

**Tid** Torsdagen den 14 april 2016 kl. 17.00 – 17.15  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justerat** Tisdagen den 26 april 2016

Jan Valeskog

Joakim Larsson

**Närvarande**

**Beslutande ledamöter:**

Jan Valeskog (S) ordföranden

Joakim Larsson (M) vice ordföranden

Margareta Stavling (S)

Anders Göransson (S)

Elin Olsson (MP)

Lennart Tonell (MP)

Rikard Warlenius (V)

Monika Lozancic (M)

Torbjörn Erbe (M)

Alexandra Östback (M)

Mattias Keresztesi (M)

Abit Dundar (L)

**Tjänstgörande ersättare:**

Birger Kato (S)

för Maria-Elsa Salvo (S)

**Ersättare:**

Anna Forssell (S)

§§ 10-31

Anna Bäcklund (MP)

Veronica Eriksson (MP)

Maria Ljuslin (V)

Marie-Louise Gudmundsson (M)

Anders Toll (M)

Jihad Adlouni (M)

Pia Begler Lindholm (L)

Markus Berensson (C)

**Tjänstemän:**

Förvaltningschefen Håkan Falk, Jenni Almgren, Marita Anheim, Ann-Charlotte Bergqvist, Gunnar Jensen, Kamilla Karlsson, Lena Mittal, Martin Skillbäck och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreterarna Oscar Lavelid och Daniel Carlsson Mård och personalföreträdaren Luis Lopez för §§ 1-8.

## § 10

### Tomträttsavgälder för flerbostadshus

Dnr E2016-00630

#### Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

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

#### Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 31 mars 2016.

#### Nämndens behandling av ärendet

##### Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
  - 1 Att återremittera ärendet till exploateringskontoret för vidare beredning.
  - 2 Att exploateringskontoret ska inhämta synpunkter från de som berörs av förslaget.
  - 3 Att därutöver anföra:

En uppjustering av tomträttsavgälderna är motiverat med hänsyn till markvärdestegringen och stadens finanser, men den måste ske mer gradvis än nu liggande förslag för att inte utgöra ett orimligt hårt slag mot människors hushållsekonomi. Höjningen måste således ske över ett längre tidsspann. Därtill ska staden erbjuda stockholmarna möjlighet till friköp av tomträttsmarken innan höjningen träder ikraft. Detta skulle innebära ett valalternativ för de enskilda samtidigt som det är

en fortsatt sund ekonomisk politik för Stockholms stad.

Stadens ekonomi riskerar att drabbas hårt av framtida ränteökningar eftersom den rödgrönrosa majoriteteten lånar en miljard i månaden. Det är orimligt att lägga bördan av denna lånefest på de stockholmare som även själva känner av räntehöjningar. Sammantaget riskerar Stockholmarens köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträttsavgälderna.

Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skatthöjningar. Lägg därtill den rödgröna regeringens skatthöjningar så har det inneburit 20 000 kronor per år mindre i plånboken för ett normalt hushåll i Stockholm. Föreliggande förslag skulle innebära ytterligare många tusen kronor i ökade kostnader för många stockholmare.

- 3) Abit Dunder (L) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra:

Stockholm är en dyr stad att bo i. Som en följd av bostadsbristen har priserna i innerstaden ökat dramatiskt. I tid när amorteringskrav kan komma att kombineras med rödgrönrosa skatthöjningar väljer majoriteten i Stockholm att gå fram med höjda tomträttsavgälder. Förslaget innebär en chockhöjning av boendekostnaderna för bostadsrättsinnehavare i innerstaden i de fall marken är upplåten med tomträtt. Om förslaget genomförs riskerar Stockholm att segregeras ytterligare. Det rimmar illa med den rödgrönrosa majoritetens vision om ett Stockholm som håller samman.

Stockholm stad ska inte bedrivas som ett bolag där lönsamheten ska tas ut på stockholmarnas boendekostnader. Att värdet på marken i innerstaden har ökat kraftigt är inte ett godtagbart argument för att chockhöja boendekostnaden för bostadsrättsinnehavare. Det innebär en kraftig försämring av normalinkomsttagares ekonomi och gör det svårare för människor med normala inkomster att bo kvar. I förlängningen kan det innebära att Stockholm segregeras ytterligare.

Tomträttsavgälderna är emellertid ett sätt för staden att finansiera viktiga samhällsfunktioner. Att tomträttsavgälderna höjs är i sig inte orimligt men det måste förstås i förhållande till bostadsinnehavares ekonomi. Att boendekostnader kan öka med så mycket som 1250 kr/mån är oacceptabelt och vittnar om en låg förståelse av människors privatekonomi.

Förslaget innebär också att lönsamheten i att bygga hyresrätter minskar. Det innebär att områden där markpriserna är höga, i synnerhet innerstaden, blir oattraktiva för nya investeringar i hyresrätter. Stockholmshem har redan konstaterat att höjningen av tomträttsavgälderna kommer göra det svårt att investera i hyresrätter. Eftersom hyresrätten redan är svag i områden med höga markpriser kan det innebära att Stockholm segregeras.

### **Beslutsgång i delen om återremiss**

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer förslaget att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer därefter övriga förslag mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V).

### **Reservation**

Vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

Abit Dundar (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

### **Särskilt uttalande**

Särskilt uttalande lämnas av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V) enligt följande:

Stockholms stad hyr ut mark till ca 5 500 småhus och 3 900 flerbostadshus. För detta betalar de som äger husen en årlig avgift, en tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden regleras med stöd av regler i jordabalken normalt i tioåriga avtal mellan staden och husägarna.

Avgäldsnivåerna fastställs i kommunfullmäktige och de ska enligt jordabalken spegla marknadsvärdet. Avgälderna har varit oförändrade sedan 2004 samtidigt som prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit kraftig. Det är därför det nu behöver göras en justering av avgälderna från markägarens (Stockholm stad) sida så att avgäldssystemet bättre speglar marknadens utveckling. Den här typen av justering är fastighetsägarna väl medvetna om, det är ett system som funnits under lång tid i Stockholms stad.

har inneburit, och kommer även i framtiden att innebära, en kraftig subventionering av markkostnaderna. Även aktuellt förslag innebär en avgäldsnivå som ligger långt under det faktiska marknadsvärdet på marken. I sammanhanget är det viktigt att framhålla att det finns möjlighet för tomträttsinnehavarna, både för flerbostadshus och för småhus, att friköpa sina fastigheter. För flerbostadshus är priset cirka 75 % av marknadsvärdet, det vill säga 100 % av marktaxeringsvärdet. För småhus är det cirka 40 % av marknadsvärdet eller 50 % marktaxeringsvärdet.

Intäkterna från bland annat tomträttsavgälderna är en förutsättning för att Stockholms stad skall kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden, inte minst en omfattande byggnation av hyresrätter.

Exploateringskontoret har nu tagit fram ett förslag till nya avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus. En justering av tomträttsavgälderna ska beslutas i kommunfullmäktige och inför beslutet ska ärendet beredas. Detta innebär att ärendet kommer att remitteras till berörda nämnder och bolag inom Stockholms stad, men också till externa intressenter som Hyresgästföreningen, Fastighetsägarföreningen, Byggmästareföreningen med flera, i Stockholm. Av stort värde är då att få synpunkter på bland annat nivån för avgäldsjusteringen, eventuell intrappning av avgälderna, avgäldsnivån vid nyproduktion samt förslaget om årlig indexuppräknning av avgäldsunderlaget.

### **Ersätтарыttrande**

Markus Berensson (C) instämmer i förslag från vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M).

Vid protokollet  
Lena Mittal

Rätt utdraget intygar: