

Spånga-Tensta sdf
Dnr 1.5.3-321/2016
Dokid 25230

Till berörd remissinstans

Angående remissen om 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. 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

Remitteringsmapp

Ärende: Tomträttsavgälder för flerbostadshus

För yttrande senast: 1 september 2016

För yttrande senast SLK 14 september 2016

Stadsdelsnämnderna	Facknämnderna	Övriga
Östermalm	SbN	SLK
Hägersten-Liljeholmen		Stockholms Stadshus AB
Spånga-Tensta		Fastighetsägarförening n Stockholm Byggmästarföreningen Stockholm Hyresgästföreningen Stockholm Bostadsrätterna HSB Stockholm SKB

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)

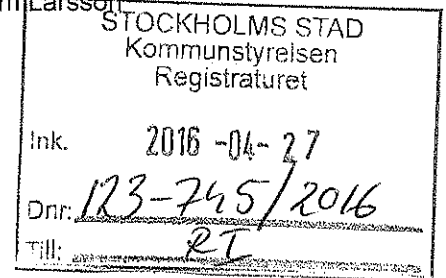
Jihad Adlouni (M)

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 Stockholmmarnas 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 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 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. Stockholms hem 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.

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.

Ersätтарыttrande

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 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
Förvaltningschef



Asa Wigfeldt
Avdelningschef

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 avgälds nivåer 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 tomträtten 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 flerbostadshustomträtter. Ungefär hälften av dessa innehas av bostadsrättsföreningar varav 325 i innerstaden. Intäkterna från samtliga flerbostadshustomträtter 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.



Avgäldsrenta

Avgäldsrentan 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 avgäldsrenta 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 avgäldsrenta för dessa. Vid beslutet föregående beslut 2004 var avgäldsrentan 5,25 % vid nyupplåtelse. Kontoret föreslår att avgäldsrentan 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 avgälds nivåer 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

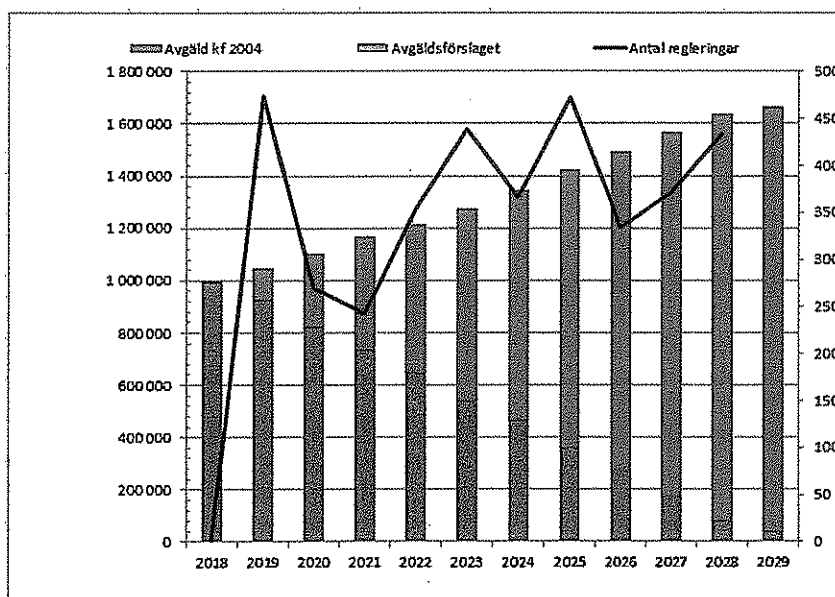
den 1 april 2018. För förnyade upplåtelser föreslås de nya avgälderna börja tillämpas vid samma tidpunkt.

Huvudgrunder

De förändringar av avgäldsnormerna som föreslås i detta tjänsteutlåtande föranleder en förändring av de sk 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 lönsamhetskalkylen 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

Flerbostadshus		Nyupplåtelseavgäld 10-årig avgäldsperiod												
OBS Vid sjönära läge ska nivåerna justeras upp med 15 %	Nuvarande avgäld kr/m ² (10 år)	Avgäldsunderlag	2016											
			- 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
YTTERSTADEN				Årlig uppräknig 2 %										
Västerort														
Alvik, Höglandet, Nockeby, Smedslätten, Stora Mossen, Traneberg, Ålsten, Äppelviken	117,00	4 500	202	206	210	214	218	223	227	232	236	241		
Södra Angby, Nockebyhov	102,30	3 900	175	178	182	185	189	193	197	201	205	209		
Abrahamsberg, Ulvsunda	102,30	3 300	148	150	153	157	160	163	166	170	173	176		
Bromma kyrka, Mariehäll, Åkeshov, Åkeslund	102,30	2 700	121	123	125	128	130	133	136	138	141	144		
Norra Angby, Riksby	102,30	2 400	108	110	112	114	116	119	121	124	126	129		
Ulvsunda industriområde	102,30	1 800	81	82	84	85	87	89	91	93	94	96		
Beckomberga, Eneby, Kista, Vällingby	79,60	1 800	81	82	84	85	87	89	91	93	94	96		
Akalla	79,60	900	40	40	41	42	43	44	45	45	46	47		
Husby, Rinkeby, Tensta	56,00	750	33	33	34	35	35	36	37	37	38	39		
Övriga västra ytterstaden	79,60	1 500	67	68	69	71	72	73	75	76	78	80		
Söderort														
Johanneshov, Gröndal, Liljeholmen	114,90	4 500	202	206	210	214	218	223	227	232	236	241		
Gamla Enskede, Årsta, Aspudden, Hägersten, Midsommarkransen, Mälarhöjden, Björkhagen, Hammarbyhöjden	114,90	3 900	175	178	182	185	189	193	197	201	205	209		
Enskede gård, Enskedefältet, Hägerstensåsen, Kärrtorp	114,90	3 300	148	150	153	157	160	163	166	170	173	176		
Enskededalen, Stureby	102,30	2 700	121	123	125	128	130	133	136	138	141	144		
Västertorp, Svedmyra	103,30	2 400	108	110	112	114	116	119	121	124	126	129		
Västberga	102,30	2 100	94	95	97	99	101	103	105	107	110	112		
Bredäng, Skärholmen, Sätra, Vårberg, Hagsätra, Rågsved	56,00	1 200	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64		
Övriga södra ytterstaden	79,60	1 800	81	82	84	85	87	89	91	93	94	96		
Kranskommuner														
Huddinge (Vårby)	46,50	900	40	40	41	42	43	44	45	45	46	47		
Salem	42,80	900	40	40	41	42	43	44	45	45	46	47		
Botkyrka	41,40	900	40	40	41	42	43	44	45	45	46	47		
INNERSTADEN														
Södermalm m fl														
Södermalm	192,40	5 700	256	261	266	271	277	282	288	294	299	305		
Långholmen, Reimersholme, Södra Hammarbyhamnen	178,70	5 100	229	233	238	243	247	252	257	263	268	273		
Lilla Essingen	151,70	5 100	229	233	238	243	247	252	257	263	268	273		
Stora Essingen	151,70	5 100	229	233	238	243	247	252	257	263	268	273		
Gamla Stan	215,50	7 500	337	343	350	357	364	372	379	387	394	402		
Kungsholmen														
Kungsholmen	206,00	6 900	310	316	322	328	335	342	349	356	363	370		
Stadshagen	207,00	6 300	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338		
Kristineberg, Marieberg	174,00	6 300	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338		
Vasastaden														
Vasastaden	215,50	7 500	337	343	350	357	364	372	379	387	394	402		
Norrholm														
Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsgatan	270,10	7 500	337	343	350	357	364	372	379	387	394	402		
Övriga Norrmalm	242,80	7 500	337	343	350	357	364	372	379	387	394	402		
Östermalm														
Villagatan, Lärkstaden	279,50	8 100	364	371	378	386	394	401	409	418	426	435		
Östra Östermalm	261,20	8 100	364	371	378	386	394	401	409	418	426	435		
Östermalmstorg, Karlavägen	247,50	8 100	364	371	378	386	394	401	409	418	426	435		
Valhallavägen	215,50	8 100	364	371	378	386	394	401	409	418	426	435		
Djurgården & Gärdet														
Södra Djurgården	229,10	6 900	310	316	322	328	335	342	349	356	363	370		
Gärdet	201,80	6 300	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338		
Norra Djurgården	133,10	5 100	229	233	238	243	247	252	257	263	268	273		
Norra Djurgårdsstaden/Hjorthagen	178,70	6 300	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338		

Regleringsavgäld flerbostadshus		10-årig avgäldperiod						20-årig avgäldperiod				
OBS Vid sjönära läge ska nivåerna justeras upp med 15 %	Antal fastigheter	Avgäld beslut år 2004	Avgäldsunderlag	Ny avgäld	Start år 2018	2019	2020	Avgäld beslut år 2004	Ny avgäld	Start år 2018	2019	2020
Ytterstaden												
Västerort												
Alvik, Höglandet, Nockeby, Smedslätten, Stora Mossen, Traneberg, Ålsten, Äppelviken	334	62,40	4 500	146	104	125	146	74,90	157	115	136	157
Södra Ångby, Nockebyhov	20	55,60	3 900	127	91	109	127	66,80	136	101	118	136
Abrahamsberg, Ulvsunda	170	55,60	3 300	107	81	94	107	66,80	115	90	102	115
Bromma kyrka, Mariehäll, Åkeshov, Åkeslund	121	55,60	2 700	88	71	79	88	66,80	94	80	87	94
Norra Ångby, Riksby	91	55,60	2 400	78	66	72	78	66,80	84	75	79	84
Ulvsunda industriområde	35	55,60	1 800	59	57	58	59	66,80	63	63	63	63
Beckomberga, Eneby, Kista, Vällingby	87	44,80	1 800	59	51	55	59	66,80	63	63	63	63
Akalla	21	44,80	900	29	29	29	29	53,70	31	31	31	31
Husby, Rinkeby, Tensta	105	36,30	750	24	24	24	24	43,60	26	26	26	26
Övriga västra ytterstaden	211	44,80	1 500	49	46	47	49	53,70	52	52	52	52
Söderort												
Johanneshov, Gröndal, Liljeholmen	79	60,10	4 500	146	103	124	146	72,20	157	114	135	157
Gamla Enskede, Årsta, Aspudden, Hägersten, Midsommarkransen, Målarhöjden, Björkhagen, Hammarbyhöjden	839	60,10	3 900	127	93	110	127	66,80	136	101	118	136
Enskede gård, Enskedefältet, Hägerstensåsen, Kärrtorp	124	60,10	3 300	107	83	95	107	72,20	115	93	104	115
Enskededalen, Stureby	56	55,60	2 700	88	71	79	88	66,80	94	80	87	94
Västertorp, Svedmyra	49	55,60	2 400	78	66	72	78	66,80	84	75	79	84
Västberga	48	55,60	2 100	68	61	64	68	66,80	73	69	71	73
Bredäng, Skärholmen, Sättra, Vårberg, Hagsättra, Rågsved	212	36,30	1 200	39	37	38	39	43,60	42	42	42	42
Övriga södra ytterstaden	565	44,80	1 800	59	51	55	59	53,70	63	58	60	63
Kranskommuner												
Huddinge (Vårby)	60	31,40	900	29	29	29	29	37,60	31	31	31	31
Salem	9	26,00	900	29	27	28	29	32,80	31	31	31	31
Botkyrka	4	27,40	900	29	28	28	29	31,10	31	31	31	31
INNERSTADEN												
Södermalm m II												
Södermalm	288	98,80	5 700	185	141	163	185	118,60	199	158	178	199
Långholmen, Reimersholme, Södra Hammarbyhamnen	62	94,00	5 100	166	130	148	166	112,80	178	145	161	178
Lilla Essingen	4	79,00	5 100	166	122	144	166	94,80	178	136	157	178
Stora Essingen	8	74,80	5 100	166	120	143	166	89,80	178	133	155	178
Gamla Stan	7	113,80	7 500	244	178	211	244	135,10	262	198	230	262
Kungsholmen												
Kungsholmen	39	103,70	6 900	224	163	193	224	124,50	241	182	211	241
Stadshagen	17	103,70	6 300	205	154	179	205	124,50	220	172	196	220
Kristineberg, Marieberg	7	88,90	6 300	205	146	175	205	106,70	220	163	191	220
Vasastaden												
Vasastaden	83	113,80	7 500	244	178	211	244	135,10	262	198	230	262
Norrmalm												
Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsgatan	0	133,30	7 500	244	188	216	244	158,50	262	210	236	262
Övriga Norrmalm	62	123,60	7 500	244	183	213	244	146,80	262	204	233	262
Östermalm												
Villagatan, Lärkstaden	2	143,50	8 100	263	203	233	263	172,20	283	227	255	283
Östra Östermalm	6	133,60	8 100	263	198	230	263	160,30	283	221	252	283
Östermalmstorg, Karlavägen	9	128,70	8 100	263	195	229	263	154,40	283	218	250	283
Valhallavägen	3	113,80	8 100	263	188	225	263	135,10	283	209	246	283
Djurgården & Gärdet												
Södra Djurgården	11	118,70	6 900	224	171	197	224	141,00	241	191	216	241
Gärdet	10	109,00	6 300	205	157	181	205	129,30	220	174	197	220
Norra Djurgården	8	74,30	5 100	166	120	143	166	89,20	178	133	155	178
Norra Djurgårdsstaden/Hjorthagen	41	94,00	6 300	205	149	177	205	110,00	178	133	155	178

Regleringsavgäld flerbostadshus		Slutavgäld vid olika startår i kr/m ² BTA vid 10-årig period									
OBS Vid sjönära läge ska nivåerna justeras upp med 15 %	Avgäld beslut år 2004	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Ytterstaden										
Ärlig uppräknig 2 %											
Västerort											
Alvik, Höglandet, Nockeby, Smedslätten, Stora Mossen, Traneberg, Ålsten, Äppelviken	62,40	146	148	151	154	158	161	164	167	171	174
Södra Ängby, Nockebyhov	55,60	127	129	132	134	137	140	143	145	148	151
Abrahamsberg, Ulvsunda	55,60	107	109	111	113	115	118	120	122	125	127
Bromma kyrka, Mariehäll, Åkeshov, Åkeslund	55,60	88	89	91	93	95	97	99	101	103	105
Norra Ängby, Riksby	55,60	78	79	81	82	84	86	87	89	91	93
Ulvsunda industriområde	55,60	59	60	61	62	63	65	66	67	69	70
Beckomberga, Eneby, Kista, Vällingby	44,80	59	60	61	62	63	65	66	67	69	70
Akalla	44,80	29	29	30	30	31	32	32	33	33	34
Husby, Rinkeby, Tensta	36,30	24	24	24	25	25	26	27	27	28	28
Övriga västra ytterstaden	44,80	49	49	50	51	53	54	55	56	57	58
Söderort											
Johanneshov, Gröndal, Liljeholmen	60,10	146	148	151	154	158	161	164	167	171	174
Gamla Enskede, Årsta, Aspudden, Hägersten, Midsommarkransen, Mälarhöjden, Björkhagen, Hammarbyhöjden	60,10	127	129	132	134	137	140	143	145	148	151
Enskede gård, Enskedefältet, Hägerstensåsen, Kärrtorp	60,10	107	109	111	113	115	118	120	122	125	127
Enskededalen, Stureby	55,60	88	89	91	93	95	97	99	101	103	105
Västertorp, Svedmyra	55,60	78	79	81	82	84	86	87	89	91	93
Västberga	55,60	68	69	70	72	73	75	76	78	79	81
Bredäng, Skärholmen, Sättra, Vårberg, Hagsättra, Rågsved	36,30	39	39	40	41	42	43	43	44	45	46
Övriga södra ytterstaden	44,80	59	60	61	62	63	65	66	67	69	70
Kranskommuner											
Huddinge (Vårby)	31,40	29	29	30	30	31	32	32	33	33	34
Salem	26,00	29	29	30	30	31	32	32	33	33	34
Botkyrka	27,40	29	29	30	30	31	32	32	33	33	34
INNERSTADEN											
Södermalm m fl											
Södermalm	98,80	185	188	192	196	200	204	208	212	216	221
Långholmen, Reimersholme, Södra Hammarbyhamnen	94,00	166	169	172	176	179	183	186	190	194	198
Lilla Essingen	79,00	166	169	172	176	179	183	186	190	194	198
Stora Essingen	74,80	166	169	172	176	179	183	186	190	194	198
Gamla Stan	113,80	244	248	253	258	264	269	274	280	285	291
Kungsholmen											
Kungsholmen	103,70	224	228	233	237	242	247	252	257	262	267
Stadshagen	103,70	205	209	213	217	221	226	230	235	240	244
Kristineberg, Marieberg	88,90	205	209	213	217	221	226	230	235	240	244
Vasastaden											
Vasastaden	113,80	244	248	253	258	264	269	274	280	285	291
Norrholm											
Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsgatan	133,30	244	248	253	258	264	269	274	280	285	291
Övriga Norrmalm	123,60	244	248	253	258	264	269	274	280	285	291
Östermalm											
Villagatan, Lärkstaden	143,50	263	268	273	279	284	290	296	302	308	314
Östra Östermalm	133,60	263	268	273	279	284	290	296	302	308	314
Östermalmstorg, Karlavägen	128,70	263	268	273	279	284	290	296	302	308	314
Valhallavägen	113,80	263	268	273	279	284	290	296	302	308	314
Djurgården & Gärdet											
Södra Djurgården	118,70	224	228	233	237	242	247	252	257	262	267
Gärdet	109,00	205	209	213	217	221	226	230	235	240	244
Norra Djurgården	74,30	166	169	172	176	179	183	186	190	194	198
Norra Djurgårdsstaden/Hjorthagen	94,00	205	209	213	217	221	226	230	235	240	244

Regleringsavgäld flerbostadshus		Slutavgäld vid olika startår i kr/m ² BTA vid 20-årig period										
OBS Vid sjönära läge ska nivåerna justeras upp med 15 %	Avgäld beslut år 2004	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
	YTTERSTADEN		Årlig uppräknings 2 %									
Västerort												
Alvik, Höglandet, Nockeby, Smedslätten, Stora Mossen, Traneberg, Ålsten, Äppelvik	74,90	157	160	163	166	169	173	176	180	183	187	
Södra Ängby, Nockebyhov	66,80	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	
Abrahamsberg, Ulvsunda	66,80	115	117	119	122	124	126	129	132	134	137	
Bromma kyrka, Mariehäll, Åkeshov, Åkeslund	66,80	94	95	97	99	101	103	105	107	110	112	
Norra Ängby, Riksby	66,80	84	85	87	89	90	92	94	96	98	100	
Ulvsunda industriområde	66,80	63	64	65	66	68	69	70	72	73	75	
Beckomberga, Eneby, Kista, Vällingby	53,70	63	64	65	66	68	69	70	72	73	75	
Akalla	53,70	31	31	32	32	33	34	34	35	36	37	
Husby, Rinkeby, Tensta	43,60	26	26	27	27	28	28	29	29	30	31	
Övriga västra ytterstaden	53,70	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	
Söderort												
Johanneshov, Gröndal, Liljeholmen	72,20	157	160	163	166	169	173	176	180	183	187	
Gamla Enskede, Årsta, Aspudden, Hägersten, Midsommarkransen, Mälarhöjden, Björkhagen, Hammarbyhöjden	66,80	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	
Enskede gård, Enskedefältet, Hägerstensåsen, Kärrtorp	72,20	115	117	119	122	124	126	129	132	134	137	
Enskededalen, Stureby	66,80	94	95	97	99	101	103	105	107	110	112	
Västertorp, Svedmyra	66,80	84	85	87	89	90	92	94	96	98	100	
Västberga	66,80	73	74	75	77	79	80	82	83	85	87	
Bredäng, Skärholmen, Sättra, Vårberg, Hagsättra, Rågsved	43,60	42	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
Övriga södra ytterstaden	53,70	63	64	65	66	68	69	70	72	73	75	
Kranskommuner												
Huddinge (Vårby)	37,60	31	31	32	32	33	34	34	35	36	37	
Salem	32,80	31	31	32	32	33	34	34	35	36	37	
Botkyrka	31,10	31	31	32	32	33	34	34	35	36	37	
INNERSTADEN												
Södermalm m fl												
Södermalm	118,60	199	202	207	211	215	219	224	228	233	237	
Långholmen, Reimersholme, Södra Hammarbyhamnen	112,80	178	181	185	188	192	196	200	204	208	212	
Lilla Essingen	94,80	178	181	185	188	192	196	200	204	208	212	
Stora Essingen	89,80	178	181	185	188	192	196	200	204	208	212	
Gamla Stan	135,10	262	267	272	278	283	289	295	300	306	313	
Kungsholmen												
Kungsholmen	124,50	241	245	250	255	260	266	271	276	282	288	
Stadshagen	124,50	220	224	228	233	238	242	247	252	257	262	
Kristineberg, Marieberg	106,70	220	224	228	233	238	242	247	252	257	262	
Vasastaden												
Vasastaden	135,10	262	267	272	278	283	289	295	300	306	313	
Norrholm												
Stureplan, Norrmalmstorg, Kungsgatan	158,50	262	267	272	278	283	289	295	300	306	313	
Övriga Norrmalm	146,80	262	267	272	278	283	289	295	300	306	313	
Östermalm												
Villagatan, Lärkstaden	172,20	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338	
Östra Östermalm	160,30	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338	
Östermalmstorg, Karlavägen	154,40	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338	
Valhallavägen	135,10	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338	
Djurgården & Gärdet												
Södra Djurgården	141,00	241	245	250	255	260	266	271	276	282	288	
Gärdet	129,30	220	224	228	233	238	242	247	252	257	262	
Norra Djurgården	89,20	178	181	185	188	192	196	200	204	208	212	

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 tomträten 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 tomträtsfastigheter 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 tomträtsfastigheter 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 tomträttshavaren, normalt ca 18 månader före den nya avgäldsperiodens inledning.

För tomträtsfastighet 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.

Omrövning 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.