

**Handläggare**  
Åsa Wigfeldt  
08-508 262 83**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-09-24

## Motion om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga. Svar på remiss

### Förslag till beslut

1. Anse remissen besvarad med detta tjänsteutlåtande.
2. Justera beslutet omedelbart.

Håkan Falk  
FörvaltningschefÅsa Wigfeldt  
Avdelningschef

### Bakgrund / Remissen

Erik Slottner (KD) har lämnat in en motion med förslag om att sänka tomträttsavgälden för alla hyresrätter upp till 35 kvm för att uppmuntra för byggföretag att bygga små hyresrätter som unga har råd att bo i. (2015:22). Remissen har också skickats till Stadsbyggnadsnämnden, Stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Stockholms Byggmästareförening och Stockholms Handelskammare. Svarstiden sträcker sig till den 1 oktober 2015.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Mark och värderingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 83  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 265 65  
asa.wigfeldt@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### Exploateringskontorets synpunkter

Motionären föreslår att staden ska sänka tomträttsavgälden för hyresrätter upp till 35 kvm på samma sätt som gäller för studentbostäder, d v s en halvering. Detta skulle uppmuntra för byggföretag att bygga små hyresrätter som unga har råd att bo i.

Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträtthavaren betalar en årlig tomträttsavgäld till markägaren för rätten att använda marken. Avgälden är bestämd genom ett beslut i kommunfullmäktige och bestäms utifrån markens värde och en skälig ränta. Värdet av den bebyggda förvaltningsfastigheten och därmed även marken är betydligt högre i innerstaden än i ytterområdena. Eftersom tomträttsavgälden är kopplad till markvärdet är avgälden högre i innerstaden där marken är dyrast och lägre i ytterområdena.

Enligt kontorets uppfattning är det inte rättvisande att ha en stimulans utifrån avgälden i ett visst område eftersom avgälden inte speglar projektets/förvaltningens merkostnad. En halvering av avgälden ger en högre stimulans i innerstaden än i ytterstaden samtidigt som ekonomin i projekt och förvaltning är sämre i ytterstaden.

Att ta ut en lägre tomträttsavgäld än vad staden har rätt att ta ut enligt lag kan utgöra ett stöd till enskild. En särskild taxa för en viss typ av bostad, t ex små lägenheter, måste därför vara underbyggd med och motiveras av kalkyler som visar att markvärdet är lägre för den typen av bostäder än för andra bostäder.

Produktionskostnaden blir något högre för små lägenheter eftersom de kräver fler kök och badrum på samma totala area. Samtidigt har en liten lägenhet högre kvadratmeterhyra, varför intäkterna blir betydligt högre i den typen av fastighet än i en fastighet med blandade lägenhetsstorlekar. Studentbostäder har hög omflyttning, många gånger byter lägenheten hyresgäst mer än en gång per år. Detta leder till högre kostnader för såväl administration som drift och underhåll.

Ett system med lägre avgäld små lägenheter måste avse alla lägenheter upp till 35 kvm, även i befintliga tomträtter, oavsett om lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. En omklassificering av redan befintliga lägenheter till smålägenheter ger inget ytterligare tillskott till antalet lägenheter. Det innebär bara att en stor del av bostadsbeståndet får en kraftigt sänkt avgäld vilket för stadens del ger en minskad intäkt från tomträttsavgälder.

Kontorets uppfattning är att det finns ett stort intresse från byggherrarnas sida att bygga smålägenheter även med nuvarande avgälder. Det är inte heller säkert att en lättnad beträffande avgälden kommer de boende till godo genom en lägre hyra. Hyran för en hyresrätt sätts enligt bruksvärdesprincipen som innebär att lägenheter med liknande standard ska ha samma hyresnivå oavsett efterfrågan och läge. Byggherrens kostnad för markåtkomst bör således ha mycket liten påverkan på den slutliga hyran.

Förslaget får också betydande negativa konsekvenser för stadens ekonomi i en stor del av exploateringsprojekten.

## **Slut**

## **Bilaga**

1. Motion (2014:22) om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga