

Handläggare
Gunnar Widsell
08-508 265 11**Till**
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Tomträttsavgälder för flerbostadshus

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för flerbostadshus bestäms i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslag till huvudgrunder enligt detta tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat samt att bestämma avgäldsnivåer för nya exploateringsområden.

Håkan Falk
FörvaltningschefÅsa Wigfeldt
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Mark och värderingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 11
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 265 65
gunnar.widsell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Tomträttsavgälderna för flerbostadshus har varit oförändrade sedan kommunfullmäktiges beslut 2004. De senaste årens prisutveckling på bostadsmark har medfört att avgäldsunderlagen är mycket låga i förhållande till dagens markprisinivåer. Avgäldsunderlaget baseras på bedömda markpriser i olika områden.

Avgäldsrentan vid reglering är enligt gällande domstolspraxis 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Vid förnyad upplåtelse tillämpar staden samma ränta som vid reglering. Kontoret föreslår att avgäldsrentan vid nyupplåtelse av flerbostadshus sänks från 5,25 % till 4,5 % för att stimulera nyproduktion av hyresrätter i Stockholm.

Kontoret har utfört en ortsprisundersökning som visar på markvärden i intervallet 2 500 – 27 000 kr/m² BTA. Avgäldsunderlaget föreslås motsvara 30 % av den bedömda markvärdenivån eller 750-8 100 kr/m² BTA. Vid försäljning av mark i sjönära läge är betalningsviljan betydligt större än för annan mark varför kontoret föreslår att avgäldsunderlaget höjs med 15 % för tomträttsfastigheter med sjöläge. För att avgälderna ska följa markprisutvecklingen framöver föreslår kontoret att avgäldsunderlaget justeras upp med 2,0 % årligen.

Förslaget ger nyupplåtelseavgälder inom intervallet 33-364 kr/m² BTA och avgälder vid reglering och förnyad upplåtelse i intervallet 24-263 kr/m² BTA. Kontoret föreslår en tvåårig trappning av avgälden, 50 % av höjningen slår igenom år ett och 25 % år två, varefter full avgäld utgår år tre. Eventuell sänkning föreslås få fullt genomslag direkt.

De föreslagna avgälderna kan tillämpas för nyupplåtelse omedelbart efter kommunfullmäktiges beslut och för regleringar och förnyad upplåtelse så fort som möjligt, dock tidigast den 1 april 2018.

Exploateringsnämnden ges rätt att korrigera avgälderna om det bedöms påkallat av t ex marknadssituationen samt att bestämma avgäldsnivåer för nya exploateringsområden.

Kontoret föreslår också en revidering av huvudgrunderna för tomträttsinstitutet i Stockholm.

Bakgrund

Stockholms stad är en av landets största markägare med markinnehav både inom stadens gränser och i angränsande kommuner. Staden äger knappt 70 % av stadens totala areal, ca 13 000 ha. Med tomträten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark mot en årlig tomträttsavgäld. Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus ger staden intäkter på ca 1 000 mnkr/år. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder får således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

De nuvarande avgäldsnivåerna har varit oförändrade sedan kommunfullmäktiges beslut 2004. Enligt ”Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet” ska avgäldsnormerna omprövas av kommunfullmäktige i samband med att allmän fastighetstaxering äger rum för respektive fastighetstyp. Sedan föregående kommunfullmäktigebeslut har fastighetstaxering genomförts senast under 2013 och markvärdena har ökat kraftigt.

Staden har upplåtit ca 3 900 flerbostadshustomträter. Ungefär hälften av dessa innehas av bostadsrättsföreningar varav 325 i innerstaden. Intäkterna från samtliga flerbostadshustomträter uppgick till ca 960 mnkr per 2015.

Beräkning av tomträttsavgäld

Bestämmelserna om tomträtt finns i Jordabalken. Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren till markägaren erlägger en årlig avgäld för rätten att nyttja marken. Denna avgäld är bestämd till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. Avgälden bestäms utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan). För att avgälden ska förändras krävs att staden och tomträttshavaren senast ett år före regleringstidpunkten träffar överenskommelse om ny avgäld alternativt att någon av parterna väckt talan i domstol angående omprövning av avgälden. För flerbostadshus uttrycks avgälden i kr/m² ljus bruttoarea (BTA). Närmare precisering av stadens tillämpning av begreppet BTA finns i huvudgrunderna, **bilaga 4** punkt 4.

Avgäldsränta

Avgäldsräntan vid reglering är enligt gällande domstolspraxis 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Räntan är baserad på en långsiktig real avgäldsränta om 3 % justerad för en årlig inflation om 2 % vilket ger ett påslag med 0,25 procentenheter vid 10-årig och 0,5 procentenheter vid 20-årig avgäldsperiod. Vid förnyad upplåtelse tillämpar staden samma ränta som vid reglering.

Eftersom avgäldens storlek vid nyupplåtelse inte kan bli föremål för prövning i domstol har kommunfullmäktige tidigare beslutat att tillämpa en mer marknadsanpassad avgäldsränta för dessa. Vid beslutet föregående beslut 2004 var avgäldsräntan 5,25 % vid nyupplåtelse. Kontoret föreslår att avgäldsräntan vid nyupplåtelse och 10-årig avgäldsperiod sänks till 4,5 % för att stimulera nyproduktion av hyresrätter. Avgälden vid nyupplåtelse blir därmed 38 % högre än vid reglering/förnyad upplåtelse.

Avgäldsunderlag

Avgäldsunderlaget ska baseras på markens marknadsvärde i avröjt skick. Kontoret har under första halvåret 2015 analyserat försäljningar och markanvisningar av obebyggd mark för bostadsändamål i Stockholmsområdet. Beräkning av avgäldsunderlaget sker med stöd av dessa analyser.

Sedan föregående beslut har ett stort antal markanvisningar och försäljningar av bostadsmark skett, totalt ca 130 stycken sedan 2007. Det innebär att det finns ett bra underlag för att bedöma markvärden i olika delar av staden. Priserna för byggklar mark uttryckt i kr/m² BTA enligt dessa analyser har sedan relaterats till olika värdeområden. I de områden där markförsäljningar saknas har bedömningen av relevanta värdenivåer skett med stöd av resultat från ortsprisstudien och inbördes relationer mellan olika områden.

Markvärdenivåerna utifrån försäljningar och markanvisningar under perioden 2007-2015 omräknade utifrån prisutvecklingen för bostadsrätter i respektive område varierar i intervallet 2 500-27 000 kr/m² BTA. Om dessa markvärdenivåer skulle läggas till grund för tomträttsavgälderna skulle det ge upphov till mycket kraftiga höjningar av avgälderna.

Kontoret föreslår istället avgälder som baseras på 30 % av de bedömda markvärdenivåerna. Det innebär avgäldsunderlag i intervallet 750-8 100 kr/m² BTA. Nivån kompenserar för divergerande markpriser inom respektive område och gör att staden kan undvika domstolsprocesser rörande markvärdet.

Vid försäljning av mark i sjönära lägen är betalningsviljan betydligt större än för annan mark varför kontoret föreslår att avgäldsunderlaget i likhet med idag höjs med 15 % för sådana fastigheter. Fastigheten anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skymd av bebyggelse och närmaste husliv inte ligger längre från strandlinjen än 100 meter).

Årlig omräkning av avgäldsunderlaget

Nuvarande beslut har inneburit att fastställda avgälder varit oförändrade sedan år 2004 för nyupplåtelser och 2006 för förnyade upplåtelser och regleringar. För att kompensera för framtida markvärdeförändringar föreslås en årlig indexuppräkning av avgäldsunderlaget. På så sätt kommer också förändringen av avgälden vid framtida regleringar att bli mindre.

Framtida markprisutveckling är svår att bedöma men har historiskt visat sig uppgå till minst det långsiktiga inflationsantagandet. Ett rimligt antagande är att markprisutvecklingen följer Riksbankens långsiktiga inflationsmål som uppgår till 2 % per år. Kontoret föreslår att avgäldsunderlagen uppräknas med 2 % varje år med start januari 2019. Under en 10-årsperiod innebär det att avgälden för objekt inom samma värdeområde ökar med totalt ca 22 %. Detta antagande ger en lägre prisutveckling än den som varit på bostadsmark under den senaste 10-årsperioden.

Avgälden för en specifik tomträtt förändras inte under löpande avgäldsperiod. Konsekvensen blir istället att objekt inom samma värdeområde som har regleringstidpunkt åren efter varandra får olika avgälder i kr/m² BTA.

En schablonmässig uppräkning är grov, då marknadsförutsättningarna kan utvecklas olika i olika delar av staden. En översyn av avgäldsunderlagen bör därför ske med jämna mellanrum för att relationen i avgäld mellan olika delar av staden kopplad till bostadsmarknaden ska finnas kvar.

Avgäld vid nyupplåtelse

Ovan angivna avgäldsunderlag i intervallet 750-8 100 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta på 4,5 % ger nyupplåtelseavgälder per 2016 i intervallet 33-364 kr/m² BTA. Förslaget innebär höjningar i flertalet områden jämfört med nu gällande nivåer som ligger inom intervallet 56-279 kr/kvm BTA. För nybyggnader föreslås höjningen ske fullt ut från år ett.

Föreslagna avgäldsunderlag samt avgälder vid nyupplåtelse per 2016 redovisas i **bilaga 1**. Avgäldsunderlaget för beräkning av nyupplåtelseavgälden räknas upp med 2 % årligen med start 2019.

Avgäld vid reglering och förnyad upplåtelse

Även för regleringar och förnyade upplåtelser i Stockholms kommun ger förslaget i vissa fall kraftiga höjningar med avgälder i intervallet 24-263 kr/m² BTA mot tidigare 36,30-143,50 kr/m² BTA. För att mildra effekten av de höjningar som blir följden av förslaget föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås slå igenom år ett och 75 % år två. Avgälden kan dock aldrig bli lägre än utgående regleringsavgäld enligt 2004 års kommunfullmäktigebeslut.

I några områden innebär förslaget en sänkning av avgälden. Sänkningar föreslås få fullt genomslag redan första året.

Föreslagna avgäldsunderlag och avgäldsnivåer vid reglering och förnyad upplåtelse redovisas i **bilaga 2**.

Avgäldsunderlaget för beräkning av regleringsavgälden räknas upp med 2 % årligen med start 2019. En tabell som visar de uppräknade tomträttsavgälderna under en period framöver visas i **bilaga 3**.

Ikraftträdande

För nyupplåtelser kan de nya avgälderna börja tillämpas så snart ett beslut tagits i kommunfullmäktige.

Med hänsyn till att överenskommelse om ny avgäld ska träffas senast ett år före regleringstidpunkten, att avtalen skickas ut ca sex månader innan och att kontorets avtalssystem ska anpassas för det nya avgäldssystemet kommer de nya avgälderna att kunna tillämpas på tomträtter vars regleringstidpunkt infaller tidigast

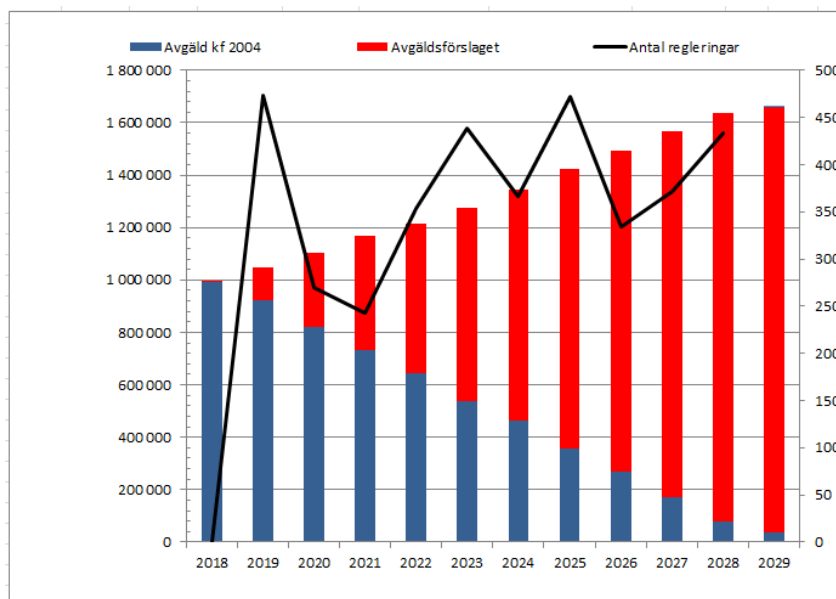
den 1 april 2018. För förnyade upplåtelser föreslås de nya avgälderna börja tillämpas vid samma tidpunkt.

Huvudgrunder

De förändringar av avgäldsnormerna som föreslås i detta tjänsteutlåtande föranleder en förändring av de s k huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet. Förslag till nya huvudgrunder redovisas i **bilaga 4**.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkterna från de löpande tomträttsavtalen uppgår per 2015 till ca 960 mnkr per år. Förslaget innebär att stadens intäkter efter tio år har ökat med i storleksordningen 600 mnkr per år när flertalet tomträtter reglerats med det nya systemet och den nya avgälden tillämpats på nyupplåtelser. I figuren nedan redovisas diagram med årlig intäkt samt antal regleringar respektive år med start 2019.



Många av de projekt exploateringsnämnden driver på mark som ska upplåtas med tomträtt är förknippade med höga investeringsutgifter. En översiktlig beräkning av förändringen i intäkter från nyupplåtelser de närmaste åren indikerar att intäkten med förslaget kommer att öka med ca 25-60 % de närmaste åren. Förslaget kommer således att få en betydande positiv påverkan på lönsamhetskalkylerna i flertalet av exploateringskontorets investeringsprojekt.

Samhälls- och socioekonomiska konsekvenser

Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus står för en stor del av stadens årliga intäkter, ca 1 000 mnkr. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder har således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

Enligt Jordabalken och dess förarbeten ska tomträttsavgälden grundas på markens värde och en skälig avgäldsrenta. Värdet på en bebyggd tomträtt ska mot den bakgrunden i teorin motsvara byggnadens värde. Under senare år har priserna på bostäder stigit kraftigt. En stor del av prisökningen är hänförlig till marken. Oförändrade tomträttsavgälder har lett till att priset har ökat även på bebyggda tomträtter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren, d v s kommunmedborgarna.

De områden där prisutvecklingen på bostäder de senaste åren varit mest gynnsam är också de områden som föreslås få störst höjningar. Den stadsdel i innerstaden där prisökningen varit störst får en höjning på 149 kr/m² BTA.

För en normlägenhet på 77 m² BOA innebär kontorets förslag en maximal kostnadsökning år tre motsvarande 1 250 kr/månad. För motsvarande lägenhet i Skärholmen blir ökningen ca 20 kr/månad, medan lägenheten i Tensta får en sänkning med ca 100 kr/månad.

Intresset för att bygga nya hyresrätter i Stockholm är mycket stort och ekonomin för byggbolagen har blivit bättre och bättre i takt med att nyproduktionshyrorna blivit mer marknadsanpassade och fastighetspriserna stigit. Kontorets bedömning är att intresset för att bygga hyresrätter kan komma att minska, men inte att förslaget kommer att leda till att projekt inte genomförs. Utifrån förslaget får områden som Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta sänkt avgäld jämfört med nuvarande avgäldsnivåer, vilket kan komma att öka intresset för att bygga nya hyresrätter i dessa områden.

Då tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt. För tomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar kan förändrade avgäldsnivåer påverka prisbildningen på bostadsrätterna, då en förändrad avgäld har direkt påverkan på den årsavgift föreningen tar ut av sina medlemmar.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår en översyn av tomträttsavgälderna för flerbostadshus i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för flerbostadshus bestäms i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt att godkänna förslag till huvudgrunder.

Kontoret föreslår också att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat samt att bestämma avgäldsnivåer för nya exploateringsområden.

De nya avgälderna föreslås börja tillämpas vid nyupplåtelse omedelbart efter kommunfullmäktiges beslut och för reglering och förnyad upplåtelse så fort som möjligt.

Slut

Bilagor

1. Nyupplåtelseavgälder 2016-2027
2. Avgälder vid reglering och förnyad upplåtelse 2018 vid 10-årig respektive 20-årig avgäldsperiod
3. Uppräknade avgälder vid reglering och förnyad upplåtelse 2018 – 2027 vid 10-årig respektive 20-årig avgäldsperiod
4. Huvudgrunder