

Handläggare:
Andreas Jaeger, 08-508 29 269

Till
Finansroteln

Motion (2015:22) om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 106-668/2015).

Sammanfattning

Finansroteln har remitterat "*Motion (2015:22) om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga*" till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur har remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Motionären Erik Slottnér (KD) föreslår att det införs en utökning av den halvering av tomträttsavgälden, som i dagsläget finns för studentbostäder, till att även gälla alla hyresrätter upp till 35 kvm.

Koncernledningen ser positivt på åtgärder som stimulerar byggandet av mindre lägenheter, som unga har råd att hyra. Koncernledningen delar bolagens uppfattning att för projekt med enbart mindre lägenheter är ett införande av en halverad tomträttsavgäld enbart positivt.

Koncernledningen anser framför allt, vilket bolagen också lyfter fram, att det finns ett behov av att se över upplåtelseavgifterna (främst arrendeavgifter) för tillfälliga bostäder. Staden är i stort behov av tillfälliga bostäder för prioriterade grupper, såsom nyanlända personer, ungdomsbostäder, akutboenden m.m. Koncernledningen instämmer i bolagens bedömning att en justering av avgiften skulle få en reell effekt och möjliggöra tillfälliga bostäder på ett helt annat sätt än i dag. Utan att förenkla regelverk och sänka kostnaderna för tillfälliga bostäder kommer staden på sikt att få svårare att uppfylla sina bostadssociala åtaganden.

Ärendet

Finansroteln har remitterat "*Motion (2015:22) om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder,

Familjebostäder och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Motionären Erik Slottner (KD) föreslår att det införs en utökning av den halvering av tomträttsavgälden, som i dagsläget finns för studentbostäder, till att även gälla alla hyresrätter upp till 35 kvm. Motionären understryker att tillgången på bostäder för unga och studenter är viktig för Stockholms fortsatta tillväxt och anser att det krävs politiska reformer som bidrar till att öka incitamenten för att bygga prisvärda lägenheter i mindre storlekar, som vanligen efterfrågas av dessa grupper.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Den halvering av tomträttsavgälden, som tillämpas för studentbostäder är väl motiverad och utan den skulle hyresnivåerna för nybyggda studentlägenheter behöva vara högre.

Svenska Bostäder har de senaste åren samarbetat med organisationen jagvillhabostad.nu för att utveckla ett koncept för flyttbara lägenhetsmoduler. Bostäderna är på 32 kvm och kommer att ha samma höga standard som "vanligt" boende, med höga miljökrav t.ex. när det gäller materialval och som ger ett bra boende i en trygg och trivsamt omgivning för unga vuxna i Stockholm. Om projekt av detta slag inte kan jämföras med studentbostäder är dessa mycket svår genomförbara och därmed till förfång för dem som har svårt att komma in på dagens bostadsmarknad, nämligen unga.

En halvering av tomträttsavgälden för lägenheter upp till 35 kvm skulle bidra till förbättrade förutsättningar för projekt med många små lägenheter. Svenska Bostäder tillstyrker motionen med tillägg att även arrendeavgifter för flyttbara lägenheter med tillfälliga bygglov bör hanteras på motsvarande sätt (*bilaga 1*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder välkomnar åtgärder och förslag som bidrar till att fler hyresrätter kan tillskapas till lägre kostnader.

Halverad tomträttsavgäld för smålägenheter upp till 35 kvm skulle kunna innebära en lägre hyresnivå för dessa lägenheter i vart fall vid nyproduktion med s.k. presumtionshyra, enligt Jordabalken 12 kap 55 c §.

Motionen innehåller inte något detaljerat förslag till reglering av rätten till en halverad avgäld. I avsaknad av tydliga kriterier kring vilka övriga eventuella förutsättningar som ska vara uppfyllda, t.ex. om hela fastigheten ska bestå av hyresrätter under 35 kvm för möjlighet att erhålla halverad tomträttsavgäld, har bolaget svårt att uttala sig om vilka effekter förslaget kan få.

Familjebostäder eftersträvar, i merparten av sina fastigheter, en mix av små och stora lägenheter. Om det för en rabattering skulle krävas att samtliga lägenheter i projektet var under 35 kvm skulle vi därmed sällan kunna tillgodoräkna oss en halvering av avgälden. Vårt önskemål är därför att förslaget, om det genomförs, kan genomföras så att

tomträttsavgäldens storlek beräknas med hänsyn tagen till vilka enskilda lägenheter som är under 35 kvm.

Bolaget noterar att förslaget gäller endast hyresrätter. Bolaget har inför detta remissvar inte utrett förslagets överensstämmelse med kommunalrättsliga principer (*bilaga 2*).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter ser positivt på att förslag som underlättar möjligheten att producera prisvärda lägenheter prövas (*bilaga 3*).

Stockholmsheims remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem är av åsikten att det är bra med åtgärder som stimulerar byggandet av mindre lägenheter för unga. För projekt med enbart mindre lägenheter är bolaget odelat positivt till ett införande av en halverad tomträttsgäld.

När det gäller projekt med blandade lägenhetsstorlekar finns det dock en risk för att subventionen gynnar samtliga lägenheter i projektet eftersom att en och samma bruksvärdesnivå normalt gäller för hela fastigheten. Resultatet kan därmed bli att subventionens effekt späds ut. Det är också oklart om effekten på hyresnivån, som halveringen av tomträttsavgälden skulle leda till, är tillräcklig för att motivera den ökade administrativa insats som skulle krävas i dessa projekt.

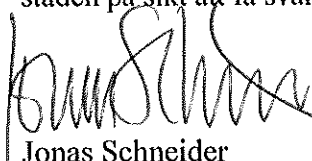
Utöver ovanstående anser bolaget att det dessutom finns ett stort behov av att se över upplåtelseavgifterna för tillfälliga bostäder. För närvarande pågår en planering för tillfälliga bostäder för att kunna uppfylla behovet av flyktingbostäder, studentbostäder m.m., som komplement till permanenta bostäder. På grund av den korta omloppstiden, upp till 15 år, är det svårt att få ihop projektens ekonomi och här skulle en låg markavgift göra större nytta. Bolaget bedömer att en justering av avgiften skulle få en stor effekt och möjliggöra tillfälliga bostäder på ett helt annat sätt än i dag (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen ser positivt på åtgärder som stimulerar byggandet av mindre lägenheter som unga har råd att hyra. Koncernledningen delar bolagens uppfattning att för projekt med enbart mindre lägenheter är ett införande av en halverad tomträttsavgäld enbart positivt. När det gäller projekt med blandade lägenhetsstorlekar finns det dock en risk för att subventionen gynnar samtliga lägenheter i projektet. Det skulle även behövas en kontrollfunktion för att inte systemet skulle utnyttjas, vilket skulle vara dyrt och svårt att upprätthålla vid blandade lägenhetsstorlekar.

Koncernledningen anser framför allt, vilket bolagen också lyfter fram, att det finns ett behov av att se över upplåtelseavgifterna (främst arrendeavgifter) för tillfälliga bostäder. Staden är i stort behov av tillfälliga bostäder för prioriterade grupper, såsom nyanlända personer, ungdomsbostäder, akutboenden m.m. På grund av den korta omloppstiden, upp till 15 år, är det svårt att få ihop projektens ekonomi och i dessa fall skulle en låg markavgift göra väsentlig nytta. Koncernledningen instämmer i bolagens bedömning att en justering av avgiften skulle få en reell effekt och möjliggöra tillfälliga bostäder på ett helt annat sätt än i

dag. Utan att förenkla regelverk och sänka kostnaderna för tillfälliga bostäder kommer staden på sikt att få svårare att uppfylla sina bostadssociala åtaganden.



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Micasa
4. Remissvar Stockholmshem



Svar på remiss av motion om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga

Remissen

Svenska Bostäder har ombetts lämna synpunkter på motion av Erik Slottner (KD) om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga.

Svenska Bostäders synpunkter

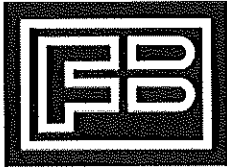
Den halvering av tomträttsavgälden som tillämpas för studentbostäder är väl motiverad och utan den skulle hyresnivåerna för nybyggda studentlägenheter behöva vara högre.

Svenska Bostäder har de senaste åren samarbetat med organisationen jagvillhabostad.nu för att utveckla ett koncept för flyttbara lägenhetsmoduler. Bostäderna är på 32 kvm och kommer att ha samma höga standard som "vanligt" boende, med höga miljökrav till exempel när det gäller materialval och som ger ett bra boende i en trygg och trivsamt omgivning för unga vuxna i Stockholm. Om projekt av detta slag ej kan jämföras med studentbostäder är dessa mycket svår genomförbara och därmed till förfång för dem som har svårt att komma in på dagens bostadsmarknad, nämligen unga.

En halvering av tomträttsavgälden för lägenheter upp till 35 kvm skulle bidra till förbättrade förutsättningar för projekt med många små lägenheter. Svenska Bostäder tillstyrker motionen med tillägg att även arrendeavgifter för flyttbara lägenheter med tillfälliga bygglov bör hanteras på motsvarande sätt.

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund
VD



Remiss av motion om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på motion om att utöka den halvering av tomträttsavgäld som i dagsläget finns för studentbostäder till att gälla alla hyresrätter upp till 35 kvm.

Sammanfattning av förslag

Förslaget innebär en utökning av den halvering av tomträttsavgäld som gäller för studentbostäder till att omfatta alla hyresrätter upp till 35 kvm.

Familjebostäders kommentarer

Familjebostäder välkomnar åtgärder och förslag som bidrar till att fler hyresrätter kan tillskapas till lägre kostnader.

Halverad tomträttsavgäld för smålägenheter upp till 35 kvm skulle kunna innebära en lägre hyresnivå för dessa lägenheter i vart fall vid nyproduktion med s k presumtionshyra enligt Jordabalken 12 kap 55 c §.

Motionen innehåller inte något detaljerat förslag till reglering av rätten till en halverad avgäld. I avsaknad av tydliga kriterier kring vilka övriga eventuella förutsättningar som ska vara uppfyllda, till exempel om hela fastigheten ska bestå av hyresrätter under 35 kvm för möjlighet att erhålla halverad tomträttsavgäld, har bolaget svårt att uttala sig om vilka effekter förslaget kan få.

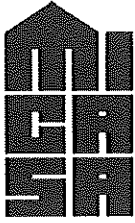
Familjebostäder eftersträvar, i merparten av våra fastigheter, en mix av små och stora lägenheter. Om det för en rabattering skulle krävas att samtliga lägenheter i projektet var under 35 kvm skulle vi därmed sällan kunna tillgodoräkna oss en halvering av avgälden. Vårt önskemål är därför att förslaget, om det genomförs, kan genomföras så att tomträttsavgäldens storlek beräknas med hänsyn tagen till vilka enskilda lägenheter som är under 35 kvm.

Bolaget noterar att förslaget gäller endast hyresrätter. Bolaget har inför detta remissvar inte utrett förslagets överensstämmelse med kommunalrättsliga principer.

AB Familjebostäder

Lars Björk

Tf VD



Svar på remiss av motion av Erik Slottner (KD) om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga

Micasa Fastigheter har fått rubricerade underremiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 15-09-01.

Micasa Fastigheter vill med anledning av remissen framföra följande.

Motionären föreslår i motionen av kommunfullmäktige ska besluta att halvera tomträttsavgälden för hyresrätter upp till 35 kvadratmeter för att kunna bygga lägenheter för unga.

Micasa Fastigheter ser positivt på att förslag som underlättar möjligheten att producera prisvärda lägenheter prövas.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Patrik Emanuelsson
VD

Underremiss av Motion om halverad tomträtts-avgäld för fler bostäder för unga, dnr 106-668/2015

Med anledning av rubricerad motion får Stockholmshem anföra följande.

Förslaget

Erik Slottner (KD) föreslår att det införs en utökning av den halvering av tomträttsavgälden, som i dagsläget finns för studentbostäder, till att även gälla alla hyresrätter upp till 35 kvm. Motionären understryker att tillgången på bostäder för unga och studenter är viktig för Stockholms fortsatta tillväxt och anser att det krävs politiska reformer som bidrar till att öka incitamenten för att bygga prisvärda lägenheter i mindre storlekar som vanligen efterfrågas av dessa grupper.

Våra synpunkter

Stockholmshem är av åsikten att det är bra med åtgärder som stimulerar byggandet av mindre lägenheter för unga. För projekt med enbart mindre lägenheter är bolaget odelat positivt till ett införande av en halverad tomträttsavgäld.

När det gäller projekt med blandade lägenhetsstorlekar finns det dock en risk för att subventionen gynnar samtliga lägenheter i projektet eftersom att en och samma bruksvärdesnivå normalt gäller för hela fastigheten. Resultatet kan därmed bli att subventionens effekt späds ut. Det är också oklart om effekten på hyresnivån, som halveringen av tomträttsavgälden skulle leda till, är tillräcklig för att motivera den ökade administrativa insats som skulle krävas i dessa projekt.

Utöver ovanstående anser bolaget att det dessutom finns ett stort behov av att se över upplåtelseavgifterna för tillfälliga bostäder. För närvarande pågår en planering för tillfälliga bostäder för att kunna uppfylla behovet av flyktingbostäder, studentbostäder m.m. som komplement till permanenta bostäder. På grund av den korta omloppstiden, upp till 15 år, är det svårt att få ihop projektens ekonomi och här skulle en låg markavgift göra större nytta. Bolaget bedömer att en justering av avgiften skulle få en stor effekt och möjliggöra tillfälliga bostäder på ett helt annat sätt än i dag.

Med vänlig hälsning
AB STOCKHOLMSHEM

Mikael Källqvist
Tf. VD