

Exploateringsnämnden

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

Jan Valeskog

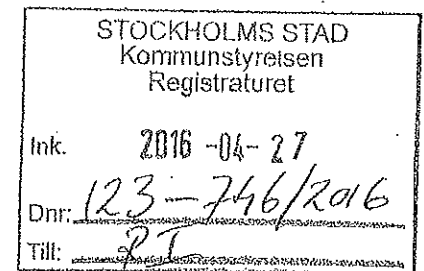
Joakim Larsson

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)
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)

§§ 10-31

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.

§ 11**Tomträttsavgälder för småhus**

Dnr E2016-00629

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för småhus 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 med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

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 Stockholmarnas köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträttsavgälderna.

Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skattehöjningar. Lägg därtill den rödgröna regeringens skattehöjningar 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 Dundar (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 ökat dramatiskt. I tid när amorteringskrav kan komma att kombineras med rödgrönrosa skattehöjningar väljer majoriteteten i Stockholm att gå fram med höjda tomträttsavgälder. Förslaget innebär en chockhöjning av boendekostnaderna för personer som bor i småhus i de fall marken är upplåten med tomträtt.

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

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 18 000 kr/år är oacceptabelt och vittnar om en låg förståelse av människors privatekonomi.

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.

I praktiken har tomträttsinstitutet i Stockholm varit ett sätt att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande till rimliga villkor och 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.

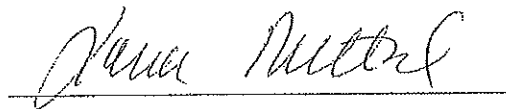
Exploateringskontoret har nu tagit fram ett förslag till nya avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus. En justering av tomträttsavgälderna ska beslutas i kommunfullmäktige och inför beslutet ska ärendet beredas. Detta innebär att ärendet kommer att remitteras till berörda nämnder och bolag inom Stockholms 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 indexuppräknings av avgäldsunderlaget.

Ersättaryttrande

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

Vid protokollet
Lena Mittal

Rätt utdraget intygar:



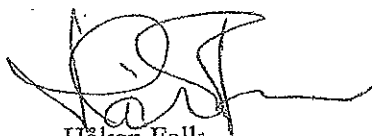
Handläggare
Gunnar Widsell
08-508 265 11

Till
Exploateringsnämnden
2016-04-14

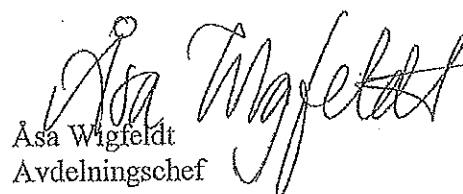
Tomträttsavgälder för småhus

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för småhus 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 med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.



Håkan Falk
Förvaltningschef



Åsa Wigfeldt
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Mark och värdering

Fleminggatan 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 småhus har varit oförändrade sedan kommunfullmäktiges beslut 2004. Den prisutveckling som skett på bostadsmark sedan dess har medfört att avgäldsunderlagen är mycket låga i förhållande till dagens markprisnivåer. Avgälden bestäms enligt Jordabalken utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan).

Kontoret föreslår att tomträttsavgälden vid avgäldsreglering för småhus ska baseras på 40 % av aktuellt marktaxeringsvärde för respektive tomträtt. I och med att marktaxeringsvärdet bestäms genom allmän eller förenklad fastighetstaxering som genomförs vart tredje år erhålls en anpassning av avgälden baserad på markvärdeförändringen över tiden.

Avgäldsräntan vid reglering sätts enligt gällande domstolspraxis till 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Avgäldsräntan vid nyupplåtelse föreslås sättas till 4,5 %.

För att minska effekterna för tomträttshavarna begränsas avgäldshöjningen för tioåriga avtal till det lägsta av två gånger utgående avgäld eller en höjning med högst 18 000 kr/år. För tomträttsfastigheter med småhus i grupp och tioårig avgäldsperiod föreslår kontoret en maximal höjning med det lägsta av två gånger utgående avgäld eller en höjning med högst 18 000 kr/år för varje ingående småhus. För avtal som inte är reglerade enligt 2004 års beslut föreslår kontoret motsvarande beräkningsgrund med 2004 års beslut som bas.

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 nya avgälderna kan tillämpas för nyupplåtelse omedelbart efter kommunfullmäktiges beslut och för regleringar så fort som möjligt, dock senast vid halvårsskiftet 2018.

Exploateringsnämnden ges rätt att korrigera avgälderna om det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

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 tomträtten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark mot en årlig tomträttsavgäld.

Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus står för en stor del av stadens årliga intäkter, ca 1 000 mnkr, varav 90 mnkr från småhustomträterna. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder har således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

Den nuvarande avgäldsnivån har gällt sedan kommunfullmäktiges beslut 2004. Enligt "Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet" ska avgäldsnormerna omprövas av kommunalfullmäktige de år när allmän fastighetstaxering äger rum för respektive fastighetstyp. Under 2015 har en allmän fastighetstaxering genomförts avseende småhus.

Staden upplåter för närvarande ca 5 500 småhustomträter. Av dessa är ca 3 750 belägna i Stockholms stad och ca 1 750 upplåtna i kommunerna Botkyrka (ca 850), Salem (ca 850), Ekerö (ca 30) och Huddinge (ca 20). Utöver detta finns 107 gruppbebyggda småhusfastigheter med totalt ca 2 900 småhusenheter upplåtna med tomträtt, varav två i Salem och resterande i Stockholm. Dessutom finns 214 fritidshustomträter i Sorunda i Nynäshamns kommun, vilka inte omfattas av kommunfullmäktiges beslut från 2004. Dessa fritidshustomträter omfattas inte heller av detta förslag utan regleras i likhet med tidigare i särskild ordning.

Beräkning av tomträttsavgäld

Bestämmelserna om tomträtt finns i Jordabalken. Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren till fastighetsägaren 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. För att avgälden ska förändras fordras att upplåtaren 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.

Avgälden bestäms utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan).

Avgäldsunderlag

Antalet köp av obebyggda småhustomter i Stockholm är begränsat. Kontoret föreslår därför att avgälderna för småhus och småhus i grupp baseras på respektive fastighets marktaxeringsvärde. Kontorets bedömning är att marktaxeringsvärdena på ett bra sätt speglar prisbilden på småhustomter.

Småhus i grupp utgörs av fastigheter taxerade med typkod 222. I de fall det på fastigheten finns flera taxeringsenheter med olika typkoder sker avgäldsberäkningen separat för respektive typkod.

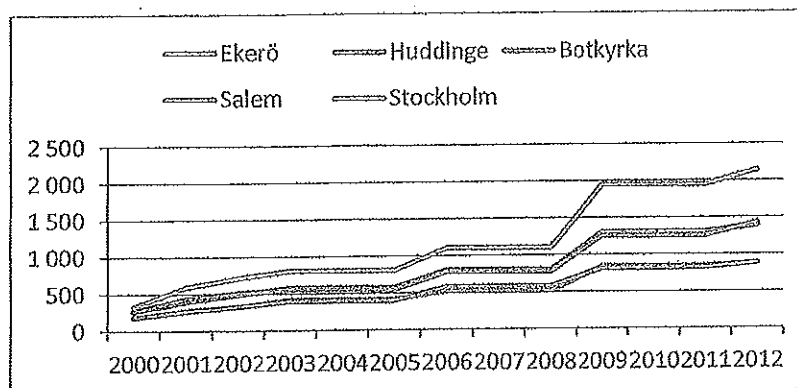
Taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 % av fastighetens sannolika pris vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet vid en småhustaxering grundas på det genomsnittliga prisläget två år före fastighetstaxeringen i det område där fastigheten är belägen. För den innevarande perioden 2015-2017 betyder det prisläge 2013.

Eftersom marktaxeringsvärdet per definition utgör 75 % av marknadsvärdet anser kontoret att erforderlig försiktighetsjustering har skett jämfört med bedömt marknadsvärde. Allmän eller förenklad fastighetstaxering sker med tre års intervall varför avgäldsunderlaget automatiskt kommer följa markprisutvecklingen. Någon särskild indexering krävs därför inte. Nuvarande regelverk innebär att nytt taxeringsvärde blir känt först i slutet av det år det börjar gälla. Det leder till ett par års eftersläpning innan marktaxeringsvärdet utgör underlag för avgäldsbestämning vid reglering eftersom överenskommelse ska träffas senast ett år innan avgäldsperiodens starttidpunkt. Exempelvis gäller marktaxeringsvärdena enligt nuvarande fastighetstaxering från och med 1 januari 2015 men kan utgöra avgäldsunderlag tidigast för de tomträtter som ska regleras år 2017. Detta innebär att eventuella marknadsvärdeförändringar kommer att beaktas med en viss eftersläpning.

För de fall där aktuellt taxeringsvärde saknas eller är uppenbart felaktigt beräknar kontoret ett för avgäldsunderlaget rättvisande marktaxeringsvärde enligt Skatteverkets riktlinjer.

Förslaget att basera avgäldsunderlaget på marktaxeringsvärdet innebär att tomträtsavgälderna även utan ett nytt beslut om justerade nivåer kommer att följa markvärdeutvecklingen över tiden.

I nedanstående diagram redovisas den genomsnittliga marktaxeringsvärdeutvecklingen i tusental kronor under perioden 2000 – 2012 för de kommuner där Stockholms stad upplåter mark med tomträtt (exklusive Nynäshamn där upplåtelseerna avser fritidsfastigheter som inte behandlas i detta förslag).



Källa SCB Genomsnittliga marktaxeringsvärden (småhus) i tkr år 2000 – 2012

Stockholm avviker från övriga kommuner med en större marktaxeringsvärdeökning medan Ekerö och Huddinge följs åt liksom Botkyrka och Salem.

Den kraftiga markvärdeförändringen sedan år 2000, vilken återspeglas i nu aktuella marktaxeringsvärden, skulle innebära stora avgäldsökningar för tomträttshavarna. Kontorets förslag är därför att utgå från 40 % av marktaxeringsvärdet som avgäldsunderlag, vilket teoretiskt sett motsvarar 30 % av marknadsvärdet. I marktaxeringsvärdet ingår värden av vissa markanläggningar som bekostats av tomträttshavaren, t ex trädgårdsanläggningar. Ett avgäldsunderlag begränsat till 40 % av marktaxeringsvärdet inkluderar dock inte några sådana värden.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering sätts enligt gällande domstolspraxis till 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod utifrån en långsiktig real avgäldsrenta om 3 % justerad för en årlig inflation om 2 % (0,25 procentenheter vid 10-årig och 0,5 procentenheter vid 20-årig avgäldsperiod).

Eftersom avgäldens storlek vid nyupplåtelse inte kan bli föremål för prövning i domstol har kommunfullmäktige tidigare beslutat att tillämpa en mer marknadsanpassad avgäldsrenta för dessa. Avgäldsrentan vid nyupplåtelse av småhustomträtt och 10-årig avgäldsperiod föreslås sättas till 4,5%. Detta innebär en sänkning jämfört med tidigare vilket kan fungera som en stimulans för nyproduktionen av hyresrätter i småhusform.

Avgälden vid nyupplåtelse blir därmed 38 % högre än vid reglering.

Avgäld vid nyupplåtelse

Enligt stadens markanvisningspolicy ska mark för styckebyggda småhus säljas på den öppna marknaden. Om nyupplåtelse i något fall skulle bli aktuell, t ex för hyresradhus i grupp, beräknar kontoret ett marktaxeringsvärde enligt skatteverkets riktvärdekartor och riktlinjer. Nyupplåtelseavgälden beräknas som 4,5 % av 40 % av det beräknade marktaxeringsvärdet.

Avgäld vid reglering

Avgäld vid reglering beräknas som 3,25 % av 40 % av marktaxeringsvärdet vid 10-årig, och 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Förslaget innebär i vissa områden avsevärda höjningar. För att minska effekterna för tomträtthavarna föreslår kontoret att avgäldshöjningen begränsas för varje enskild småhustomrätt.

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt kommunfullmäktiges beslut från 2004 (tioårig avgäldsperiod) får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- två gånger utgående avgäld,
- utgående avgäld plus 18 000 kr/år

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt tidigare kommunfullmäktigebeslut än beslutet från 2004 (tjugoårig avgäldsperiod) får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- två gånger det belopp som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004,
- den avgäld som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004 plus 19 400 kr/år.

För småhus i grupp föreslår kontoret att avgäldshöjningen begränsas på samma sätt som för småhus avseende den procentuella ökningen men att begränsningsregeln sätts till 18 000 kr/år vad avser maximal höjning för varje ingående småhus vid tioårig och 19 400 kr/år vid tjugoårig avgäldsperiod.

Intrappning

Vid höjning av avgälden föreslår kontoret 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.

Ikraftträdande

För nyupplåtelse 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.

Ekonomiska konsekvenser

Nuvarande småhusavgälder, inklusive småhus i grupp, ger en årlig intäkt om ca 92 mnkr. En avgäld baserad på 40 % av marktaxeringsvärdet och avgäldsränta 3,25 % respektive 3,5 % ger ökade intäkter på i storleksordningen 25 mnkr per år efter 10 år eller totalt ca 114 mnkr när flertalet tomträtter är reglerade.

En redovisning av hur många regleringar som sker av småhus respektive småhus i grupp samt intäkter olika år redovisas i **bilaga 1 och 2**.

Förändringen för småhus, exklusive småhus i grupp, uppgår i genomsnitt till +27 % eller 3 455 kr/år. För småhus i grupp blir den genomsnittliga förändringen +28 % eller 2 080 kr/småhuslägenhet.

Förslaget innebär höjningar för ca 4 500 tomträtter. Drygt 160 småhustomträtter belägna i Bromma, Enskede, Skarpnäck och Västerleds församlingar får en maximal höjning på 18 000 kr/år. Totalt 990 tomträtter varav ca 500 st belägna i Botkyrka, Ekerö och Salem får sänkt avgäld. För totalt 107 småhus i grupp innebär förslaget en sänkning för 18 tomträtter.

Tomträttsavgälden för enskilt ägda småhus är avdragsgill i självdeklarationen på samma sätt som räntor på lån i tomträtten.

Huvudgrunder

De förändringar rörande tomträttsavgälder som föreslås i detta tjänsteutlåtande föranleder en förändring av de sk huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet. Förslag till nya huvudgrunder redovisas i bilaga 3.

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 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 såväl bostadsrätter som småhus har 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/kommunmedborgarna. De områden där prisutvecklingen på bostäder de senaste åren varit mest gynnsam är också de områden som föreslås få störst höjningar.

En höjning av avgälderna kan komma att ha en dämpande effekt på prisutvecklingen för småhusfastigheter upplåtna med tomträtt framförallt i områden med höga priser. Enligt förslaget ska dock effekterna av en höjning begränsas för redan upplåtna tomträtter.

För småhus innebär de nya beräkningsgrunderna en avsevärd förenkling jämfört med nuvarande system. I och med att avgälden beräknas utifrån en andel av taxeringsvärdet kommer avgäldsnivåerna automatiskt att följa marknadens utveckling. Det blir således mer förutsägbart för tomträtthavarna.

Exploateringskontorets förslag

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

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för småhus bestäms i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt att godkänna förslag till huvudgrunder enligt bilaga 3.



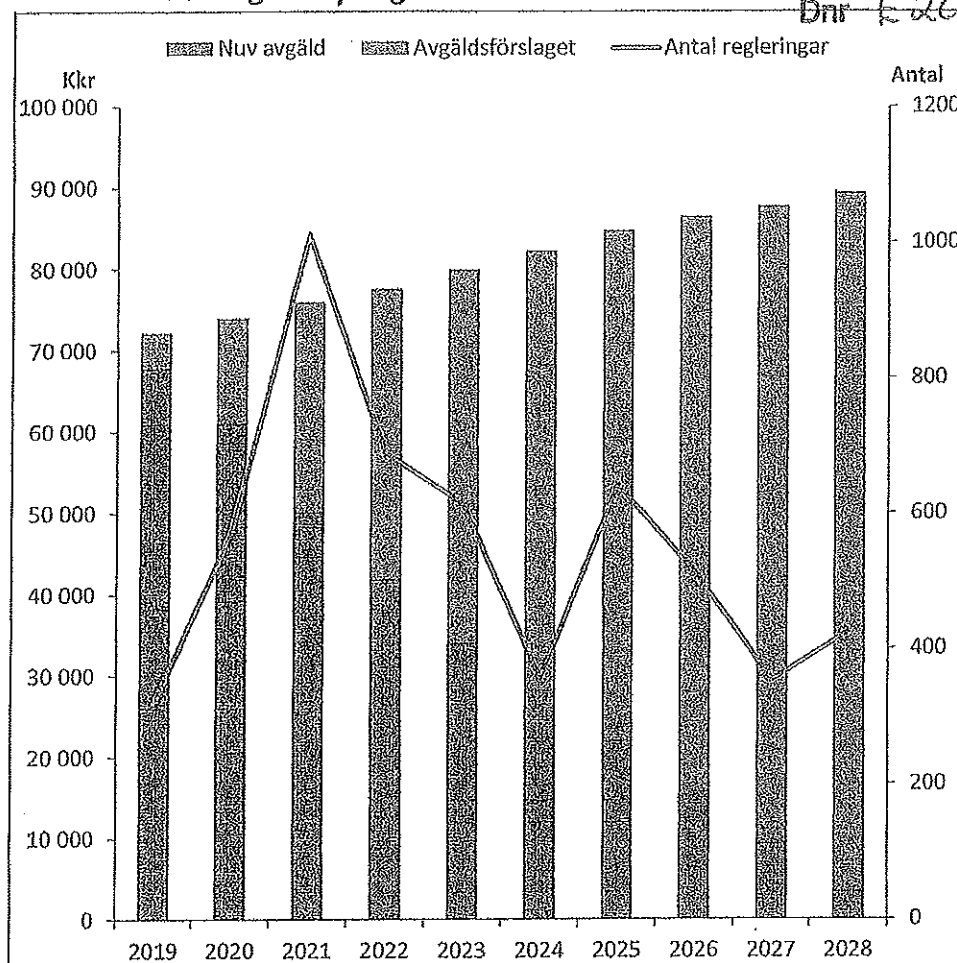
Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till förändringar på fastighetsmarknaden.

Slut

Bilagor

1. Regleringsredovisning småhus
2. Regleringsredovisning småhus i grupp
3. Huvudgrunder

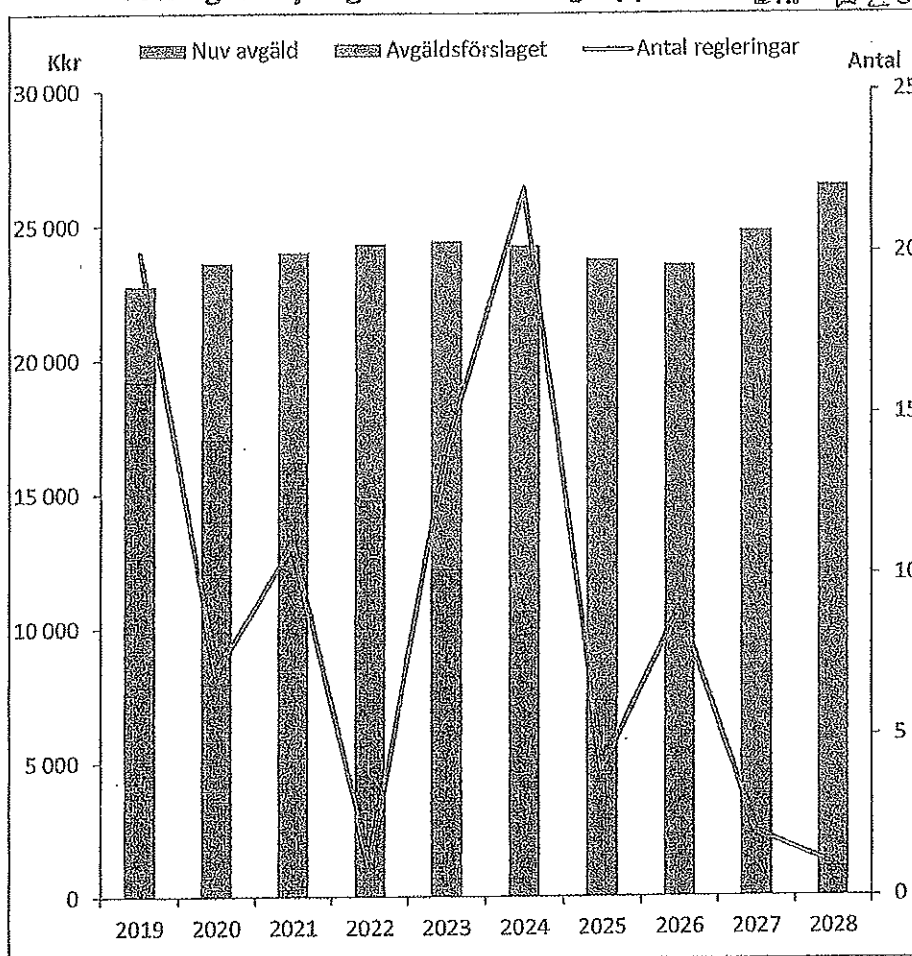
Förslag till ny avgäld för småhus



Startår	2019-01-01	10 år	20 år
Avgäldsrenta		3,25%	3,5%
Max höjning		100%	100%
Max höjning		18 000 Kr/år	19 400 Kr/år
Avgäldsunderlag av marktaxvärde		40%	40%

Antal tomträtter i urvalet	5 497 st
Urval	Småhus , ej grupphus
Nuvarande avgäld	71 mnkr
Summa förändring efter 10 år	19 mnkr
Total förändring efter 10 år	27%
Nuvarande genomsnittavgäld	12 955 Kr/år
Ny genomsnittavgäld	16 410 Kr/år
Genomsnittlig förändring	3 455 Kr/år

Förslag till ny avgäld för småhusgrupp



Startår	2019-01-01	10 år	20 år
Avgäldsränta		3,25%	3,5%
Max höjning		100%	100%
Max höjning		18 000 Kr/år	19 400 Kr/år
Avgäldsunderlag av marktaxvärde		40%	40%

Antal tomträtter i urvalet	107 st
Antal lägenheter	2 900 st
Urval	Grupphus
Nuvarande avgäld	21 mnkr
Summa förändring efter 10 år	6 mnkr
Total förändring efter 10 år	28%
Nuv genomsnittavgäld/lgh	7 378 Kr/år
Ny genomsnittavgäld/lgh	9 458 Kr/år
Genomsnittlig förändring/lgh	2 080 Kr/år

HUVUDGRUNDER FÖR TILLÄMPNING AV TOMTRÄTTSINSTITUTET på tomträtter upplåtna av Stockholms stad

Nyupplåtelse/upsägningsperioder

1. Vid upplåtelse av tomträtt ska första uppsägningsperioden bestämmas till 60 år och de följande till 40 år. Om tomträtten ska upphöra på grund av uppsägning gäller lösenbestämmelser enligt JB 13 kap 17 §.

Avgäldsperioder

2. Avgäldsperioderna ska bestämmas till 10 år. Om skäl föreligger kan en längre avgäldsperiod om högst 20 år bestämmas.

Övergång från 20-årig till 10-årig avgäldsperiod

3. Övergång från 20-årig till 10-årig avgäldsperiod får endast ske i samband med omprövning av avgäld.

Avgälder för flerbostadshus

4. För tomträttsfastigheter med flerbostadshus ska avgäld för bostadsyta uttryckt i kr/m² ljus (utnyttjningsbar) bruttoarea utgå enligt bilaga 1 - 3.

Avgäld ska bestämmas efter samma principer vid omprövning och förnyad upplåtelse.

För lokalyta som utgör bostadskomplement och för annan yta som används som service åt boende ska avgälden beräknas på samma sätt. För annan lokalyta ska avgäld beräknas enligt punkt 8.

Avgälder för småhus

- 5a. Vid reglering av avgälder för tomträttsfastigheter med småhus ska följande gälla:

Vid 10-årig avgäldsperiod ska avgälden bestämmas till 3,25 % och vid 20-årig avgäldsperiod till 3,50 % av ett avgäldsunderlag som utgör 40 % av det marktaxeringsvärde som är registrerat i stadens avtalssystem vid den tidpunkt när förslag till avtal för kommande period skickas till tomträttsinstituten, normalt ca 18 månader före den nya avgäldsperiodens inledning.

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt kommunfullmäktiges beslut från 2004 får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- 1). Två gånger utgående avgäld.
- 2). Utgående avgäld plus 18 000 kr/år.

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt ett tidigare kommunfullmäktigebeslut än beslutet från 2004 får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- 1). Två gånger den avgäld som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004.
- 2). Den avgäld som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004 plus 19 400 kr/år.

Vid beräkning av maximal avgäldshöjning för tomträttsfastighet med småhus i grupp tillämpas beloppen enligt alternativen betecknade 2) i närmast föregående stycken på varje ingående småhus.

- 5b. Vid nyupplåtelse av tomträttsfastigheter för småhus ska avgälden bestämmas till ett belopp som är 38 % högre än motsvarande regleringsavgäld.
- 5c. Om marktaxeringsvärde för småhus saknas eller är uppenbart felaktigt ska motsvarande värde uppskattas i första hand efter den vid allmän eller särskild fastighetstaxering fastställda riktvärdekartan och i andra hand med ledning av närbelägna likartade fastigheters marktaxeringsvärde. I tredje hand beräknas ett mot marktaxeringsvärdet svarande värde som 75 % av markens marknadsvärde.

Initial nedsättning av bostadsavgälder vid avgäldsreglering och förnyad upplåtelse

6. Om vid avgäldsreglering och förnyad upplåtelse av tomträttsfastigheter för flerbostadshus och småhus den nya avgälden blir högre än den utgående ska en intrappning under de två första åren av avgäldsperioden göras på följande sätt. År 1 ska avgälden motsvara utgående avgäld ökad med 50 % av skillnaden mellan oreducerad avgäld enligt bilaga 2 respektive punkt 5a ovan och utgående avgäld. År 2 ska avgälden motsvara utgående avgäld ökad med 75 % av samma underlag. Därefter ska oreducerad avgäld utgå.

Omprövning av normer för bostadsavgälder

7. Exploateringsnämnden äger rätt att ompröva avgäldsnormerna i punkterna 4, 5a och 5b när marknadsutvecklingen väsentligt avviker från de förutsättningar som normerna bygger på för respektive fastighetstyp.

Exploateringsnämnden äger rätt att bestämma avgäldsnivåer för flerbostadshus i nya stora exploateringsområden.

Avgälder för fastigheter med andra ändamål än bostadsändamål

8. Avgäld för fastighet med kommersiell, industriell eller speciell användning ska bestämmas från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar. Lokalyta kan under vissa förutsättningar åsättas avgäld motsvarande bostadsavgäld enligt punkt 4.

Avrundning av avgäldsbelopp

9. Beräknade avgäldsbelopp som understiger 1 000 000 kr ska avrundas nedåt till närmaste hundratal kronor. Högre beräknade avgäldsbelopp ska avrundas nedåt till närmaste tusental kronor.

Avgäldsbestämning i vissa situationer

10. Till den del extraordinära kostnader påverkar avgäldsunderlaget får de kompenseras genom avgäldsreduktioner i sidoavtal till tomträttsavtalet.
11. I fråga om jämkning av avgäld under löpande avgäldsperiod enligt JB 13 kap 12 § ska följande riktlinjer tillämpas.

Vid utvidgning av tomträttens innehåll bör vanligen ökningen av avgäldsunderlaget vara vägledande medan vid minskning den utgående avgälden bör ändras i samma proportion som avgäldsunderlaget ändras med anledning av minskningen. Avgäldsnedläggning bör normalt inte medges för ändring som inte påverkar det faktiska utnyttjandet av fastigheten.

Omfördelning av avgäldsuttag

12. Avgäldsuttaget får omfördelas över tiden genom särskilt sidoavtal om upplåtelsen avser annat än småhus.

