

Handläggare
Elin Brattström
Telefon: 08-50803379

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Svar på remiss om tomträttsavgälder för flerbostadshus

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Christina Heglert
Stadsdelsdirektör

Ditte Westin
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden har fått en remiss om förslag om ändrade tomträttsavgälder för flerbostadshus. Exploateringskontoret har gjort en ortsprisundersökning och utifrån det lagt fram ett förslag för justerade tomträttsavgälder. De områden där prisutvecklingen på bostäder har varit mest gynnsam de senaste åren är de områden som föreslås få högst höjningar. Vissa områden, bland annat Tensta, kommer att få lägre tomträttsavgälder.

Kommunstyrelsens finansrotel, som är avsändare av remissen, är intresserade att få in synpunkter på nivån för avgäldsjusteringen, eventuell intrappning av avgälderna, avgäldsnivån vid nyproduktion samt förslaget om årlig indexuppräknings av avgäldsunderlaget.

Förvaltningen ser att det är nödvändigt med justeringen och är generellt positiv till förslaget men ser en risk med att de områden som får en lägre tomträttsavgäld och därmed ett ökat intresse för byggande av hyresrätter är områden som redan har en majoritet hyresrätter. Förvaltningen anser att det är eftersträvansvärt med stadsdelar med blandade upplåtelseformer.

Ärendet

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har fått på remiss från Kommunstyrelsens Finansrotel ett förslag från exploateringskontoret om ändrade tomträttsavgälder för flerbostadshus.

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.

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.

Avgäldsräntan 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.

Avgäldsräntan vid nyupplåtelser var vid föregående beslut 2004 5,25%, Exploateringskontoret föreslår nu att avgäldsräntan vid en 10-årig avgäldsperiod sänks till 4,5% för att stimulera nyproduktion av hyresrätter.

Exploateringskontoret har gjort en ortsprisundersökning. Avgäldsunderlaget föreslås motsvara 30% av den bedömda markvärdenivån. Vid försäljning av mark i sjönära lägen är betalningsviljan större och därför föreslås avgäldsunderlaget höjas med 15% på dessa tomträttsfastigheter. För att avgälderna ska följa markprisutvecklingen framöver föreslås att avgäldsunderlaget justeras upp med 2% årligen.

Exploateringskontoret föreslår en tvåårig trappning av avgälden där 50% slår igenom först året och 25% år två och tredje året utgår full avgäld. Eventuell sänkning föreslås få fullt genomslag direkt.

Effekter av förslaget

Under de senaste åren när bostadspriserna har stigit kraftigt och tomträttsavgälderna har varit oförändrade betyder det att aktörerna på bostadsmarknaden har kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren, d v s kommunen och dess medborgare.

De områden där prisutvecklingen på bostäder har varit mest gynnsam de senaste åren är också de områden som föreslås få högst höjningar. Den stadsdel i innerstaden där prisökningen varit störst får en ökning på 149kr/m²BTA. För en lägenhet på 77m² innebär det en kostnadsökning år tre med 1250 kr/månaden. För motsvarande lägenhet i Skärholmen blir det 20kr/månaden och i Tensta en sänkning med 100 kr/månaden.

Exploateringskontorets bedömning är att intresset att bygga hyresrätter kan komma att minska i de områden som får en ökad tomträttsavgäld och öka i de områden som får en minskad avgäld, som Tensta, Akalla, Husby och Rinkeby.

För boende i hyresrätt borde inte hyreskostnaden påverkas nämnvärt av tomträttsavgälden eftersom den inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran. För boende i bostadsrätter kan priset på dessa påverkas eftersom en ändrad avgäld har direkt påverkan på den årsavgift föreningen tar ut av sina medlemmar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts vid avdelningen för stadsdelsutvecklingen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att det är bra att en avgäldsjustering sker. Med den prisutveckling som skett på bostadsmarkanden sedan de nuvarande avgäldsnivåerna beslutades 2004 är det nödvändig med en justering. Förvaltningen bedömer att nivån för justeringen är rimlig. Även intrapningen bedöms som rimlig. Den årliga indexuppräkningsen är ett bra förslag som kommer att minska förändringarna vid nästa justering. En sänkt avgäldsnivå vid nyproduktion är i teorin bra. Förvaltningen ser en risk med att de områden som får en lägre avgäld och därmed blir intressanta att bygga hyresrätter i är områden som idag har en klar majoritet hyresrätter. En sådan utveckling är inte positiv ur ett segregationsperspektiv. Förvaltningen anser att det är eftersträvarsvärt att arbeta för att stadens alla stadsdelar ska ha blandade upplåtelseformer.

Bilagor

1. Angående remissen om Tomträtsavgälder för flerbostadshus