fastighetstaxering för småhus skall ske år 2003 och därefter vart sjätte år. Enligt tidigare bestämmelser skulle annars AFT för småhus infallit redan år 2002. Omräkningstalen försvinner och ersätts med ett system av förenklade fastighetstaxeringar (FFT) mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna. Detta innebär att antingen en förenklad eller en allmän fastighetstaxering äger rum vart tredje år för respektive typ av taxeringsenhet, och att taxeringsvärdena (i normalfallet) ligger stilla däremellan. Genom FFT fastställs taxeringsvärdena med större precision än genom omräkningstalen.

### ***AFT-03***

I år har allmän fastighetstaxering för småhus genomförts. Vid AFT-03 bestäms taxeringsvärdet till 75 % av ett bedömt marknadsvärde med värdetidpunkt juli 2001. Taxeringsvärdet kommer sedan att vara oförändrat fram till den förenklade fastighetstaxeringen som äger rum år 2006.

En nyhet för 2003 års taxering är att begreppet grupphusområde införs. Med detta menas en grupp av tätbebyggda hus, normalt fler än fem, som är uppförda samtidigt eller under en begränsad tidsperiod om tre år av en och samma exploatör. Vidare skall husen ha likartad utformning. För grupphusområden där tomterna utgör egna fastigheter görs ingen korrigering av marktaxeringsvärdet. Om tomterna i grupphusområdet däremot inte är egna fastigheter, skall beräknade marktaxeringsvärden för dessa, så som vore de egna fastigheter, multipliceras med faktorn 0,6. I de marktaxeringsvärden som fastställs av skattemyndigheten ingår alltså en reduktion med 40 % i förhållande till tomter som utgör egna fastigheter.

De nya marktaxeringsvärdena enligt AFT-03 för friliggande småhus ligger betydligt högre än de basvärden som bestämdes vid föregående allmänna fastighetstaxering. För Stockholms kommun har marktaxeringsvärdena för friliggande tomter ökat med i genomsnitt 140 % från AFT-96 till AFT-03. I attraktiva områden har marktaxeringsvärdena mer än tredubblats medan höjningen endast uppgår till ca 50 % i mindre attraktiva områden. I kranskommunerna har marktaxeringsvärdena inte höjts lika mycket som i Stockholm och har i genomsnitt fördubblats från AFT-96 till AFT-03. Man kan alltså konstatera att utvecklingen mellan värdetidpunkterna juli 1994 och juli 2001 har varit mycket kraftig inom Stockholmsområdet.

#### Beräkning av tomträttsavgälder

Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren till upplåtaren erlägger en årlig avgäld för rätten att nyttja marken. Denna avgäld är bestämd till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under en tidsperiod om tio eller tjugo år. För att avgälden skall förändras fordras att upplåtaren och tomträttshavaren senast ett år före regleringstidpunkten har träffat en överenskommelse om ny avgäld alternativt att någon av parterna då väckt talan i domstol angående omprövning av avgälden.

Avgälden skall bestämmas utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsränta). Då antalet upplåtna småhustomträtter är omfattande behövs en schablonmetod för att beräkna avgäldsunderlaget. Marktaxeringsvärdet korrigerat till en försiktigt bedömd marknadsvärdenivå är den metod som tidigare har tillämpats i dessa sammanhang och som har godtagits av kommunfullmäktige vid tidigare avgäldsbeslut.

#### ***Avgäldsunderlag***

Schablonmetoden för att beräkna ett marknadsvärde för en regleringsfastighet innebär att taxeringsvärdet för marken vid den allmänna fastighetstaxeringen multipliceras med en fix köpeskillingskoefficient (K/T). Denna koefficient är avsedd att kompensera för skillnaden mellan det aktuella marknadsvärdet av en tomt i obebyggt skick utan trädgårdsanläggningar och marktaxeringsvärdet. Då allmän fastighetstaxering nu genomförs är det av praktiska skäl motiverat att knyta avgäldsberäkningen till de nya taxeringsvärdena.

Kontoret har företagit en ortsprisutredning där köpeskillingar för obebyggda småhustomter relateras till marktaxeringsvärden enligt AFT-03. Ur ortsprismaterialet kan en genomsnittlig köpeskillingskoefficient (K/T-03) härledas. Vissa korrigeringar krävs för att marktaxeringsvärdet skall kunna översättas till ett marknadsvärde. Dessa justeringar avser värdetidpunkt, värdenivå och markanläggningar.

Marktaxeringsvärdena skall genomsnittligt motsvara 75 % av marknadsvärdet vid värdetidpunkten, i detta fall juli 2001. Omvänt så skall marknadsvärdet motsvara 133 % av taxeringsvärdet. Syftet med ortsprisutredningen är att se hur väl detta stämmer samt om det varit någon prisutveckling mellan mitten av år 2001 och fram till idag. Om de av skattemyndigheten åsatta taxeringsvärdena är riktiga bör den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten för köp som skett under 2001 uppgå till ca 1,33 eller något lägre (då marktaxeringsvärdet inkluderar värdet av trädgårdsanläggningar som de obebyggda tomtarna saknar). Om det har varit någon prisutveckling sedan mitten av 2001 bör köpeskillingskoefficienterna för år 2002 i medeltal ligga på en högre nivå än för 2001.

Marktaxeringsvärdet innehåller värdet av trädgårdsanläggningar som tomträttshavaren har utfört. Värdet av eventuella trädgårdsanläggningar skall liksom tidigare inte ingå i avgäldsunderlaget och elimineras när marktaxeringsvärdet multipliceras med köpeskillingskoefficienten för obebyggd tomtmark, som saknar trädgårdsanläggningar.

#### ***Avgäldsränta***

År 1993 beslöt kommunfullmäktige att vid reglering av bostadsavgälder skulle avgäldsräntan anpassas till den praxis som gällde vid omprövning av tomträttsavgäld i domstol. Enligt då och fortfarande gällande praxis är avgäldsräntan 3,75 % vid tioåriga avgäldsperioder och 4,5 % vid tjugoåriga perioder. I stadens huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet anges att dessa nivåer även skall tillämpas vid förnyad upplåtelse av bostadstomträtt som tidigare upplåtits för begränsad tid enligt äldre lagstiftning.

Eftersom avgäldens storlek inte kan bli föremål för prövning vid en nyupplåtelse har kommunfullmäktige godtagit att en mer marknadsanpassad avgäldsränta används för dessa fastigheter. Därvid har beslutats att 5,25 % skall tillämpas för tioåriga avgäldsperioder och 6,3 % vid tjugoåriga avgäldsperioder. Dessa räntenivåer ligger 40 % högre än de som tillämpas vid reglering och förnyad upplåtelse.

#### ***Säkerhetsmarginal***

Det finns en viss osäkerhet i att använda en schablonmetod och eftersom staden vill undvika att prövning av bostadsavgälder sker i domstol anser kontoret att det finns anledning att göra en nedjustering av det beräknade marknadsvärdet. Avgäldsunderlaget sattes tidigare till 85 % av det schablonmässigt bedömda marknadsvärdet. Kontoret bedömer att det finns skäl att även fortsättningsvis tillämpa en viss säkerhetsmarginal vid bedömning av avgäldsunderlaget. Storleken av osäkerhetsavdraget kommer att utredas vidare nedan.

### Stadens tomträtter upplåtna för småhusändamål

Staden upplåter för närvarande ca 9 000 fastigheter med tomträtt för ändamålet småhusbostad. Av det totala antalet utgörs ca 2 000 av tomträtter utanför kommungränsen, belägna huvudsakligen i Botkyrka och Salem. I Ekerö, Huddinge och Haninge finns även ett fåtal småhustomträtter som staden upplåtit. För en sammanställning över antalet småhustomträtter fördelat på olika stadsdelar/kranskommuner, se *bilaga 4*. I sammanställningen redovisas även hur många tomträtter som skall regleras de närmaste åren samt hur många av dessa som har andel i gemensamhetstomt.

### Gällande avgälder för småhus

Kommunfullmäktige beslutade den 15 november 1996 om en ändring av bl.a. småhusavgälderna. Till grund för beslutet låg en ortsprisutredning som omfattade Stockholm, Botkyrka och Salems kommuner åren närmast före den allmänna fastighetstaxeringen, där köpeskillingarna för jämförelseobjekten normerades med basvärden enligt AFT-96. Utredningen visade att för Stockholms kommun låg köpeskillingskoefficienten runt 1,35 åren 1994 - 1995 och för Botkyrka och Salem kring 1,4 motsvarande tidsperiod. Eftersom schablonmetoden skulle användas för ett brett spann av fastigheter och kontoret inte ville att marknadsvärdet i något fall skulle hamna för högt sänktes koefficienterna så att avgäldsunderlaget understeg marknadsvärdet med ca 15 %.

Avgälden har beräknats genom att avgäldsunderlaget multipliceras med den avgäldsränta som gäller för aktuell avgäldsperiod. För en fastighet vars regleringstidpunkt/tidpunkt för förnyad upplåtelse infaller år 2003 och för vilken gäller tioåriga avgäldsperioder ser formeln ut enligt vidstående:

$$3,75 \% * 1,15 * \text{marktaxeringsvärdet för 2000} = 4,3 \% * \text{marktaxeringsvärdet för 2000}$$

Marktaxeringsvärdet var detsamma under perioden 1997-2000, men höjdes sedan kraftigt under 2001 och något mer under 2002. Konsekvensen av att avgäldsunderlaget inte på motsvarande sätt räknats upp över tiden är att avgälden för 2003 är densamma som för år 1997.

### Förslag till nya avgälder för småhus

#### ***Omfattning***

Tidigare avgäldsbeslut för småhus har endast omfattat enskilt ägda småhus (egnahem). Avgäld för tomträttsfastigheter bebyggda med grupp av småhus som hyrs ut eller

upplåts med bostadsrätt skall enligt gällande huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet bestämmas som för flerbostadshus.

### ***Bostadsrätts- och hyresrättsradhus***

Kontoret föreslår nu att även dessa typer av småhustomter, som tidigare avgäldsbestämdes enligt de principer som gäller för flerbostadshus, skall avgäldssättas enligt detta förslag. Skattemyndigheten taxerar dessa typer av värderingsenheter, som inte utgör egna registerfastigheter, såsom småhusenheter. Detta görs som nämnts ovan genom att marktaxeringsvärdet nedjusteras till 60 % av värdet av en motsvarande tomt som utgör en egen fastighet. Bakgrunden till att kontoret anser att dessa tomter skall avgäldssättas som småhus är att kontoret numera finner det lämpligt att följa skattemyndighetens värderingsprinciper. Kontoret anser att det av skattemyndigheten nedjusterade marktaxeringsvärdet kan läggas till grund för avgäldsunderlaget för grupp av småhus som är upplåtna med bostadsrätt.

Vad gäller avgäldsunderlaget för grupp av småhus upplåtna med hyresrätt anser kontoret att, i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2003-10-01 gällande ändrade tomträttsavgälder för flerbostadshus, detta bör vara lägre i förhållande till bostadsrätterna. I nämnda förslag för flerbostadshus sätts avgäldsunderlaget för hyresrätter till 60 % av det som föreslås gälla för bostadsrätter. Tillämpas samma synsätt vad gäller småhus upplåtna med hyresrätt skall avgäldsunderlaget för dessa således justeras ned med 40 %. Eftersom skattemyndigheten i taxeringen redan nedjusterat marktaxeringsvärdet med 40 % för denna typ av grupphus blir den totala reduktionen av avgäldsunderlaget i förhållande till vanliga småhustomträtter, som utgör egna fastigheter, ca 64 %. För praktiskt genomförande av denna differentiering av avgälden mellan småhus upplåtna med hyres- respektive bostadsrätt förutsätts att man i hyresfallet tecknar sidoavtal till tomträttsavtalet, där det anges att den lägre avgälden ska gälla så länge som småhusen upplåts med hyresrätt.

### ***Ortsprisanalys***

För att beräkna avgäldsunderlaget för småhustomträtter har ett ortsprismaterial avseende obebyggd tomtmark för friliggande småhus tagits fram för kommunerna Stockholm, Botkyrka och Salem. För Ekerö, Huddinge och Haninge kommuner har dock inte gjorts någon ortsprisutredning då antalet tomträtter som skall regleras i dessa områden de närmaste åren är mycket få. Det får i stället antas att den genomsnittliga relationen mellan köpeskillingar och taxeringsvärden enligt AFT-03 är likartad den i Botkyrka och Salem. Ortsprismaterialet har hämtats ur en ortsprisdatabas samt från förköpslistor.

### ***Undersökningsresultat***

För Stockholms kommun redovisas resultatet av ortsprisutredningen i sammanställningen nedan:

År	Antal köp	Medelvärde K/T-03	Median K/T-03
2000	20	1,54	1,55
2001	17	1,66	1,63
2002	13	1,79	1,68

Undersökningen tyder på att marktaxeringsvärdena i genomsnitt tycks ha satts något för lågt, eftersom en genomsnittlig koefficient för år 2001 bör ligga kring 1,33 eller något lägre om taxeringsvärdena är riktigt satta. Redan år 2000 överstiger den genomsnittliga relationen mellan köpesumma och taxeringsvärdet för år 2003 faktorn 1,33. Materialet visar på en något uppgående trend, den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten för de köp som analyserats under år 2002 kan anges till ca **1,7**.

Ortsprismaterialet för kranskommunerna visar på något lägre nivåer i relationen mellan erlagda köpeskillingar och beräknade marktaxeringsvärden enligt AFT-03. För Botkyrka och Salems kommun blev resultatet av utredningen följande:

År	Antal köp	Medelvärde K/T-03	Median K/T-03
2000	20	0,87	0,76
2001	31	1,12	1,10
2002	9	1,41	1,42

För kranskommunerna kan man se att K/T-03 först år 2002 tycks nå upp till den värderelation om 1,33 som taxeringen förutsätter vid värdetidpunkten juli 2001. Det framgår dock även att K/T-talen rör sig stadigt uppåt för varje år. En sammanvägd aktuell köpeskillingskoefficient för kranskommunerna kan anges till ca **1,4**.

I övrigt bör noteras att många av fastigheterna i jämförelsematerialet fått låga marktaxeringsvärden då de taxerats av skattemyndigheten enligt principerna för AFT-96, eftersom taxeringsvärdena då har reducerats med olika mindre vanliga justeringsposter såsom avdrag för markradon etc. I beräkningen av marktaxeringsvärden enligt AFT-03 har inte förutsatts att några justeringar i förhållande till riktvärdeangivelsen för normaltomten i området skall göras, annat än för avvikande areal och VA-typ. Det är dock möjligt att de ”riktiga” taxeringsvärden som fastställs av skattemyndigheten kommer att bli lägre till följd av olika nedjusteringar som aktualiseras av fastighetsägaren. I så fall skulle K/T-talen bli högre. För gruppustomter som inte utgör egna fastigheter saknas jämförelsematerial. Att tillämpa resultatet från ortsprisutredningen för friliggande tomter även på denna kategori småhustomter är vanskligt. Med hänsyn till bristen på jämförelseköp bör stor försiktighet vidtagas. Avgäldsunderlaget ej bör sättas till en högre nivå än motsvarande marktaxeringsvärdet enligt AFT-03 för gruppustomter upplåtna med bostadsrätt, och som tidigare nämnts, till 60 % av detsamma för tomter upplåtna med hyresrätt.

### *Tillförlitlighet och säkerhetsmarginal*

Stockholmsmaterialet är begränsat både vad gäller omfattning och geografisk spridning. Köp av obebyggd tomtmark inom Stockholms kommun är inte särskilt vanliga och de flesta köp återfinns i västerort medan antalet köp i söderort är få. Ortsprismaterialet skall ändå ge ledning för nya avgäldsnivåer i alla områden inom kommunen där staden upplåtit småhustomträtter. På grund av bl.a. detta är det nödvändigt att tillämpa en viss säkerhetsmarginal vid bestämmandet av nya avgäldsunderlag. En rimlig utgångspunkt kan vara att av försiktighetsskäl vid avgäldsbestämning utgå från en köpeskillingskoefficient om 1,33, även fast materialet ger stöd för ett K/T-tal om drygt 1,7. Detta motsvarar en nedjustering om ca 22 % vilket är mer än de sedvanliga 15 % som använts vid tidigare tillämpningar av schablonmetoden i dessa sammanhang.

En svårighet vid ortsprisjämförelsen i kranskommunerna är att jämförelseköpen endast finns att tillgå i andra områden inom kommunerna än just där stadens tomtträttsmark är belägen. Dessutom består det stora flertalet av tomtträttsfastigheterna i kranskommunerna av mark för rad- eller kedjehus medan jämförelseobjekten avser köp av tomtmark för friliggande småhus. Ortsprismaterialet för kranskommunerna ger en genomsnittlig köpeskillingskoefficient om sammanvägt 1,4. Med hänsyn till ovanstående förhållanden och den osäkerhet som finns vid tillämpning av schablonmetoden anser kontoret att den avgäldsgrundande köpeskillingskoefficienten bör sättas ned till ca 1,13, vilket motsvarar ett osäkerhetsavdrag om ca 20 %. Denna koefficient överensstämmer väl med det vid taxeringen förutsatta förhållandet mellan marknadsvärdet av en tomt utan markanläggningar och marktaxeringsvärdet, som kan anges till ca 1,10-1,15.

### *Avgäldsränta*

Liksom tidigare föreslås att avgäldsräntan vid regleringar och förnyade upplåtelser respektive vid nyupplåtelser skall vara 3,75 % respektive 5,25 % vid tioåriga avgäldsperioder och 4,5 % och 6,3 % vid tjugoåriga perioder.

### *Resultat - Nya avgälder*

Tomter för friliggande småhus i Stockholms kommun får med kontorets förslag en avgäld som i normalfallet är 65-280 % eller i genomsnitt 180 % högre än avgäld bestämd enligt gällande beslut. Variationen i de nya avgälderna beror på relativförändringar mellan taxeringsvärden enligt AFT-96 och AFT-03. För radhustomter inom Stockholms kommun blir avgälden i genomsnitt ca 150 % högre än enligt gällande beslut. För kranskommunerna blir avgäldsökningen för radhusmark, föranledd av justeringen av avgäldsunderlaget, ca 110 % i genomsnitt.

**Stockholm**

10-årig avgäld =  $1,33 * 3,75 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $5 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $1,33 * 4,5 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $6 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

**Kranskommunerna**

10-årig avgäld =  $1,13 * 3,75 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $4,25 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $1,13 * 4,5 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $5,1 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

**Grupphustomter, bostadsrätt**

10-årig avgäld =  $3,75 \% * 1,0 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $4,5 \% * 1,0 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

**Grupphustomter, hyresrätt**

10-årig avgäld =  $3,75 \% * 0,6 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $2,25 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $4,5 \% * 0,6 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$

Vid en justering av avgäldsnormen i enlighet med ovanstående förslag skulle avgälden vid reglering och förnyad upplåtelse komma att beräknas enligt nedanstående formler. Vid nyupplåtelse skall avgälden vara 40 % högre.

Exempel på nya avgäldsnivåer för ett antal områden finns redovisade i **bilaga 6**. Dessa skall studeras med försiktighet eftersom de är beräknade för en "normaltomt" i visst riktvärdeområde. Vid jämförelse med gällande avgäldsnivåer kan dessutom vissa skillnader föreligga, som gör att man inte rakt av kan avgöra hur stor skillnaden egentligen blir. Detta beror på att indelningen i riktvärdeområden samt normaltomternas storlek i vissa fall kan ha ändrats mellan de två allmänna fastighetstaxeringarna. För att underlätta jämförelser har dock värdeområden valts som så långt möjligt vid både AFT-96 och AFT-03 överensstämmer vad gäller omfattning, riktvärdeområdesnummer och storlek på normaltomten.

Exempel på nya avgäldsnivåer för bostadsrätts- och hyresrättsradhus i olika områden redovisas i **bilaga 6**.

Anpassning av avgäldsunderlaget till prisutvecklingen

Prisuppgången för obebyggd tomtmark har i Stockholm varit kraftig de senaste åren, vilket framgår tydligt av nedanstående **diagram 1**. Diagrammet visar årsmedelvärden av betalda köpeskillingar relaterade till marktaxeringsvärden enligt AFT-03, för köp

som gjorts från 1996-2002, d.v.s. under perioden efter senaste allmänna fastighetstaxeringen för småhus. Den genomsnittliga prisutvecklingen kan för denna period beräknas till 20 % per år.

År 1996 låg årsmedelvärdet av köpesummor för obebyggd tomtmark i Stockholms kommun på 430 000 kr, år 2002 är motsvarande siffra 1 200 000 kr.

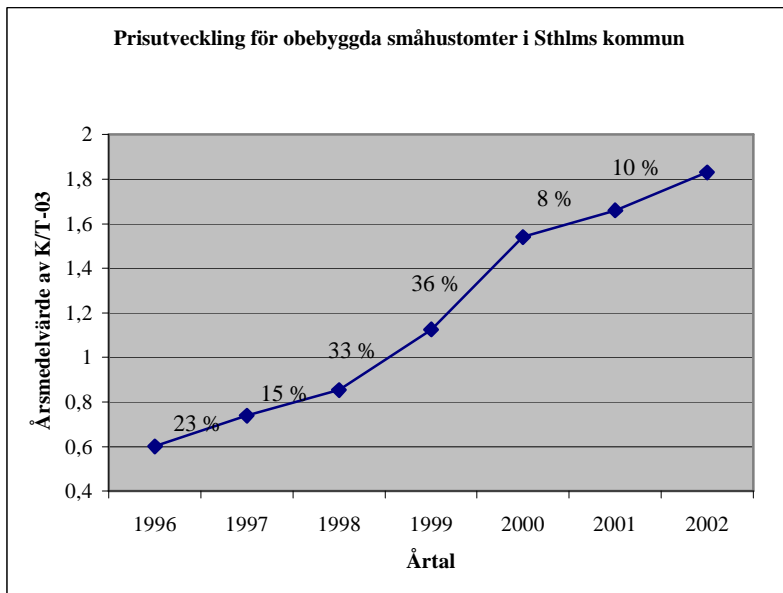


Diagram 1. Prisutveckling för tomtmark i Stockholm perioden 1996-2002

Prisutvecklingen i kranskommunerna har också varit kraftig. I Botkyrka kommun, församlingarna Botkyrka och Tumba, har årsmedelvärdena av köpeskillingskoefficienter stigit med i genomsnitt 30 % per år under samma period. För Salems kommun gäller att priserna ökat med ca 44 % per år i genomsnitt.

Som tidigare nämnts slopas nu omräkningsförfarandet vid fastighetstaxeringen. Omräkningstal fastställdes sista gången för år 2002 och kommer att ersättas av den förenklade fastighetstaxeringen, tre år efter den allmänna fastighetstaxeringen.

I det marknadsläge vi befinner oss i är det särskilt svårt att dra slutsatser om den framtida prisutvecklingen, och därför anser kontoret att avgäldsunderlaget inte bör justeras årligen med någon på förhand bestämd procentsats. Eftersom det enbart dröjer tre år innan den förenklade fastighetstaxeringen genomförs föreslår kontoret att avgäldsunderlaget skall ligga stilla fram till dess. I samband med FFT kan det vara lämpligt att göra en ny översyn av avgäldsunderlaget och bedöma om man skall gå över till de nya taxeringsvärden som då kommer att fastställas.

Kontoret anser att gatu- och fastighetsnämnden bör ha rätt att justera nivåerna i samband med den förenklade fastighetstaxeringen, samt liksom enligt tidigare beslut

om det är nödvändigt med hänsyn till märkbara prisförändringar på fastighetsmarknaden, detta för att i framtiden undvika kraftiga tröskeffekter om värdeutvecklingen blir stor mellan taxeringarna.

#### Reduktionsposter

För vissa småhustomträtter har gällt ett antal reduktionsposter såsom småhusrabatt och justering p.g.a. andel i gemensamhetstomt.

#### ***Småhusrabatt***

Småhusrabatten innebar att fysiska personer som var inskrivna som tomtträtthavare innan avgäldsbeslutet i kommunfullmäktige den 13 november 1989 skulle få rabatt på avgälden vid reglering och förnyade upplåtelser. Mellan åren 1989-99 gällde småhusrabatten oförändrad och innebar en avgäldsrabatt om 25 % per år. I samband med förslag till nya avgälder 1996 tog kommunfullmäktige ett beslut att rabatten skulle avvecklas 1999. Den 14 juni 1999 togs emellertid ett nytt beslut i kommunfullmäktige där småhusrabatten återinfördes för att trappas ned och vara helt avvecklad år 2004. I **tabell 1** nedan redovisas hur rabatten skall trappas ned.

Årtal	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Rabatt <u>vid</u> andel i gemensamhetstomt	25 %	20 %	15 %	10 %	5 %	0%
Rabatt <u>utan</u> andel i gemensamhetstomt	33 %	26 %	19 %	12 %	5 %	0 %

*Tabell 1.* Nedtrappning av småhusrabatten.

Eftersom rabatten skall vara avvecklad 2004 kommer detta förslag till nya avgälder troligtvis inte alls att beröras av småhusrabatten.

#### ***Andel i gemensamhetstomt***

Reduktionsposten ”andel i gemensamhetstomt” infördes vid kommunfullmäktiges sammanträde den 14 november 1977. Avsikten med reduktionen var att kompensera tomtträtthavare för gjorda egna insatser i form av markanläggningar etc. på gemensamhetstomten, för vilka avgäld lagenligt ej skall utgå. Vid detta sammanträde utvecklades rabattfaktorn för andel i markanläggningar så att den varierade med gemensamhetstomtens omfattning. Reduktionsposten gäller för närvarande i oförändrad form. Se redovisning i **tabell 2**.

Andel i gemensamhetstomt (m <sup>2</sup> )	0	1 – 50	51 - 150	151 – 250	251 -
Korrigerings av avgäld (%)	0	10	15	20	25

Tabell 2. Korrigerings av avgäld vid andel i gemensamhetstomt.

De typer av markanläggningar som kan förekomma på gemensamhetstomten är exempelvis trädgårdsanläggningar, väg, biluppställningsplatser och VA-ledningar som förbinder husen med det kommunala ledningsnätet. Per fastighet inom ett kvarter kan dessa anläggningar inte anses vara av större omfattning än vad som erfordras vid bebyggande av villatomter. Eftersom de obebyggda villatomterna i stadens ortsprismaterial saknade sådana anläggningar vid köpen elimineras effekten av detta då marktaxeringsvärdet för tomträttsfastigheten multipliceras med en köpeskillingskoefficient som hämtas ur jämförelsematerialet. Då reduktionsposten infördes hade man dock en annan metod för att bestämma avgäldsunderlagen, som i princip innebar att man enbart utgick ifrån marktaxeringsvärdet utan att göra någon kontroll mot ett ortsprismaterial.

Mot bakgrund av detta föreslår kontoret nu att denna reduktionspost skall avskaffas. Det finns inget som pekar på att förhållandet mellan marknadsvärde och marktaxeringsvärde skulle vara lägre p.g.a. att en fastighet har andel i en gemensamhetstomt.

#### Övrigt

Beräknad årsavgäld avrundas liksom tidigare nedåt till närmsta hundratal kronor.

#### Kontorets förslag i korthet

##### ***Ikraftträdande och faktisk tillämpbarhet***

Avgälderna skall justeras så snart det föreligger ett beslut i kommunfullmäktige. Då överenskommelse om ny avgäld skall träffas senast ett år före regleringstidpunkten och avtalen skickas ut ca ett halvår dessförinnan, samt att administrationen kring ett nytt system tar ca ett kvartal, kommer de justerade avgälderna att kunna tillämpas på tomträtter vars regleringstidpunkt infaller tidigast den 1 oktober 2005. För förnyade upplåtelser föreslås nivåerna börja tillämpas vid samma tidpunkt. För nyupplåtelser kan de nya avgäldsnivåerna börja tillämpas så snart ett beslut tagits i kommunfullmäktige.

##### ***Förändring av avgäldsunderlaget***

Avgäldsnormen föreslås ändras på så sätt att den relateras till markriktvärden fastställda vid den allmänna fastighetstaxeringen 2003 i stället för som nu till AFT-96.

Den köpeskillingskoefficient som skall appliceras på taxeringsvärdet för marken bedöms till 1,33 för Stockholms kommun och till 1,13 för kranskommunerna. För grupphustomter upplåtna med bostads- och hyresrätt gäller dock att avgäldsunderlaget skall motsvara marktaxeringsvärdet respektive 60 % av marktaxeringsvärdet.

Avgäldsunderlaget skall successivt anpassas till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden genom att gatu- och fastighetsnämnden liksom tidigare skall äga rätt att justera avgäldsunderlaget vid behov. I samband med FFT-06 bör en ny översyn av avgäldsunderlaget företas.

### ***Reduktionspost avskaffas***

Kontoret föreslår att den reduktion av avgälden vid andel i gemensamhetstomt som tidigare medgivits skall avskaffas, då det inte längre finns några motiv till att ha kvar denna rabatt.

### ***Avgäldens beräkning***

De nya avgälderna föreslås beräknas enligt följande:

#### **Reglering eller förnyad upplåtelse**

##### **Egnahem**

###### Stockholms kommun

10-årig avgäld =  $3,75 \% * 1,33 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $5 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $4,50 \% * 1,33 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $6 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

###### Kranskommunerna

10-årig avgäld =  $3,75 \% * 1,13 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $4,25 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $4,50 \% * 1,13 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $5,1 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

##### ***Grupphustomt som ej utgör egen fastighet, bostadsrätt***

10-årig avgäld =  $3,75 \% * 1,0 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $4,50 \% * 1,0 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

##### ***Grupphustomt som ej utgör egen fastighet, hyresrätt***

10-årig avgäld =  $3,75 \% * 0,6 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $2,25 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

20-årig avgäld =  $4,50 \% * 0,6 * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03} =$   
 $2,70 \% * \text{marktaxeringsvärdet enligt AFT-03}$

##### **Nyupplåtelse**

Vid nyupplåtelse skall avgälden vara 40 % högre än vid reglering eller förnyad upplåtelse.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

Framöver kommer årligen ca 800 tomträtter per år (uppskattat utifrån det antal tomträtter som finns kvar i dagsläget) att regleras i Stockholm och kranskommunerna, varav ca 60 % har andel i gemensamhetstomt. De ökade avgäldsintäkterna för de närmaste åren kan beräknas till de belopp som redovisas i nedanstående uppställning.

	2005 <sup>2</sup>	2006	2007	2008	2009	2010
Intäktsökning, Mnkr	0,092	6,6	14,3	23,1	31,9	40,7

### Förslag till nya friköpspriser för småhusmark upplåten med tomträtt

#### ***Omfattning***

Detta förslag till nya friköpspriser skall gälla enskilt ägda småhus (egnahem). Förslaget avser ej att gälla grupp av småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt och ej fritidshus. För dessa typer av objekt får en individuell värdering företas i varje enskilt fall.

#### ***En översikt av tidigare beslut fr.o.m. 1996***

I samband med att kommunfullmäktige den 15 november 1996 beslutade om nya avgälder för småhus beslutades även om friköpspriser för småhusmark upplåten med tomträtt. Beslutet innebar att friköpspriserna bestämdes som nuvärdet av förväntade framtida avgälder under en trettioårsperiod. Storleken av friköpspriset enligt detta synsätt varierade således med olika faktorer knutna till den enskilda tomträten. Som exempel kan nämnas att om friköp av en tomträttsfastighet gjordes i samband med avgäldsreglering eller förnyad upplåtelse, vid tioåriga avgäldsperioder, och fastigheten ej hade andel i gemensamhetstomt, blev prisnivån 73 % av marktaxeringsvärdet för fastigheten.

Totalt friköptes under åren 1997-1998 ca 730 småhustomträtter utav det totala antal som staden innehade vid periodens början, 27 000 st. Dessa friköptes till priser som motsvarade 32-85 % av marktaxeringsvärdet. 37 % eller 268 st. av de som friköptes hade en köpeskilling som understeg 50 % av marktaxeringsvärdet.

Ett kompletterande beslut gällande friköpspriser togs i kommunfullmäktige den 19 januari 1998 och gällde vissa specialfall som inte tagits upp i det föregående ärendet, exempelvis hur friköpspriser skulle bestämmas i fall där marktaxeringsvärdet var noll kr eller felaktigt bestämt.

Det senaste beslutet i kommunfullmäktige angående friköpspriser fattades den 14 juni 1999. Detta beslut innebär att prisnivån vid friköp av tomträttsmark utgör 50 % av marktaxeringsvärdet för fastigheten. Priset kan som regel endast komma att justeras för fastigheter som har andel i gemensamhetstomt. Friköpspriset skall dock inte i något fall understiga 40 % av marktaxeringsvärdet.

---

<sup>2</sup> Endast kvartal 4

Ett nytt ärende angående friköpspriser behandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 5 september 2000. Detta ärende gällde vissa specialfrågor som uppkommit vid hanteringen av friköpen, exempelvis hur delbara tomträttsfastigheter skall hanteras. Dessutom fastlades att det marktaxeringsvärde som gällde vid ansökningstillfället skulle ligga till grund för friköpspriset.

Sedan beslutet togs i kommunfullmäktige i mitten av 1999 och fram till årsskiftet 2002/2003 hade ca 16 600 småhustomträtter sålts.

### ***Utgångspunkter för prisbestämning***

Priset vid friköp av tomträttsmark bör enligt kontorets uppfattning motsvara markens ekonomiska värde för staden. Detta värde bildas av de framtida tomträttsavgälderna. Värdet för staden av marken motsvarar därmed nuvärdet av de förväntade framtida avgälderna under evig tid. Detta nuvärde, stadens avkastningsvärde, uttrycker hur stort kapital som erfordras för att vid en jämförbar alternativ placering ge med tomträttsmarken likvärdig framtida avkastning. Vid friköp av andra typer av fastigheter, kommersiella och flerbostadshus, är detta det synsätt staden tillämpar vid beräkning av friköpspriser. För att förenkla hanteringen av friköp av småhustomträtter bör ett schablonmässigt avkastningsvärde tas fram som kan tillämpas generellt och som uttrycks som en fix procentsats av marktaxeringsvärdet.

### ***Beräkning av avkastningsvärde***

Avkastningsvärdet är beroende av utgående tomträttsavgälder för löpande avgäldsperiod, tomträttsavgälder för framtida avgäldsperioder samt vilken kalkylränta som tillämpas vid nuvärdesberäkningen av dessa till friköpstidpunkten.

Beroende på hur lång tid som vid friköpstidpunkten återstår av innevarande avgäldsperiod har den utgående avgälden olika stor betydelse för nuvärdet. Om lång tid återstår innan nästa regleringstidpunkt infaller får den utgående avgälden stor inverkan på avkastningsvärdet, om kort tid återstår blir den avgäld som betalas för fastigheten mindre betydelsefull.

Vid beräkning av avkastningsvärdet förutsätts att markvärdet på lång sikt kommer att följa den allmänna prisutvecklingen och att den realränta som ligger till grund för avgäldsräntan på sikt kommer att vara 3,25-3,5 %. Med en real kalkylränta på 4,75 % blir avkastningsvärdet då ca 95 % av marktaxeringsvärdet för småhustomträtter i Stockholms kommun och 80 % av detsamma för tomträtterna i kranskommunerna, om värdeberäkningen sker per tidpunkten för avgäldsreglering eller förnyad upplåtelse. Om värdeberäkningen sker per annan tidpunkt kommer värdet att justeras p.g.a. att utgående avgäld avviker från de avgäldsnivåer som föreslås i detta utlåtande.

Kontoret föreslår att friköpspriset, i stället för att bestämmas genom beräkning av ett individuellt avkastningsvärde för varje enskild tomträtt, bestäms som en fix procentsats av marktaxeringsvärdet enligt AFT-03. Beräkningar visar att avkastningsvärdet i Stockholms kommun för flertalet tomträtter hamnar inom intervallet 65-95 % av marktaxeringsvärdet enligt AFT-03. Procentsatserna varierar något i olika områden eftersom de procentuella höjningarna av marktaxeringsvärdena

är olika stora i olika områden. För kranskommunerna hamnar friköpspriset i de flesta fall inom intervallet 60-80 % av marktaxeringsvärdet vid AFT-03.

Kontoret anser mot bakgrund av dessa beräkningar att ett rimligt friköpspris för småhustomträtter belägna i Stockholms kommun och kranskommunerna är 80 % respektive 70 % av marktaxeringsvärdet enligt AFT-03. Dessa procentsatser avses att tillämpas oberoende av storleken på utgående avgäld och hur lång tid som återstår av löpande avgäldsperiod för den enskilda tomträttsfastigheten. Några justeringar av friköpspriset med hänsyn till olika rabatter som utgår under löpande avgäldsperiod, exempelvis för andel i gemensamhetstomt, skall inte göras.

### ***Exempel på friköpspriser***

Exempel på friköpspriser för "normaltomter" i olika områden i Stockholms kommun och kranskommunerna ges i **bilaga 2** (redovisas ej här).

### ***Specialfall***

För det fall att oklarheter uppstår vid den praktiska hanteringen av friköpen skall gatu- och fastighetsnämnden tolka kommunfullmäktiges beslut.

Specialfall bör hanteras enligt gällande principer. Ett undantag är delbara tomter som behandlas nedan.

### ***Delbara tomter***

Specialfallet delbara tomter har tidigare behandlats i kommunfullmäktige den 19 januari 1998. Då beslutades att för delbara tomter ska priset bestämmas i särskild ordning, varvid hänsyn bör tas till värdet av efter friköpet avskiljbar mark.

Delbara tomter behandlades senast i gatu- och fastighetsnämnden den 5 september 2000 då man slog fast en enhetlig metod för hur friköpspriset för dessa tomter skulle beräknas. Denna metod innebär att priset för stamfastigheten beräknas enligt gällande princip som 50 % av marktaxeringsvärdet. För styckningslotten tillämpas ett marknadsmässigt pris eftersom denna kan säljas till ett sådant pris efter genomfört friköp.

Om tomträttshavaren endast vill friköpa stamfastigheten kan detta ske till 50 % av marktaxeringsvärdet efter att fastigheten styckats av. Styckningslotten tillfaller staden, som står för kostnaderna för avstyckningen och ger tomträttshavaren ersättning för utförda markanläggningar.

Gällande principer har dock inneburit att delbara småhustomträtter i stort sett inte går att sälja. Många tomträttshavare har inte för avsikt att stycka av sin tomt och vill därmed inte betala ett marknadsmässigt pris för styckningslotten. Även om tomträttshavaren skulle kunna tänka sig att dela tomten saknas tillräckliga incitament att friköpa styckningslotten, eftersom staden tillgodogör sig hela vinsten.

Kontoret föreslår därför att en vinstdelningsprincip ska införas, som innebär att tomträttshavaren får köpa styckningslotten till halva dess marknadsvärde. Stamfastigheten föreslås i likhet med nu gällande principer säljas till ordinarie

friköpspris, d.v.s. till 80 % eller 70 % av marktaxeringsvärdet beroende på om tomträtten är belägen i Stockholms kommun eller i någon av kranskommunerna.

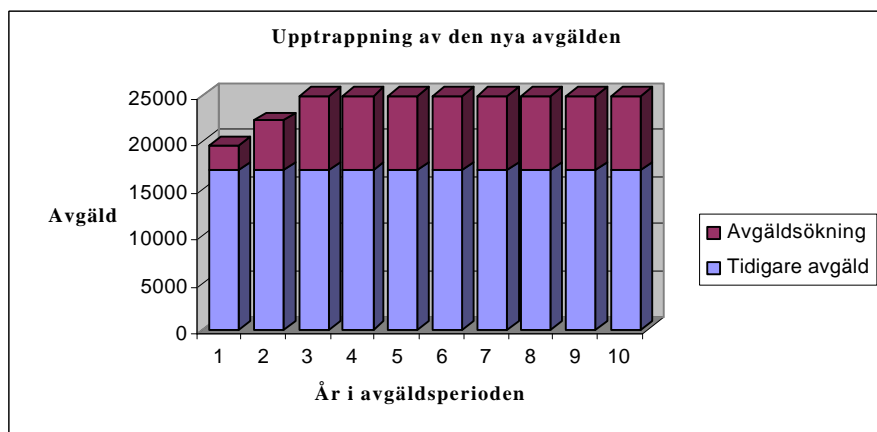
### ***Ikraftträdande***

Den nya principen för beräkning av friköpspriser för småhustomträtter kan börja tillämpas tidigast då beslut tagits av kommunfullmäktige gällande nya friköpspriser enligt detta utlåtande.

### **Alternativt förslag till nya avgäldsnivåer utifrån propåer i stadens budget**

Ett av stadens mål i gällande budget är att generellt verka för att hålla nere boendekostnaderna. Då föreliggande förslag till nya avgälder innebär betydande höjningar av avgäldsnivåerna har kontoret tagit fram ett alternativt förslag med en lägre höjning av avgälderna utifrån gällande (1996 års) avgäldsnivåer. Kontoret har därvid utgått från ett alternativ som motsvarar en höjning av avgälderna med 25 % av föreslagen avgäldshöjning utifrån huvudförslaget.

För att minska den tröskeleffekt som uppstår vid regleringstidpunkten föreslår kontoret att avgälderna, vid regleringar, skall trappas upp successivt. En upptrappning med en tredjedel av avgäldsökningen per år synes vara rimlig. Detta innebär att tomträtthavaren under det första året av avgäldsperioden betalar den tidigare avgälden plus en tredjedel av skillnaden mellan denna och den nya avgälden. År två skall den tidigare avgälden samt två tredjedelar av avgäldsökningen betalas. Först från och med det tredje året utgår full årsavgäld enligt de nya nivåerna, se diagram 2 nedan.



*Diagram 2. Infasning av avgälderna*

### ***Avgäldsunderlagens beräkning***

Det alternativa förslaget innebär att avgäldsunderlagen kommer att beräknas på följande sätt:

#### *Egnahem, Stockholm*

Nytt avgäldsunderlag =

$$\frac{(1,15 * \text{mtv } 2000)}{|} + \frac{(0,25 * ((1,33 * \text{mtv } 2003) - (1,15 * \text{mtv } 2000)))}{|}$$

Gällande avgäldsunderlag enligt beslut i KF 1996 (utan ev. rabatt för andel i gemensamhetstomt).

25 % av höjningen från gällande avgäldsunderlag till avgäldsunderlag enligt huvudförslaget.

där mtv = marktaxeringsvärdet

#### *Egnahem, kranskommunerna*

Nytt avgäldsunderlag =

$$\frac{(1,15 * \text{mtv } 2000) +}{|} \frac{(0,25 * ((1,13 * \text{mtv } 2003) - (1,15 * \text{mtv } 2000)))}{|}$$

Gällande avgäldsunderlag enligt beslut i KF 1996 (utan ev. rabatt för andel i gemensamhetstomt).

25 % av höjningen från gällande avgäldsunderlag till avgäldsunderlag enligt huvudförslaget.

där mtv = marktaxeringsvärdet

#### *Grupphustomt som ej utgör egen fastighet, bostadsrätt*

Nytt avgäldsunderlag =

$$\frac{(\text{gällande avgäldsunderlag}) +}{|} \frac{(0,25 * ((1,0 * \text{mtv}-03) - (\text{gällande avg. underlag})))}{|}$$

Har tidigare avgäldsbestämts enligt de principer som gäller för flerbostadshus.

25 % av höjningen från gällande avgäldsunderlag till avgäldsunderlag enligt huvudförslaget.

där mtv = marktaxeringsvärdet

### *Grupphustomt som ej utgör egen fastighet, hyresrätt*

Nytt avgäldsunderlag =

$$(\text{gällande avgäldsunderlag}) + (0,25 * ((0,6 * \text{mtv}-03) - (\text{gällande avg. underlag}))),$$

Har tidigare avgäldsbestämts 25 % av höjningen från gällande avgäldsunderlag enligt de principer som till avgäldsunderlag enligt huvudförslaget. gäller för flerbostadshus.

där mtv = marktaxeringsvärdet

### *Andel i gemensamhetstomt*

I huvudförslaget i detta tjänsteutlåtande har föreslagits att rabatten för andel i gemensamhetstomt skall avskaffas. Detta förutsätts gälla även i det alternativa förslaget.

Då avgäldsunderlaget beräknas, skall man bortse från eventuell rabatt p.g.a. andel i gemensamhetstomt, som egentligen skall utgå enligt kommunfullmäktiges beslut från 1996.

### *Ny avgäld*

Avgäldsunderlaget beräknat enligt ovan multipliceras med en avgäldsrenta om:

≈ 3,75 % vid tioåriga avgäldsperioder

≈ 4,50 % vid tjugåriga avgäldsperioder

### *Nyupplåtelse*

Vid nyupplåtelse skall avgälden liksom i huvudförslaget sättas 40 % högre än vid reglering och förnyad upplåtelse.

### *Trappning år ett till tre*

Avgälden skall, vid regleringar, trappas upp med en tredjedel av avgäldsökningen (från utgående avgäld och till här föreslagen) per år. Detta betyder alltså att den enligt ovan beräknade avgälden skall gälla först fr.o.m. år tre i avgäldsperioden.

Avgälden kommer alltså att trappas upp på följande sätt:

År 1: Utgående avgäld + 1/3 av avgäldsökningen

År 2: Utgående avgäld + 2/3 av avgäldsökningen

År 3: Den nya avgälden enligt det alternativa förslaget börjar gälla

### *Ekonomiska konsekvenser för staden*

Det alternativa förslaget till avgäldshöjningar bör medföra att de ökade avgäldsintäkterna uppgår till ca 25 % av de belopp som redovisats under denna rubrik inom huvudalternativet.

### Förändring av huvudgrunderna

De förändringar av avgäldsnormen som föreslås i detta tjänsteutlåtande föranleder en förändring av de s.k. huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet. De förändringar som berör småhustomträtterna redovisas under punkt 6.

### Bilagor

Bilaga 1: Sammanställning av antalet småhustomträtter per stadsdel/kranskommun.  
*Redovisas ej här.*

Bilaga 2: Exempel på nya avgälder samt friköpspriser för normaltomter i olika områden (huvudförslag). *Redovisas ej här.*

Bilaga 3: Exempel på nya avgälder för bostadsrätts- respektive hyresrättsradhus (huvudförslag). *Redovisas ej här.*

Bilaga 4: Exempel på nya avgälder för normaltomter i olika områden (alternativt förslag). *Se bilaga 6.*

Bilaga 5: Exempel på nya avgälder för bostadsrätts- respektive hyresrättsradhus (alternativt förslag). *Se bilaga 6.*

Bilaga 6: Förslag till nya huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet. *Se bilaga 5 för version med Stadsledningskontorets förändringar.*

## HUVUDGRUNDER FÖR TILLÄMPNING AV TOMTRÄTTSINSTITUTET på tomträtter upplåtna av Stockholms kommun

### *Nyupplåtelser/uppsägningsperioder*

- 1) Vid upplåtelse av tomträtt skall första uppsägningsperioden bestämmas till 60 år och de följande till 40 år. Om tomträtten skall upphöra på grund av uppsägning gäller lösenbe stämmelser enligt JB kap 13 § 17.

### *Avgäldsperioder*

- 1) Avgäldsperioderna skall bestämmas till 10 år.  
Vid avgäldsreglering av tomträtter med 10-åriga perioder kan - om skäl därför föreligger -  
uppgörelse träffas om två på varandra följande perioder.

### *Övergång från 20-årig till 10-årig avgäldsperiod*

- 1) Övergång från 20-årig till 10-årig avgäldsperiod får endast ske i samband med omprövning av avgäld.

### *Regler för bestämmande av avgäld*

- 1) Avgäld för bostadsändamål skall bestämmas efter samma principer vid omprövning, förnyad upplåtelse och övergång till gällande lagstiftning. I tillämpliga delar skall principerna gälla även vid jämkning av avgäld.

### *Flerbostadshus*

- 1) För tomrättsfastigheter bebyggda med flerbostadshus skall avgälden för bostadsyta i kr/m<sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea utgå enligt bilaga A respektive ~~bilaga B~~ enligt bilaga A avser *förnyade upplåtelser och avgäldsregleringar* med regleringstidpunkt från och med 1 januari 2006.  
Avgälderna enligt bilaga B avser *nyupplåtelser* och skall gälla från och med tidpunkten för kommunfullmäktiges beslut. Vid anbudsförfarande skall dock den nivå utgå som kan härledas utifrån antaget anbud om denna nivå är högre.  
För lokalyta som utgör bostadskomplement och för annan yta som dels används som service åt boende dels har en hyra som huvudsakligen motsvarar bostadshyra skall avgälden beräknas som ovan anges. För annan lokalyta skall avgäld beräknas enligt punkt 10.

## Småhus

### 6a. Vid reglering och förnyad upplåtelse fr.o.m. 2006-01-01 skall följande gälla:

För tomträttsfastigheter med småhusbebyggelse belägna inom Stockholms kommun skall avgälden bestämmas till nu gällande avgäldsnivå enligt 1996 års KF-beslut ökat med 25 % av skillnaden mellan 5 % av marktaxeringsvärdet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2003 om avgäldsperioden är tio år och till 6 % av samma värde om avgäldsperioden är tjugo år och avgälden enligt 1996 års KF-beslut.

För tomträttsfastigheter med småhusbebyggelse belägna inom kranskommunerna Botkyrka, Salem, Huddinge, Ekerö och Haninge skall avgälden bestämmas till nu gällande avgäldsnivå enligt 1996 års KF-beslut ökat med 25 % av skillnaden mellan 4,25 % av marktaxeringsvärdet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2003 om avgäldsperioden är tio år och till 5,1 % av samma värde om avgäldsperioden är tjugo år och avgälden enligt 1996 års beslut.

För tomträttsfastigheter bebyggda med grupp av småhus som upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt skall avgälden bestämmas till nu gällande avgäldsnivå enligt 1996 års KF-beslut ökat med 25 % av skillnaden mellan 3,75 % respektive 2,25 % av marktaxeringsvärdet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2003 om avgäldsperioden är tio år och till 4,5 % respektive 2,7 % av samma värde om avgäldsperioden är tjugo år och avgälden enligt 1996 års nivå.

Avgäldsnivån enligt ovan skall uppnås det tredje året efter reglerings**tidpunkten/tidpunkten för förnyad upplåtelse** genom att höjningen i förhållande till 1996 års kommunfullmäktigebeslut tas ut med 1/3 år ett, med 2/3 år två och fullt ut från och med år tre.

### 6b. Vid nyupplåtelse fr.o.m. tidpunkten för kommunfullmäktiges beslut skall följande gälla:

För tomträttsfastigheter med enskilt ägda småhus belägna inom Stockholms kommun skall avgälden bestämmas till nu gällande nyupplåtelsenivå enligt 1996 års KF-beslut ökat med 50 % av skillnaden mellan 7 % av marktaxeringsvärdet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2003 om avgäldsperioden är tio år och till 8,4 % av samma värde om avgäldsperioden är tjugo år och nyupplåtelseavgälden enligt 1996 års KF-beslut.

För tomträttsfastigheter med enskilt ägda småhus belägna inom kranskommunerna Botkyrka, Salem, Huddinge, Ekerö och Haninge skall avgälden bestämmas till nu gällande nyupplåtelsenivå enligt 1996 års KF-beslut ökat med 50 % av skillnaden mellan 6 % av marktaxeringsvärdet enligt den

naden mellan 6 % av marktaxeringsvärdet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2003 om avgäldsperioden är tio år och till 7,1 % av samma värde om avgäldsperioden är tjugo år och nyupplåtelseavgälden enligt 1996 års beslut.

För tomträttsfastigheter bebyggda med grupp av småhus som upplåts med bostadsrätt skall avgälden bestämmas till nu gällande nyupplåtelsenivå enligt 1996 års KF-beslut ökat med 50 % av skillnaden mellan 5,25 % av marktaxeringsvärdet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2003 om avgäldsperioden är tio år och till 6,3 % av samma värde om avgäldsperioden är tjugo år och nyupplåtelseavgälden enligt 1996 års nivå.

För tomträttsfastigheter bebyggda med grupp av småhus som upplåts med hyresrätt skall avgälden bestämmas till nu gällande nyupplåtelsenivå enligt 1996 års KF-beslut ökat med 25 % av skillnaden mellan 3,15 % av marktaxeringsvärdet enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2003 om avgäldsperioden är tio år och 3,8 % av samma värde om avgäldsperioden är tjugo år och nyupplåtelseavgälden enligt 1996 års nivå.

Ovanstående nivåer skall gälla tills dess omprövning enligt punkt 7 äger rum.

#### *Omprövning av punkterna 5 och 6.*

7. Avgäldsnormerna i punkterna 5 och 6 skall omprövas av kommunfullmäktige de år när allmän fastighetstaxering äger rum för respektive fastighetstyp. Gatu- och fastighetsnämnden äger därutöver rätt att ompröva avgäldsnormen i samband med förenklade fastighetstaxeringar och när marknadsutvecklingen väsentligt kommer att avvika från de förutsättningar som avgäldsnormerna bygger på.

#### *Marktaxeringsvärde saknas*

8. Om marktaxeringsvärde för småhus saknas skall motsvarande värde uppskattas i första hand efter den vid allmän fastighetstaxering fastställda riktvärdekartan och i andra hand med ledning av närbelägna likartade fastigheters marktaxeringsvärde.
9. Kan i punkt 8 angivet värde ej uppskattas skall som grund vid tillämning av punkt 6 läggas ett värde motsvarande 75 % av markens marknadsvärde. Avviker marktaxeringsvärdet - efter hänsynstagande till tomträttshavarens markanläggningar - avsevärt från ett värde motsvarande 75 % av markens marknadsvärde skall nämnda andel av marknadsvärdet ersätta marktaxeringsvärdet vid avgäldsberäkning.

#### Annat ändamål än bostadsändamål

10. Avgäld för fastighet med kommersiell, industriell eller speciell användning skall bestämmas från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar.  
Lokalyta kan under vissa förutsättningar åsättas avgäld motsvarande bostadsavgäld enligt punkt 5.
11. Jämkning av avgäld får under löpande avgäldsperiod endast yrkas eller medgivas om tomträttens värde förändrats avsevärt. Vid utvidgning av tomträttens innehåll bör vanligen ökningen av markens värde vara vägledande medan vid minskning den tidigare avgälden bör ändras i samma proportion som värdet ändras.

#### Omfördelning

12. Avgäldsuttaget får omfördelas under tiden genom särskilt sidoavtal om upplåtelsen avser annat ändamål än småhus.
13. Avgäldsreduktion får under första avgäldsperioden överenskommas i sidoavtal. Sådan reduktion får medges med skillnaden mellan den faktiska markberedningskostnaden och motsvarande kostnad för mark i det skick som avtalats vid upplåtelsen. Reduktion får också medges om den tekniska servicen avviker från vad som förutsatts vid upplåtelsen.

#### Överföring av upplåtelse enligt 1907 års lagstiftning till gällande lagstiftning

14. Överföring av långfristiga tomträtter för industri enligt 1907 års lagstiftning till gällande gällande lagstiftning får ske på följande villkor:
  - Avgäldsperioderna skall bestämmas till högst 20 år för den första perioden och till 10 år för de följande perioderna.
  - Återstår vid överföringen mer än 20 år av avgäldsperioden skall avgälden för den första avgäldsperioden utgå med oförändrat belopp, dock minst 3:50 kr/m<sup>2</sup> tomtyta, och vid periodens utgång regleras enligt då gällande regler.
  - Återstår vid överföringen mindre än 20 år av avgäldsperioden skall avgälden fastställas enligt vid överföringstidpunkten gällande regler. Avgäldsuttaget skall genom sidoavtal reduceras till förutvarande avgäld, dock lägst till 3:50 kr/ m<sup>2</sup> tomtyta, för den återstående delen av avgäldsperioden enligt det äldre kontraktet.
  - Föreligger ej löSENSKYLDIGHET enligt det gamla kontraktet skall sådan ej heller åtagas i det nya avtalet.

- Yrkar tomträttshavaren ändring av lösenskyldigheten kan överföring ej ske på annat sätt än genom hävning av det gamla kontraktet och förnyad upplåtelse enligt vid tidpunkten gällande allmänna huvudgrunder.

Överföring av kortfristiga industriupplåtelser får ej ske på annat sätt än genom hävning av det gamla kontraktet och förnyad upplåtelse.

Överföring av tomträtter enligt 1907 års lagstiftning för annat ändamål än industri till gällande lagstiftning får ske på följande villkor:

- Återstår vid övergången mindre än 10 år av kontraktstiden skall ny avgäld fastställas enligt de regler som gäller vid tidpunkten för övergången. Avgäldsuttaget skall dock genom sidoavtal reduceras till förutvarande avgäld för återstående del av kontraktstiden
- Återstår vid övergången mer än 10 år av kontraktstiden skall förutvarande avgäld behållas för den första avgäldsperioden om 10 år och vid dess utgång regleras enligt
- då gällande regler.