

Utlåtande 2015:132 RI (Dnr 106-668/2015)

Halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga

Motion (2015:22) av Erik Slottner (KD)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2015:22) av Erik Slottner (KD) om ”Halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Erik Slottner (KD) har väckt en motion där han framhåller att tillången till bostäder för unga och studenter är en viktig faktor för Stockholms fortsatta tillväxt och poängterar att många unga på Stockholms bostadsmarknad idag har en osäker situation och flyttar mellan andrahandsboenden och tillfälliga kontrakt.

Erik Slottner menar att det krävs politiska reformer som bidrar till att öka incitamenten för att bygga denna typ av lägenheter. Motionen ifråga innebär ett utökande av den halvering av tomträttsavgälden som i dagsläget finns för studentbostäder till att gälla alla hyresrätter upp till 35 kvadratmeter. Denna åtgärd skulle enligt Erik Slottner uppmuntra byggföretag att bygga mindre hyresrätter som unga har råd att bo i.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Stockholms Byggmästareförening och Stockholms Handelskammare.

Stockholms Stadshus AB har remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Fastighetsägarna Stockholm, Stockholms Byggmästareförening och Stockholms Handelskammare har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret framhåller att staden gör överväganden i enlighet med stadens investeringsstrategi i varje investeringsprojekt och att förslaget skulle medföra stora svårigheter att bibehålla en god projektekonomi i stadens exploateringsprojekt och anser därmed inte att det är motiverat att göra så genomgripande förändringar i tomträttsavgälden, innebärande en halvering för smålägenheter, som motionären föreslår.

Exploateringsnämnden anser att det finns ett stort intresse från byggherrarnas sida att bygga smålägenheter även med nuvarande avgälder, samt att det inte heller är säkert att en lättnad beträffande avgälden kommer de boende till godo genom en lägre hyra.

Stadsbyggnadsnämnden anser i likhet med exploateringskontoret att ett system med lägre avgäld för små lägenheter måste avse alla lägenheter upp till 35 kvm, även i befintliga tomträtter, vilket innebär att stimulansen kommer att gälla alla smålägenheter oavsett lägenheternas upplåtelseform, bostadsrätt eller hyresrätt.

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

Mina synpunkter

Stockholm växer snabbt och bristen på bostäder är en stor utmaning för regionens fortsatta utveckling. Inte minst finns det ett stort behov av bostäder för unga och studenter. För att tillgodose behovet av bostäder ska staden skapa förutsättningar för ett ökat byggande. Staden har som mål att bygga 40 000 bostäder till år 2020 och 140 000 bostäder till år 2030. En stor fördel för Stockholm för byggandet är att staden äger mycket mark och markanvisning

av den kommunalt ägda marken är därmed ett viktigt instrument för att möjliggöra bostadsbyggande. Majoritetens ambition är att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Att det finns många hyresrätter i Stockholm är av stor vikt, inte minst för unga och studenter. Därför har majoriteten i stadshuset tydliga ambitioner för byggande av bostäder för unga och studenter.

Det är positivt att motionären påtalar vikten av fler bostäder för dessa grupper. Däremot kan engagemanget anses märkligt efter att i åtta år med ett borgerligt styre konsekvent försämrat förutsättningarna för Stockholms unga genom omfattande ombildningar av hyresrätter med rimliga hyror till bostadsrätter.

Avseende förslaget om halverad avgäld instämmer jag i stadsledningskontoret och exploateringskontorets yttranden. Stadsledningskontoret menar att en subventionerad avgäld för små lägenheter inte nödvändigtvis skulle bidra till fler bostäder eller innebära lägre hyror. Hyror sätts enligt bruksvärdesprincipen vilket gör att en subventionering av marken snarare riskerar att tillfalla fastighetsägaren. En sänkning kan också innebära en försämring av stadens projektekonomi vilket i sin tur skulle bidra till att projekt blir olönsamt och därför inte kan genomföras.

Vidare konstaterar exploateringskontoret att en generell sänkning av avgäldsnivåer för små lägenheter enligt lag kan utgöra stöd till enskild. De konstaterar också att ett system med lägre avgälder inte enbart skulle vara tillämpligt på nyproduktion utan även få konsekvenser för befintliga fastigheter. Detta skulle innebära att staden skulle få en totalt sänkt intäkt från tomträttsavgälderna och därmed försämma för hela stadens ekonomi.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2015:22) av Erik Slottner (KD) om halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2015:22) av Erik Slottnér (KD) om ”Halverad tomträtsavgäld för fler bostäder för unga” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 11 november 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Erik Slottner (KD) har väckt en motion där han framhåller att tillången till bostäder för unga och studenter är en viktig faktor för Stockholms fortsatta tillväxt och poängterar att många unga på Stockholms bostadsmarknad idag har en osäker situation och flyttar mellan andrahandsboenden och tillfälliga kontrakt.

Erik Slottner menar att det krävs politiska reformer som bidrar till att öka incitamenten för att bygga denna typ av lägenheter. Motionen ifråga innebär ett utökande av den halvering av tomträttsavgälden som i dagsläget finns för studentbostäder till att gälla alla hyresrätter upp till 35 kvadratmeter. Denna åtgärd skulle enligt Erik Slottner uppmuntra byggföretag att bygga mindre hyresrätter som unga har råd att bo i.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Stockholms Byggmästareförening och Stockholms Handelskammare.

Stockholms Stadshus AB har remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Fastighetsägarna Stockholm, Stockholms Byggmästareförening och Stockholms Handelskammare har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stads befolkning växer i snabb takt. Staden har som mål att bygga 40 000 bostäder till 2020 och 140 000 bostäder till 2030. 70 till 80 procent av den totala bostadsproduktionen sker i dagsläget på stadens mark. Markanvisning av den kommunalt ägda marken är därmed det främsta instrumenten staden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande.

Vidare är stadens målsättning att bostäder med god arkitektur och fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper skall byggas (unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden). Minst hälften skall vara hyresrätter och de

kommunala bostadsbolagen skall få markanvisningar motsvarande minst 2500 lägenheter per år. Minst 700 studentbostäder och 700 små, yteffektiva hyresrätter skall årligen markanvisas. Tillgången till billiga bostäder för unga och studerande och andra grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden är en avgörande faktor för Stockholms fortsatta tillväxt.

Staden ingår också i projektet Sthlm6000+, ett studentbostadsbyggnadsprojekt som samlar ett stort antal aktörer i Stockholm, bland andra kommuner, byggföretag, fastighetsbolag, arkitekter, myndigheter, lärosäten och studenter. Målet är att fram till år 2017 bygga minst 6 000 nya studentbostäder, varav 4 000 i Stockholms stad.

Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren 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. Avgäldsnivån för bostäder är normalt relativt låga i förhållande till ett marknadsmässigt försäljningspris. De senaste åren kan nämnas att rabatterning av tomträttsavgälden använts i Stockholms stad bland annat för att stimulera bostadsbyggande av hyresrätter inom ramen för satsningen Stimulans för Stockholm som syftade till att motverka effekterna av finanskrisen samt för byggande av studentbostäder.

Stadsledningskontoret vill framhålla att staden, i varje investeringsprojekt, gör överväganden i enlighet med stadens investeringsstrategi. Strategin anger bland annat att lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med, då stadens finansiella resurser är begränsade. Av denna anledning behöver staden sträva efter en fördelning av försäljning och tomträttsupplåtelse som ger långsiktiga ekonomiska förutsättningar för staden att växa samtidigt som ett brett utbud av upplåtelseformer kan nås. Detta är en utmaning redan idag och ett system som skulle ge lägre tomträttsintäkter för staden i enlighet med motionärens förslag, menar stadsledningskontoret skulle innebära stora svårigheter att bibehålla en god projektekonomi i stadens exploateringsprojekt – framförallt i de fall där projekten är förenade med höga utgifter för särskilda infrastrukturåtgärder (såsom marksaneringar, evakueringar eller överdäckningar).

Stadsledningskontoret vill avslutningsvis understryka att det inte är självklart att en lättnad av avgälden kommer de boende till godo i form av lägre hyreskostnader. Enligt bruksvärdesprincipen ska lägenheter med liknande standard ha samma hyresnivå oavsett efterfrågan och läge. Stadsledningskontoret vill framhålla att förslaget istället skulle kunna innebära en värdeöverföring till hyresvärdarna.

Stadsledningskontoret anser därmed att det inte är motiverat att göra så genomgripande förändringar i tomträttsavgälden, innebärande en halvering för smålägenheter, som motionären föreslår.

Stadsledningskontoret föreslår att motion (2015:22) från Erik Slottner (KD) om ”Halverad tomträttsavgäld för fler bostäder för unga” anses besvarad med hänvisning till vad som står i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 september 2015 att anse remissen besvarad med kontorets tjänsteutlåtande.

Ersättaryttrande gjordes av Maurice Forslund (KD), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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 tomträttshavaren 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.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 september 2015 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av Erik Slottner (KD), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att bostadssituationen för unga är svår och att åtgärder som kan stimulera till ett ökat byggande av främst smålägenheter är önskvärda.

Bostadsbyggande i staden har länge varit en prioriterad fråga oavsett politiskt styre. För närvarande finns över 8 000 planerade studentlägenheter i olika skeden av bygg- och planprocessen, som kan komma att fullföljas de närmaste åren. I stadens budget för 2015 finns även ett tydligt uppdrag att satsa på att få fram fler smålägenheter.

Syftet med förslaget är att stimulera byggandet av fler smålägenheter.

Lägenhetssammansättningen och marknadsläget varierar starkt i stadens olika delar.

Kontoret konstaterar att intresset att bygga är större i innerstad än i ytterstad.

Dessutom är andelen ettor i innerstaden väsentligt högre än i ytterstaden – 35 procent jämfört med 16 procent i ytterstaden. Det är således i ytterstaden smålägenheterna behövs mest.

Tomträttsinstitutet är dock utformat så att tomträttshavaren betalar en årlig avgäld för rätten att använda marken. Avgälden är bestämd genom ett beslut i kommunfullmäktige och bestäms utifrån markens värde och en skälig ränta.

Kontoret anser i likhet med exploateringskontoret att ett system med lägre avgäld för små lägenheter måste avse alla lägenheter upp till 35 kvm, även i befintliga tomträtter. Det innebär att stimulansen kommer att gälla alla smålägenheter oavsett lägenheternas upplåtelseform, bostadsrätt eller hyresrätt.

Kontorens 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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar överlämna

kontorets utlåtande som svar på remissen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 28 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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 arrendavgifter för flyttbara lägenheter med tillfälliga bygglov bör hanteras på motsvarande sätt.

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.

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

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

Stockholmshems 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 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.

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.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Ersätтарыttrande gjordes av Maurice Forslund (KD) enligt följande.

Om jag hade haft rösträtt skulle jag ha yrkat enligt följande:

1 Att tillstyrka motionen.

2 Att därutöver anföra följande:

Exploateringskontoret anför dels att en lägre tomträttsavgäld för bostäder upp till 35 kvm kan utgöra stöd till enskild; dels att den halverade tomträttsavgälden i så fall måste gälla även det befintliga beståndet; dels att den halverade tomträttsavgälden inte med säkerhet kommer hyresgästerna till del; och dels att förslaget får negativa konsekvenser för stadens kalkyl i berörda exploateringsprojekt.

Den halverade tomträttsavgälden för bostäder upp till 35 kvm utgör inte ett avsteg från principen att markvärdet ska ligga till grund för beräkningen av tomträttsavgälden, utan är en justering av den avkastning som staden förväntar sig från en tomträttsupplåtelse. Motionens förslag utgör således inte stöd till enskild. Vidare är avsikten med motionen inte att halvera avgälden för det befintliga beståndet, utan just för nyproduktion när nya tomträttsavtal ingås. Vad det gäller hyressättningen, beslutas hyresnivåerna inte politiskt. I de förhandlingar som sker mellan hyresmarknadens parter spelar dock markkostnaderna in och lägre tomträtts-avgälder kan därför förhoppningsvis bidra till lägre hyror.

Det är positivt att byggföretagens intresse för att bygga mindre lägenheter har ökat under senare tid men faktum kvarstår att små lägenheter som ekonomiskt svaga hushåll har råd att efterfråga är en bristvara. Att öka de ekonomiska drivkrafterna att bygga den typen av lägenheter bör därför vara en prioriterad investering för staden. Det skulle också sätta press på byggföretag att producera yteffektiva en- och tvårumslägenheter. Innovationskraften på detta område har tyvärr varit svag, även om nya bo- och byggregler underlättat tillkomsten av den typen av lägenheter. Motionens förslag är dock framförallt ett sätt att stimulera ökad produktion av små och billiga lägenheter, precis som den lägre avgälden för studentbostäder är tänkt att öka intresset för att bygga studentbostäder.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Erik Slottner (KD) enligt följande.

Kontoret konstaterar att bristen på små lägenheter är stor men anför i huvudsak två argument emot motionens förslag; dels att den halverade tomträttsavgälden i så fall

måste gälla även det befintliga beståndet, dels att den halverade tomträttsavgälden inte med säkerhet kommer hyresgästerna till del. Kontoret konstaterar också att det finns cirka 8 studentlägenheter i olika skeden i planprocessen, detta trots att motionen överhuvudtaget inte berör studentbostäder. Avsikten med motionen är inte att halvera avgälden för det befintliga beståndet utan just för nyproduktion i syfte att öka intresset att bygga lägenheter under 35 kvadratmeter. Det må hända att intresset har ökat under senare tid men faktum kvarstår att bristen på små lägenheter som ekonomiskt svaga hushåll har råd att efterfråga är en bristvara. Att öka de ekonomiska drivkrafterna att bygga den typen av lägenheter bör därför öka. Det skulle också sätta press på byggföretag att producera yteffektiva en- och tvårumslägenheter vilket idag är en brist.

Innovationen på detta område har tyvärr varit mycket svagt även om nya bo- och byggregler underlättat tillkomsten av den typen av lägenheter. Vad det gäller hyressättningen bestämmer inte politikerna hyresnivåer. Men i de förhandlingar som tar vid mellan hyresmarknadens parter måste självklart markkostnaderna spela in och lägre tomträttsavgälder ska därför förhoppningsvis leda till lägre hyror. Men förslaget är framför allt ett sätt att stimulera till ökad produktion av yteffektiva en- och tvårumslägenheter precis som den lägre avgälden för studentbostäder är tänkt att öka intresset för att bygga studentbostäder.