

Utlåtande 2016:188 RI (Dnr 123-745/2016)

Tomträttsavgälder för flerbostadshus

Antagande och genomförandebeslut

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 7 nov 2016

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – nyupplåtelseavgäld, fastställs i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
3. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – regleringsavgäld, fastställs i enlighet med bilagorna 3 och 4 till utlåtandet, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
4. Huvudgrunderna för avgiftsuttaget fastställs i enlighet med bilaga 5.
5. Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat i enlighet med vad som framgår i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande samt medges rätt att bestämma avgälder för nya exploateringsområden.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Karin Wangård anför följande.

Ärendet

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 år 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 år 2013 och markvärdena har ökat kraftigt.

Kommunstyrelsen förslag till avgälder för flerbostadshus utgår från stadsledningskontorets förslag till justeringar men innehåller också ett förslag till intrapning för avgälder vid nyupplåtelse.

Kommunfullmäktige beslutade den 9 november 2016 om minoritetsåterremiss med motiveringen:

- Att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för en ny remissrunda. Som skäl anges att de som berörs av förslaget ska beredas tillfälle att yttra sig över det beslut som kommunfullmäktige föreslås fatta.

I samband med återremissen upptäcktes ett korrekturfel i bilaga 3. Korrekturändringarna framgår i bilaga 3.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att förslagen är väl underbyggda. Förslaget till nya avgälder har remitterats brett efter förslag i exploateringsnämnden och ett antal synpunkter har av remissinstanserna framförts på förslaget. Därefter har förslaget till tomträttsavgälder justerats och ett omarbetat förslag har förelagts kommunfullmäktige för beslut. Stadsledningskontorets anser att det inte finns skäl att bereda ärendet ytterligare genom att remittera ärendet en gång till.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, Stock-

holms Stadshus AB, Bostadsrätterna, Byggmästarföreningen Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm, Hyresgästföreningen Stockholm och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Stockholms Stadshus AB har remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). SISAB och Micasa har valt att inte svara på remissen. Byggmästarföreningen Stockholm och Bostadsrätterna har ej inkommit med svar. Därutöver har Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) inkommit med svar.

Stadsledningskontoret anser sammantaget att exploateringsnämndens förslag till justerade tomträttsavgälder är välbalanserat.

Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att tomträttsavgälderna anpassas till ett mer aktuellt marknadsvärde på marken och instämmer i vikten av ökade intäkter så att staden kan fortsätta med en stadsutveckling i hög takt för att klara bostadsmålen.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd anser att det är viktigt att förändringen av tomträttsavgälder inte påverkar i de fall där nämnden hyr lokaler för sina verksamheter, på ett sätt som ekonomiskt äventyrar den fortsatta verksamheten i dessa fastigheter.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd 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.

Östermalms stadsdelsnämnd har inte någon erinran mot förslaget om nya avgäldsnivåer för flerbostadshus då prisutvecklingen som skett på bostadsmark i Stockholms stad de senaste åren har medfört att avgäldsunderlagen idag är mycket låga i förhållande till dagens markprisnivåer.

Stockholms Stadshus AB understryker att utgångspunkten för den föreslagna förändringen är vällovlig utifrån en kommunkoncernövergripande perspektiv samt utifrån förutsättningarna för stadens förmögenhetsförvaltning och konstaterar att den föreslagna förändringen påverkar koncernens bostadsbolags förmåga att generera resultat.

Fastighetsägarna Stockholm anser att det finns anledning att ifrågasätta nivån på avgäldsjusteringen, tillstyrker förslaget om årlig indexuppräknings, men är kritiska till intrapningen som föreslås i förslaget.

HSB Stockholm anser att den föreslagna avgäldsjusteringen är skälig.

Hyresgästföreningen Stockholm har en förståelse för att staden vill leva upp till Jordabalkens regler kring tomträttsavgälder, men anser att förslaget kraftigt

riskerar att hämma nyproduktion av bostäder, och därigenom reducera tillväxten i hela Stockholms län.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) anser att det är rimligt att en översyn görs gällande nivåerna på tomträttsavgälderna och redogör i sitt remissvar för olika delar av förslaget som de anser kan förbättras.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder konstaterar att tomträttsinstitutet är ett utmärkt verktyg för kommuner att stimulera byggandet och påverka utvecklingen samt att det är rimligt att uppdatera löpande.

Mina synpunkter efter minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige beslutade den 7 november 2016 att återremittera ärendet. I återremissen anfördes att ärendet inte är berett och att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för en ny remissrunda. Denna uppfattning delar varken jag eller stadsledningskontoret. Efter det att exploateringsnämnden fattat beslut remitterades förslaget brett, såväl internt inom staden som till berörda externa aktörer. I det förslag som nu behandlas har hänsyn tagits till remissinstansers synpunkter och justeringar gjorts. Samtliga ändringar som gjorts kommenteras under rubriken ”mina synpunkter före minoritetsåterremiss”.

Det förslag som lagts fram är enligt vår mening väl berett och välbalanserat utifrån stadens målsättningar om en jämlik stad med långsiktigt hållbar ekonomi, möjligheten att bygga ett stort antal hyresrätter och hushållens ekonomi.

Mina synpunkter före minoritetsåterremiss

Stockholms stad hyr ut mark till omkring 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. Nivåerna har varit oförändrade sedan år 2004 samtidigt som prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit kraftig. Det är därför som det nu behöver göras en justering av avgälderna från markägarens (Stockholms stad) sida så att avgäldssystemet bättre speglar marknadens utveckling. Det är även oklart om en oförändrad nivå skulle vara laglig utifrån att nivåerna ska spegla marknadsvärdet.

Den här typen av justering är tomträttsinstituten 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 en marknadsmässig nivå.

Exploateringsnämnden hanterade ett förslag till nya avgälder vid sammanträdet den 14 april 2016. De nivåer exploateringskontoret förordade i sitt förslag var utifrån sin roll som förvaltare av stockholmarnas gemensamma marktillgångar. Nämnden valde att godkänna förslaget till nya avgälder med förbehållet att dessa skulle remitteras ut till berörda remissinstanser inom staden och utanför. Detta för att samla in andra synpunkter i syfte att kunna lägga fram ett välbalanserat förslag utifrån stadens roll som markägare, möjliggörandet av nyproduktion av hyresrätter och stockholmarnas privatekonomi.

Remisser – befintligt bestånd

Det är i sammanhanget viktigt att inse att flera av remissinstanserna har ett tydligt egenintresse avseende priset för marken i Stockholm, såväl i det befintliga beståndet som i nyproduktion. Eftersom justering av avgäldsnivåerna på vissa platser innebär en höjning av priset på marken för tomträtthavaren, är det följaktligen också logiskt att dessa aktörer motsätter sig en höjning. I detta fall är det kommunens ansvar att värna och värdera det allmänna intresset.

Sedan de nuvarande nivåerna infördes år 2004 har markvärdena i Stockholm förändras mycket, medan avgälderna legat stilla. De flesta remissinstanser delar bilden av att det därför är rimligt att se över nuvarande tomträttsnivåer. Däremot framförs vissa synpunkter på förslagen. Bland annat anser fastighetsägarna i Stockholm och Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) att den föreslagna intrappningen bör ses över och förlängas i syfte att skapa en mjukare infasning. Vi delar remissinstansernas synpunkt i detta avseende. Därför föreslås kommunfullmäktige fatta beslut om en femårig intrappning istället för det ursprungliga förslaget på tre år. Detta påverkar stadens intäkter något men är befogat i syfte att minska risken för allt för stora tröskeeffekter. De första avgälderna kommer med detta system vara fullt införda år 2023. I fem områden innebär dock förslaget en mycket liten höjning av avgälden, mindre än fem kronor/kvm BTA och år. För att minska administrationen i dessa fall föreslås att höjningen genomförs omedelbart det första året utan femårig intrappning.

Flera av remissinstanserna har synpunkter på nivån på avgäldsräntan, däribland SSSB och Fastighetsägarna Stockholm. Den avgäldsränta staden tillämpar är baserad på gällande domstolspraxis. I detta sammanhang är det dock viktigt att komma ihåg att avgäldsunderlaget ligger långt under marknadspris för marken. I det ursprungliga förslaget införs en indexering av avgälderna, vilket flera av remissinstanserna är positiva till. Syftet med detta är att skapa

ett system som på ett bättre sätt speglar prisutvecklingen i samhället. Däremot finns det remissinstanser som missförstått systemet något och därför finns behov av att tydliggöra dess funktion här. Den föreslagna indexeringen sker enbart vid reglering av avgälden, under ingången avgäldsperiod är avgäldsnivån fast. Det sker alltså inte en indexering under innevarande avtalsperiod.

Både Fastighetsägarna Stockholm och HSB Stockholm framför synpunkter på behovet av att kunna friköpa fastigheterna. Detta är redan möjligt i dag men vi avser återkomma med ett nytt uppdaterat beslut med anledning av de nya avgäldsnivåerna. Däremot kan vi i detta fall konstatera att intresset för att friköpa tomten för flerfamiljshus har varit begränsad på grund av att tomträttsavgälden varit relativt sett mycket förmånlig.

Remisser nyproduktion

Flera remissinsatser har framfört synpunkter på de nyupplåtelseavgälder som föreslås. De menar att höjda nivåer av avgälderna kan innebära minskade möjligheter till nyproduktion av hyresrätter och att höjningar kan leda till ett tryck mot ökade hyror i nyproduktion. Till en början kan vi konstatera att de nivåer som gäller i dag har gällt från år 2004 och under alla dessa år har det funnits ett stort intresse från branschen att bygga hyresrätter. Under samma period har priserna på mark, hyror och kostnaderna för staden i samband med exploatering ökat. Detta utan att priset för marken förändrats. Målsättningen för staden är att hitta en välbalanserad nivå som möjliggör en hög nyproduktion av hyresrätter, såväl företagsekonomiskt för byggherrarna och för de offentliga finanserna i och med kostnader vid exploatering. I exploateringsnämndens förslag föreslogs nivån för nyupplåtelse vara 30 procent av markvärdet med en avgäldsränta på 4,5 procent, att jämföra med den nuvarande avgäldsräntan som vid 2004 års beslut var 5,25 procent. Anledningen till att exploateringsnämnden föreslog en sänkning av avgäldsräntan var just i syfte att möjliggöra en hög nyproduktionstakt. På vissa platser skulle detta innebära en höjning av avgäldsnivån, men fortfarande långt under den procentuella prisutveckling som skett på marken under tio år. Om vi skulle bibehålla dagens nivå på avgälder skulle exploateringsnämndens möjlighet att investera och upplåta mark för hyresrätter vara begränsad.

Vidare kan vi konstatera att det är mycket lönsamt att investera i hyresfastigheter i Stockholm (till stor del på grund av den kraftigt subventionerade marken) och att det inte finns ett direkt behov av att överföra förändringen på hyror. Redan i dag står byggherrarna på kö för att få möjligheten att bygga hyresrätter på stadens mark.

Vi har värderat nivåerna vid nyupplåtelse efter stadens övergripande målsättning om en hög nyproduktion av hyresrätter och möjligheten för fler att kunna efterfråga en ny hyresrätt, detta tillsammans med remissinstansernas synpunkter. Utifrån detta föreslås att nivån på avgäldsrentan vid nyupplåtelse sänks från det ursprungliga förslaget på 4,5 procent till 4,0 procent. Det innebär i själva verket sänkningar av nyupplåtelseavgälden i flera delar av Stockholm och betydligt lägre höjningar i centralare delar än i nämndens förslag. Med hjälp av detta menar vi att det är möjligt att stimulera nyproduktion där det tidigare varit svårt att få ihop kalkylerna och att det ur ett stadsövergripande perspektiv blir ekonomiskt försvarbart att bygga minst hälften hyresrätter.

I takt med att stadens kostnader ökar för bostadsbyggandet på allt svårare markförhållanden skulle oförändrade avgälder innebära en kraftig försämring i möjligheterna att finansiera och genomföra hyresrättsprojekt i stor omfattning, samt försvåra investeringar i nödvändig infrastruktur. Därför menar vi att den föreslagna nivån för nyupplåtelse är så lågt staden kan gå utan att riskera mål för nyproduktion av hyresrätter eller en hållbar ekonomi för Stockholms stad.

Den föreslagna nivån för avgäld vid nyupplåtelse innebär att avgälder i centrala lägen kommer att bli högre än nu gällande nivåer, medan det i ytterstaden blir sänkningar. Totalt innebär denna justering att stadens intäkter för nyproduktion av hyresrätter ökar, vilket skapar ett ökat ekonomiskt utrymme för staden att bygga fler hyresrätter. I de områden där det kommer att ske sänkningar ökas incitamenten för kommunala och privata byggherrar att investera i hyresrätter. Särskilt viktigt kommer detta vara de prioriterade områdena Fokus Skärholmen och Fokus Högdalen-Rågsved där staden kommer genomföra omfattande stadsutveckling kommande år.

Genom ökade intäkter totalt sett skapas möjligheter för staden att öka antalet nyproducerade hyresrätter och att omfördela resurser mellan lönsamma och mindre lönsamma projekt. I normala fall finns det ett större utrymme för investeringar i kringmiljö i överskottsprojekt än i projekt med en sämre kalkyl. Detta kan skapa en orättvis fördelning av investeringar mellan stadens olika delar. Vid överskott i flera projekt är det ekonomiskt försvarbart att också genomföra projekt som är mindre lönsamma och inom dem också göra större insatser i boendemiljön, grönkompensation och i det offentliga rummet, så som insatser för att skapa en jämställd stadsplanering. Vi kan på så sätt i större utsträckning låta intäkter från innerstadens exploateringar bekosta satsningar i ytterstaden. Detta stämmer väl överens med stadens ambitioner om att minska skillnaderna i Stockholm.

I syfte att minimera tröskeeffekter för kommande nyproduktion föreslås en infasning av nyupplåtelseavgälderna i tre steg. I de delar av Stockholm där de nya avgäldsnivåerna innebär en höjning jämfört med dagens nivå föreslås en infasning där tomträttsavtal som tecknas år 2016 eller 2017 får nuvarande avgäld plus en tredjedel av höjningen under avtalsperioden. De avtal som tecknas år 2018 får nuvarande avgäld plus två tredjedelar. Från och med år 2019 ska full avgäld utgå. De nya nivåerna framgår av bilaga 2 till utlåtandet som rekviderats från exploateringskontoret. Införandet av denna infasning skiljer sig från stadsledningskontorets förslag.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser vi att det förslag som nu läggs fram är välbalanserat utifrån stadens målsättningar om en jämlik stad med långsiktigt hållbar ekonomi, möjligheten att bygga ett stort antal hyresrätter och hushållens ekonomi. Utifrån det förslag som skickades ut på remiss har hänsyn tagits till flera av remissinstansernas synpunkter. Med anledning av detta justeras längden på infasning för befintliga tomträttsinnehavare från tre till fem år, vilket framgår av bilagorna 3 och 4. Vidare justeras avgäldsräntan för nyupplåtelse från 4,5 procent till 4 procent. I syfte att minimera tröskeeffekter för i tiden närliggande nyproduktion föreslås en infasning av nyupplåtelseavgälderna.

I övrigt hänvisas till vad som framförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nyupplåtelseavgälder 2016-2027
3. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – regleringsavgäld
4. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – slutavgäld 10 och 20 år
5. Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet
6. Exploateringsnämndens förslag till avgäldsnivåer
7. Exploateringsnämndens förslag till huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut avslås.
2. Därutöver anförs följande.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten i Stockholms stad föreslår en kraftig höjning av de så kallade tomträttsavgälderna för småhus och flerbostadshus, vilket kommer slå hårt mot hushållen. För en så kallad normlägenhet, en trerummare på 77 kvadratmeter, innebär Socialdemokraternas förslag en kostnadsökning på 1 000 kronor per månad. Samma lägenhet kan även drabbas av en värdeminskning på över en halv miljon kronor. Det är stora summor för hushåll som redan fått höjningar av både den kommunala och den statliga inkomstskatten.

Principiellt anser vi att avgäldsnivåerna bör avspegla markvärdena. Samtidigt måste vi ta hänsyn till hur bostadsmarknaden ser ut idag. Med reglerade hyror och ett stelbent tomträttsinstitut riskerar ett strikt marknadstänkande i ena änden att leda till stora skevheter i den andra. Därför kräver vi att det istället genomförs en lagändring så att det blir möjligt att årligen indexuppräknas tomträttsavgälden för bostäder.

Tomträttsavgälderna bestäms till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. Resultatet av detta blir att avgäldsnivåerna regleras upp till en betydligt högre nivå omkring vart tionde år, eftersom markvärdet i framförallt Stockholm stiger kraftigt. Det innebär att vanliga hushåll drabbas hårt.

Den borgerliga regeringen lät en särskild utredare utreda tomträttsfrågan. Detta resulterade i ett förslag om att skapa möjlighet till en årlig indexuppräknings av avgäldsnivåerna för att åstadkomma följsamhet mellan avgälden och markvärdeutvecklingen. Förslaget innebar förutsägbarhet men genomfördes aldrig.

För att skapa ekonomisk trygghet för de hushåll som har boende på tomträttsmark behöver lagstiftningen ändras. Regeringen måste lägga fram förslag som möjliggör en årlig indexuppräknings av avgäldsnivåerna. Tomträttsutredningen föreslog därtill ett avgäldstak för bostadstomträtter. Dessa möjligheter finns inte med dagens lagstiftning, vilket gör att det i praktiken alltid kommer att handla om en väldigt stor höjning varje gång nivån ska regleras.

Avgäldsnivåerna måste ses över, men låt oss då börja i rätt ände. Regeringen måste besluta om att ändra i Jordabalken så att en årlig indexuppräknings tillåts för bostäder. Dessutom måste det vara möjligt att friköpa sin tomt. Bara så kan vi ge stockholmarna den långsiktighet och trygghet som de förtjänar och samtidigt säkra en långsiktigt ansvarsfull utveckling av tomträttsavgälderna.

Med anledning av ovanstående yrkar vi att kommunfullmäktige ska avslå ärendet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – nyupplåtelseavgäld, fastställs i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.

3. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – regleringsavgäld, fastställs i enlighet med bilagorna 3 och 4 till utlåtandet, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
4. Huvudgrunderna för avgiftsuttaget fastställs i enlighet med bilaga 5.
5. Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat i enlighet med vad som framgår i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande samt medges rätt att bestämma avgälder för nya exploateringsområden.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Jonas Naddebo (C) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Erik Slottner (KD) enligt följande.

Om jag haft rösträtt hade jag yrkat att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut avslås.
2. Därutöver anføres följande.

En uppjustering av tomträttsavgälderna må vara motiverat med hänsyn till markvärdesstegringen, 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 tidsspänn, förslagsvis på tio år. Därtill är det viktigt att erbjuda stockholmarna möjlighet till friköp av tomträttsmarken innan höjningen träder ikraft. Detta skulle innebära ett valalternativ för enskilda hushåll samtidigt som det är en

fortsatt sund ekonomisk politik för Stockholms stad. Vidare så förespråkar vi en årlig indexuppräknning av tomträtsavgälderna som princip och anser därför att Stockholms stad ska uppvakta regeringen i den frågan så att lagen ändras i enlighet med dessa intentioner. Tomträtsavgälden för nyproducerade hyreslägenheter under 35 kvm ska vara 50 % av tomträtsavgälden och Kristdemokraterna anser avslutningsvis att en avgäld baserad på 30 % av marktaxeringsvärdet ska gälla för både flerbostadshus och för småhus.

Stadens ekonomi riskerar att drabbas hårt av framtida räntehöjningar med tanke på att den rödgrönrosa majoriteten ökar stadens belåning. Sammantaget riskeras stockholmarnas köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträtsavgälderna. Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skattehöjningar. De rödgrönrosas föreliggande förslag skulle innebära ytterligare många tusen i ökade kostnader för många stockholmare.

Remissammanställning

Ärendet

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 år 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 år 2013 och markvärdena har ökat kraftigt.

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

En översiktlig beräkning av förändringen i intäkter från nyupplåtelser de närmaste åren indikerar att intäkterna i samband med förslaget kommer att öka med cirka 25-60 % de närmaste åren.

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

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, medan andra områden får en sänkning.

Då tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt. För tomrätter 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.

Kommunstyrelsen föreslag till avgälder för flerbostadshus utgår från stadsledningskontorets förslag till justeringar men innehåller också ett förslag till intrappning för avgälder vid nyupplåtelse.

Kommunfullmäktige beslutade den 9 november 2016 om minoritetsåterremiss med motiveringen:

- Att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för en ny remissrunda. Som skäl anges att de som berörs av förslaget ska beredas tillfälle att yttra sig över det beslut som kommunfullmäktige föreslås fatta.

I samband med återremissen upptäcktes ett korrekturfel i bilaga 3. Korrekturändringarna framgår i bilaga 3.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige beslutade den 9 november 2016 om minoritetsåterremiss med motiveringen:

- Att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för en ny remissrunda. Som skäl anges att de som berörs av förslaget ska beredas tillfälle att yttra sig över det beslut som kommunfullmäktige föreslås fatta.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Skälen för återremiss

I minoritetsåterremissen anfördes att ärendet inte är berett och att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för en ny remissrunda.

Stadsledningskontorets förslag

Förslag till nya avgälder har remitterats brett efter förslag i exploateringsnämnden och ett antal synpunkter har av remissinstanserna framförts på förslaget. Därefter har förslaget till tomträttsavgälder justerats och ett omarbetat förslag har förelagts kommunfullmäktige för beslut.

En längre intrappningsperiod har föreslagits, avgäldsräntan vid nyupplåtelse föreslås fastställas till 4,0 procent, det vill säga 0,5 procentenheter lägre jämfört med exploateringsnämndens ärende. Därutöver har en intrappning för nyupplåtelser föreslagits. Skälen för justeringarna jämfört med exploateringsnämndens ärende har varit remissinstansernas synpunkter avseende framför allt tröskeleffekter och oro för nypro-

duktionstakten för hyresrätter.

Stadsledningskontorets anser att det inte finns skäl att bereda ärendet ytterligare genom att remittera ärendet en gång till.

Stadsledningskontoret föreslår kommunfullmäktige att besluta att återremissen kan anses besvarad med hänvisning till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och att

1. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – nyupplåtelseavgäld, fastställs i enlighet med bilaga 1, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
2. Tomträttsavgälder för flerbostadshus – regleringsavgäld, fastställs i enlighet med bilaga 2 och 3, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
3. Huvudgrunderna för avgiftsuttaget fastställs i enlighet med bilaga 4.
4. Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat i enlighet med vad som framgår i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande samt medges rätt att bestämma avgälder för nya exploateringsområden.
5. Paragrafen justeras omedelbart.

Beredning före minoritetsåterremiss

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2016 följande.

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.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Markus Berensson (C) som instämde i förslag från vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M).

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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 kommunalfullmäktige 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 innehåller 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 9 punkt 4.

Avgäldsränta

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

Eftersom avgäldens storlek vid nyupplåtelse inte kan bli föremål för prövning i domstol har kommunfullmäktige tidigare beslutat att tillämpa en mer marknadsanpassad avgäldsränta för dessa. Vid beslutet föregående beslut 2004 var avgäldsräntan 5,25

% vid nyupplåtelse. Kontoret föreslår att 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 ligga 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 skydd 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 indexuppräknings 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 regleringstid-

punkt åren efter varandra får olika avgälder i kr/m² BTA.

En schablonmässig uppräknig 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 avgälds-ränta 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 6. Avgäldsunderlaget för beräkning av nyupplåtelseavgälden räknas upp med 2 % årligen med start 2019.

Avgäld vid reglering och förnyad upplåtelse

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

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

Föreslagna avgäldsunderlag och avgäldsnivåer vid reglering och förnyad upplåtelse redovisas i bilaga 7.

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 8.

Ikraftträdande

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

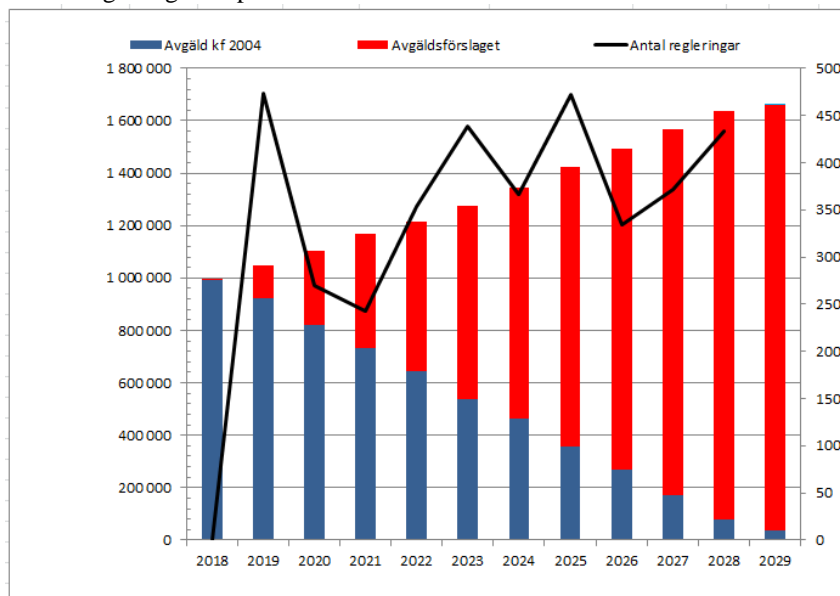
Med hänsyn till att överenskommelse om ny avgäld ska träffas senast ett år före regleringstidpunkten, att avtalen skickas ut ca sex månader innan och att kontorets avtalssystem ska anpassas för det nya avgäldssystemet kommer de nya avgälderna att kunna tillämpas på tomträtter vars regleringstidpunkt infaller tidigast den 1 april 2018. För förnyade upplåtelse 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 9.

Ekonomiska konsekvenser

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



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

Samhälls- och socioekonomiska konsekvenser

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

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

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

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

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

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

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Bostadsrätterna, Byggmästarföreningen Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm, Hyresgästföreningen Stockholm och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Stockholms Stadshus AB har remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmskem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). SISAB och Micasa har valt att inte svara på remissen. Byggmästarföreningen Stockholm och Bostadsrätterna har ej inkommit med svar. Därutöver har Stiftelsen Stockholms Studentbostäder inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad har högt ställda målsättningar för att utvecklas till en stad där alla kan leva och bo. Inflyttningen från övriga riket och från andra länder är mycket stor och en kraftig bostadsutbyggnad krävs för att möta dessa utmaningar. Bostadsbyggnadsmålen är höga med målet att bygga 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030 varav 40 000 bostäder ska byggas mellan 2014 och 2020. Minst hälften av det som byggs ska vara

hyresrätter. Intäkter från exploateringsverksamheten i form av intäkter från markförsäljning och tomträttsavgälder är väsentliga förutsättningar för stadens förmåga att långsiktigt leverera ett högt bostadsbyggande.

Stadsledningskontoret anser sammantaget att exploateringsnämndens förslag till justerade tomträttsavgälder är välbalanserat. Avgäldsjusteringen utifrån markpristutvecklingen skulle kunna vara högre än de 30 procent som föreslås, men stadsledningskontoret finner med hänsyn till stadens bostadsmål och effekter för befintligt bostadsrätts- och hyresrättsbestånd att de föreslagna avgäldsnivåerna är rimliga. Den föreslagna höjningen ska också ses mot bakgrund av den tid som förflutit sedan föregående höjning och de tröskeleffekter som skulle erhållas om avgäldsjusteringen marknadsanpassades fullt ut.

Stadsledningskontoret anser i likhet med exploateringsnämnden att en revidering av nuvarande avgälder är nödvändig för att bättre anpassa dessa till marknadsmässiga nivåer. Stadsledningskontoret kan konstatera att prisutvecklingen på fastigheter har varit historiskt hög sedan avgäldsnivåerna senast fastställdes för mer än ett decennium sedan. Kontoret anser att markvärdesstegringen genom avgälderna måste komma staden tillgodo för att sedan kunna återinvesteras i Stockholms utveckling samt bidra till finansieringen av stadens driftverksamhet, vars kostnader ökar i takt med att staden växer. Sammantaget innebär förslaget till avgäldshöjningar cirka 600 miljoner kronor årligen om cirka tio år när justerade avgälder förväntas få fullt genomslag.

Stadsledningskontoret vill också framhålla att lönsamhetsgraden i stadens exploateringar är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Höjda tomträttsavgälder i nyupplåtelser innebär att stadens investeringskalkyler i exploateringsprojekt väsentligt kan förbättras. Projekt med stor andel hyresrätter ger en sämre exploateringsekonomi då en mindre andel av marken kan säljas för bostadsrättsproduktion. En anpassning av avgälderna till markvärdesutveckling kommer bidra positivt till exploateringsprojektens lönsamhet vilket därmed väsentligt stärker stadens förmåga att långsiktigt hålla en hög nivå på hyresrättsbyggandet.

Exploateringsnämndens förslag innebär att den så kallade avgäldsräntan vid nyupplåtelser sätts till 4,5 procent istället för dagens 5,0 procent. Stadsledningskontoret bedömer liksom exploateringsnämnden att nya hyresbostadsprojekt fortsatt kommer genomföras i tillräcklig utsträckning i linje med stadens målsättning om blandade upplåtelseformer. Stadsledningskontoret föreslår dock utifrån inkomna remissvar att avgäldsräntan vid nyupplåtelser sätts till 4,0 procent som en åtgärd för att ytterligare stimulera nyproduktionen av hyresrätter. Exploateringsnämnden måste dock nogsamt följa marknadsutvecklingen för att kunna agera proaktivt i syfte att vidta ytterligare åtgärder om så skulle krävas.

Stadsledningskontoret anser att det är rimligt att staden tar bostadssociala aspekter i beaktande då en höjning av tomträttsavgälderna kan få mer eller mindre kännbara effekter för befintliga tomträttshavare i staden beroende på värdeområde. Den höjning som föreslås, som inte innebär en marknadsanpassning fullt ut, kan därmed anses som en skälig nivå. Därutöver föreslås en intrappning, för att minska effekten av kraftiga

tröskeleffekter som skapats då nuvarande avgäldsnivåer varit frysta under en längre period. Den trappningsperiod som föreslås tillämpas bidrar till att mildra förändringseffekterna.

Stadsledningskontoret anser dock att en längre intrappning kan vara motiverad, bland annat utifrån den oro för just tröskeleffekterna som uttryckts av ett antal remissinstanser. Kontoret har därför tillsammans med exploateringskontoret analyserat påverkan på stadens intäkter för olika intrappningsalternativ. Slutsatsen är att en fyraårig intrappning kan accepteras trots det intäktsbortfall om cirka 300 miljoner kronor på en tioårsperiod som detta medför, vilket motsvarar i snitt cirka 30 miljoner kronor per år de första tio åren.

För att ytterligare mildra tröskeleffekterna föreslår därför stadsledningskontoret en intrappningsperiod på fyra år, det vill säga att full avgäld gäller från år fem. Stadsledningskontoret föreslår att 40 % av höjningen slår igenom år ett och därefter ytterligare 15 % årligen år två till fyra, varefter full avgäld utgår år fem. I detta sammanhang vill stadsledningskontoret poängtera att om en längre intrappning än fem år eller en annan procentuell fördelning av intrappningen skulle tillämpas så förordar kontoret att avgälderna ska baseras på en väsentligt högre procentuell andel av marknadsvärdet.

Förslaget om ändrade avgälder för flerbostadshus föreslås gälla från och med kommunfullmäktiges beslut. I praktiken innebär detta att nyupplåtelseavgälden gäller från och med kommunfullmäktiges beslut medan befintliga avtal påverkas först år 2018 på grund av uppsägningstider för omreglering med mera. För en enskild tomträtthavare innebär detta att den nya avgälden börjar gälla först när dennes nuvarande avtal löpt ut. Från detta tillfälle sker sedan en intrappning. I några områden innebär förslaget en sänkning av avgälden. Sänkningar föreslås få fullt genomslag redan första året.

I fem områden innebär förslaget en mycket liten höjning av avgälden, mindre än fem kronor/kvm BTA och år. För att minska administrationen i dessa fall föreslår kontoret att höjningen i dessa fall får slå igenom omedelbart det första året utan fyraårig trappning.

Av förslaget framgår att avgälderna ska räknas upp årligen med 2 procent, med start år 2019. Stadsledningskontoret välkomnar nämndens förslag att avgäldsunderlagen indexuppräknas, satt utifrån Riksbankens långsiktiga inflationsmål, varje år för att kompensera för framtida markvärdeförändringar och mildra förändringseffekten vid framtida justeringar i avgäldsnivåerna. Indexuppräkning får genomslag endast vid regleringstillfällena. Under en innevarande avgäldperiod sker ingen indexuppräkning.

Kontoret anser vidare att eventuella marknadseffekter, vad avser värdeförändringarna på hyresbostäder och prisbildningseffekten på bostadsrätter, måste vägas mot stadens behov att ta ut högre tomträttsavgälder för att återinvestera i Stockholms utveckling. Dessa marknadsvärdeeffekter är också relativt små sett till den kraftiga markvärdestegring som skett i Stockholm sedan 2004. Vidare vill kontoret framhålla att förslaget till nya avgälder innebär en utjämning av nivåerna över staden då det nya förslaget innebär en bättre anpassning efter faktiska markvärden jämfört med nu gäl-

lande beslut. Detta innebär också i praktiken att vissa områden får en sänkning av avgälden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar fastställa tomträttsavgälder för flerbostadshus samt huvudgrunderna för avgiftsuttaget i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 augusti 2016 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M) och Erik Slottner (KD), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Björn Ljung (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Christina Linderholm (C) som instämde i reservation anförd av Joakim Larsson m.fl. (M) och Erik Slottner (KD).

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att tomträttsavgälderna anpassas till ett mer aktuellt marknadsvärde på marken, vilket bland annat ger lägre avgifter i vissa ytterområden. Det kan ge bättre förutsättningar att bygga bostäder i dessa områden. Vidare ser kontoret behovet av ökade intäkter för staden så att staden kan fortsätta med stadsutveckling i hög takt för att klara bostadsmålen.

Kontoret konstaterar att för den som innehar en bostadsrätt i områden där markvärdet stigit kraftigt, kan de ökade avgälderna bli kännbara. På sikt, när hänsyn till avgäldsnivån ingår i kalkylen vid framtida försäljningar, kan det komma att påverka priset på bostadsrätter i attraktiva lägen på ett dämpande sätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår nämnden att som svar på remissen åberopa detta tjänstutlåtande.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 16 juni 2016 att godkänna och överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen till kommunstyrelsen.

Reservation anfördes av Abit Dundar m.fl. (L), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Lars Svärd m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Pierre Frennesson (KD) som instämde med sitt ersätтарыttrande i reservation från Abit Dundar m.fl. (L).

Ersätтарыttrande gjordes av Hans Tjernström (C) som instämde med sitt ersätтарыttrande i reservation från Lars Svärd m.fl. (M).

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen berörs av frågan i de fall där förvaltningen hyr lokaler i bottenvåningen i flerbostadshus för sina verksamheter. Exempelvis kan hyrorna stiga för förskolor och gruppboädelar i privata flerbostadshus upplåtna med tomträtt. Det är viktigt att förändringen av tomträttssavgälder inte påverkar dessa verksamheter på ett sätt som ekonomiskt äventyrar den fortsatta verksamheten i dessa fastigheter.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2016 följande.

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

Reservation anfördes av Bengt Porseby (L), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), *bilaga 1*.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 juni 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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 indexuppräkningen 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 eftersträvansvärt att arbeta för att stadens alla stadsdelar ska ha blandade upplåtelseformer.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2016 att besvara remissen med förvaltningens utlåtande.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 juni 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen har inte någon erinran mot förslaget om nya avgäldsnivåer för flerbo-stadshus då prisutvecklingen som skett på bostadsmark i Stockholms stad de senaste åren har medfört att avgäldsunderlagen idag är mycket låga i förhållande till dagens markprisinivåer. Oförändrade tomträttsavgälder har lett till att priset har ökat även på bebyggda tomrätter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren, det vill säga kommunmedborgarna. Intäkterna från tomträttsavgälderna är viktiga för att Stockholm stad ska kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 15 juli 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Underremiss

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

De totala effekterna av förslaget till nya avgälder är svåra att analysera på en detaljerad nivå, bland annat för att de nya avgälderna träder i kraft successivt vid avgäldsgleringar. En mycket översiktlig bedömning är att höjningen motsvarar ca 3 % av hyresintäkterna för bostäder.

I exploateringskontorets tjänsteutlåtande framhålls att ”då tomträttsavgälden inte

direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt”. Det är ett riktigt konstaterande beträffande de boendes kostnader och hyressättningen, men för tomträttsavägarna blir de ökade avgälderna en realitet som måste hanteras inom respektive bolags ekonomi. Om hyrorna inte kan höjas i motsvarande mån som tomträttsavgälderna kan det leda till minskat utrymme för t ex underhåll.

I nyproduktionen får höjda tomträttsavgälder ett direkt genomslag på inflyttningshyran eftersom den i de flesta fall är baserad på kostnaderna i respektive projekt (presumtionshyra). Förslaget innebär avsevärt höjda avgälder i centralt belägna områden. Effekten på inflyttningshyrorna i dessa områden kan uppskattas till 5-6 %, allt annat lika. Det kan påverka genomförbarheten för projekt. I områden som t ex Hässelby och Tensta föreslås en sänkt avgäld, vilket är positivt och kan bidra till förbättrade förutsättningar för att genomföra nyproduktion inom ytterområdena.

Sammanfattningsvis är det svårt att bedöma förslagens långsiktiga effekt för bolagens totala ekonomi, men det är uppenbart att det medför behov av höjda hyror och/eller neddragningar beträffande påverkbara kostnader. För nyproduktionen innebär förslaget höjda inflyttningshyror i centrala lägen och närförort, vilket eventuellt kan försvåra genomförandet av vissa projekt. Samtidigt kan förslaget bidra till förbättrade förutsättningar för projekt i ytterområdena

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder har förståelse för att tomträttsavgälderna, liksom andra priser, höjs. Bolaget har emellertid synpunkter avseende principerna för beräkning av avgälderna och effekterna på hyresmarknaden om förslaget genomförs. Det finns en tydlig målkonflikt mellan exploateringsnämndens förslag och stadens målsättning om ett historiskt högt bostadsbyggande med hyresrätter till hyror som fler människor har råd med.

AB Stockholms shems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

I korthet innebär förslaget att det kan bli svårare att bygga nytt i de områden som t.ex. på Södermalm och Norra Djurgårdsstaden, där bolaget de senaste åren producerat eller kommer att producera bostäder. Idag har bolaget en utmaning att klara av dessa investeringar trots att man också har möjlighet att erhålla relativt hög hyra i de projekt som finns inom tullarna eller i Norra Djurgårdsstaden. De föreslagna nya nivåerna innebär att bolaget i dessa lägen kan få svårt att klara ägarens avkastningskrav, då markkostnaden (tomträttsavgälden) ökar kraftigt samtidigt som de hyresnivåer som krävs i dessa projekt för att kompensera detta riskerar att bli så höga att man kan få svårigheter att hyra ut dessa bostäder. Förändringen av tomträttsavgälden i områden som ligger längre ut är avsevärt lägre, dock har man idag svårigheter med lönsamheten i dessa projekt.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att utgångspunkten för den föreslagna förändringen är vällov-

lig utifrån ett kommunkoncernövergripande perspektiv samt utifrån förutsättningarna för stadens förmögenhetsförvaltning.

För närvarande råder dock ett extremt tryck och efterfrågan på bostäder kombinerat med ambitioner om rimliga hyror, i både befintligt bestånd och i nyproduktion. Den föreslagna förändringen påverkar bostadsföretagens förutsättningar att nå uppsatta mål och ambitioner med en ökad nyproduktion.

Koncernens bostadsbolags förmåga att generera resultat kommer att påverkas negativt av förslaget, då fastighetskostnaderna p.g.a. avgäldsförändringen bedöms öka mer än en möjlig hyresutveckling baserat på erfarenheter från tidigare års förhandlingar. Bolagens resultat är en grundförutsättning för att långsiktigt och med en soliditet som motsvarar stadens krav, kunna finansiera nyproduktion och förvaltning av befintliga fastigheter. För att kunna uppföra nyproduktion i områden såsom innerstaden och Norra Djurgårdsstaden bedöms hyresnivåerna behöva höjas med upp emot 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år för att kunna genomföra nyproduktionsprojekt. Vissa lägen i ytterstaden kommer dock påverkas positivt och i dessa områden kan förslaget ge en stimulerande effekt på nyproduktion. I dessa lägen kan det finnas andra svårigheter att genomföra projekt då marknadsvärdena inte motsvarar byggkostnaderna, vilket skulle medföra nedskrivningsbehov.

Sammantaget bedömer koncernledningen att förslaget om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus, allt annat lika, ändrar förutsättningarna för koncernens bostadsbolag att uppfylla ägardirektiven om att fördubbla nyproduktionstakten till 3000 påbörjade lägenheter från 2019. Det blir också mer utmanande att stärka hyresrättens ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.

Ehuru en höjning av tomträttsavgälden självfallet påverkar bostadskalkylerna är målsättningen från stadens bostadsbolag att parera justeringen genom att fortsätta utveckla de processer som har effekt på kalkylerna och samverka i än högre utsträckning bl.a. i arbetet att erhålla markanvisningar i lägen som passar in i bostadsbolagens respektive nyproduktionsportföljer. När bostadsbolagen får ett tydligare genomslag för ett mer industriellt byggande t.ex. genom upprepningseffekten av Stockholmshuset, bör även detta kunna påverka i positiv riktning.

Det är en viktig generell förutsättning att regelverken är långsiktiga och tydliga för bostadsbolagen då letiderna är utsträckta i planerings- och byggprocesserna. Utifrån stadens ambition att hitta en varsam övergång och därmed mildra konsekvenserna av de nya tomträttsavgälderna vore det angeläget, också utifrån bostadsbolagens planeringsprocesser, att förlänga inrapporteringsperioden till förslagsvis fem år.

Fastighetsägarna Stockholm

Fastighetsägarna Stockholms yttrande daterat den 1 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsägarna avstyrker Exploateringskontorets förslag till översyn av tomträttsavgälder i sin nuvarande form.

Fastighetsägarna anser att det finns anledning att ifrågasätta nivån på avgäldsjusteringen då det finns brister i exploateringskontorets förslag både vad gäller avgäldsrenta och avgäldsunderlag.

Fastighetsägarna anser att avgäldsrentan ska motsvara en långsiktig real ränta på högst 1,5 procent. Denna nivå bör gälla vid såväl förnyad upplåtelse som nyupplåtelse. Denna nivå ligger i linje med seriösa bedömare, vilka räknar med att den långsiktiga realräntan numera ligger runt 1-1,5 procent.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om årlig indexuppräknning, men ifrågasätter den dubbelräkning som föreslås i och med införandet av indexeringen av avgäldsunderlaget samtidigt som avgäldsrentan justeras för en årlig inflation om två procent.

Fastighetsägarna är starkt kritiska till den brutala intrappning som föreslås i förslaget och föreslår en spärr för höjningarna på exempelvis fyra procent per år för en mjukare intrappning.

Fastighetsägarna befarar att de höjda avgälderna för nyproduktion särskilt slår mot hyresrättsproduktionen och att hyresrättsandelen i Stockholms utvecklingsområden kommer att minska till förmån för bostadsrätter.

Fastighetsägarna anser att förslaget bör återremitteras för bättre konsekvensanalyser – t.ex. vad höjningen innebär för fastighetsföretagandet i regionen när bruksvärdesystemet inte tillåter att ökade avgälder påverkar hyressättningen.

Dessutom bör förslaget omarbetas till en mer lättbegripligt text för de som ska fatta besluten (politikerna) och de som drabbas av effekterna (flerbostadsföretagen och bostadsrättsföreningarna).

Slutligen vill Fastighetsägarna understryka vikten av rätten till friköp. Det betonas i remissmissivet att denna rätt kvarstår, men det är angeläget att detta är en möjlighet inte bara i teorin utan också i praktiken.

Inledning

Rätt använt är tomträttsinstitutet ett bra verktyg för kommuner att främja stadsutveckling och nybyggnation. Detta förutsätter emellertid att institutet är långsiktigt, förutsägbart och utformas med respekt för äganderätten av de flerbostadshus som står på stadens mark och i samklang med rådande hyresreglering. Tomträttsavgälden måste utformas med djupa insikter om hur marknaden fungerar och om vilka effekter olika beslut får. Tomträttsinstitutet inrättades ursprungligen av bostadssociala motiv för att få till stånd fler bostäder. Givet den ursprungliga avsikten med tomträttsinstitutet är det viktigt att staden inte agerar kortsiktigt eller har strikt ekonomiska motiv för kommunen. Vidare är det angeläget att tomträttsinstitutet har erforderlig trygghet och förutse-

barhet.

Exploateringskontorets förslag präglas av uppfattningen att det är staden som bestämmer tomträttsavgäld men staden kan endast lämna ett förslag som tomträttshavaren kan anta eller förkasta. Fastighetsägarna anser att förslaget, i sin nuvarande form, kan innebära att staden i många fall behöver föra frågan till domstol för avgörande. Detta är en utveckling vi sett vad gäller tomträttsavgäld för kommersiell bebyggelse.

Beräkning av tomträttsavgäld

Fastighetsägarna anser att det finns anledning att ifrågasätta nivån på avgäldsjusteringen då det finns brister i exploateringskontorets förslag både vad gäller avgäldsrenta och avgäldsunderlag.

Avgäldsrenta

Exploateringskontoret har hittills tillämnat en avgäldsrenta på 3,25 respektive 3,5 procent vid 10-årig respektive 20-årig avgäldsperiod, vilket motsvarar domstolspraxis. Vid förnyad upplåtelse tillämpar staden samma ränta som vid reglering. Exploateringskontoret föreslår ingen förändring i denna del.

Fastighetsägarna anser att det finns flera skäl att ifrågasätta den föreslagna nivån på avgäldsrentan. Flera seriösa internationella bedömare som till exempel Internationella valutafonden (IMF) och Bank of England räknar med att den långsiktiga realräntan numera ligger runt 1-1,5 procent. Fastighetsägarna anser därför att avgäldsrentan ska motsvara en långsikt real ränta på högst 1,5 procent. Denna nivå bör gälla vid såväl förnyad upplåtelse som nyupplåtelse.

Exploateringskontorets förslag baseras på en långsiktig real ränta på 3 procent, en nivå som vida överstiger vad som kan anses rimligt med hänsyn till den faktiska ekonomiska utvecklingen samt den förväntade utveckling som kan prognostiseras med hjälp av demografiska och allmänekonomiska faktorer. Analysen bakom denna uppfattning är gjord av Fastighetsägarna Sveriges chefekonom, Tomas Ernhagen, och presenteras i [bilaga 1](#). Nedan följer en kort sammanfattning av denna analys.

De nivåer som har etablerats via domstolspraxis bygger till stor del på de räntenivåer som följde efter 1970- och 1980-talens försök att upprätthålla full sysselsättning via bl.a. återkommande devalveringar av den svenska kronan. Denna inriktning av den ekonomiska politiken övergavs i samband med den s.k. 1990-talskrisen för att ersättas av en politik som prioriterar en långsiktigt stabil utveckling av den allmänna prisnivån (inflationen). Det dröjde dock innan de nominella räntorna anpassade sig till den nya ekonomiska politiken, vilket innebar att realräntorna förblev höga under en stor del av 1990-talet. Efterhand föll dock marknadsräntorna mot nivåer som motsvarar de långa historiska snitt som rådde före den högränteperiod som blev följden av den ekonomisk-politiska inriktning som övergavs i samband med 1990-talskrisen.

Under den finansiella kris som tog fart med Lehman Brothers kollaps under hösten 2008 trycktes räntorna ned under de långa historiska snittnivåerna, bl.a. till följd av den expansiva penningpolitik som bedrevs (och fortfarande bedrivs) av flera av värl-

dens centralbanker. Frågan är vad som kan anses vara en normal nivå på den långa realräntan i en situation när de krafter som kan relateras till den finansiella krisen upphör att påverka räntenivåerna. Baserat på realräntans långsiktiga bestämningsfaktorer (produktivitets- och befolkningstillväxt samt hushållens benägenhet att spara) visar analysen i bilaga 1 att denna nivå inte överstiger 1,5 procent. På kortare sikt blir nivån sannolikt betydligt lägre än så. Denna bedömning stämmer väl med såväl Konjunkturinstitutets som Riksbankens uppfattning.

Mot denna bakgrund anser Fastighetsägarna att en skälig avgäldsrenta ligger betydligt under de nivåer som diskuteras i Exploateringskontorets förslag. Även efter den sänkning från 5,25 till 4,5 procent som föreslås i samband med nyproduktion ligger avgäldsrentan långt över de nivåer som kan motiveras av den faktiska ekonomiska utvecklingen. Detta motverkar stadens byggmål och en djupare analys av dessa effekter saknas i förslaget i Exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Avgäldsunderlag

Fastighetsägarna ser flera brister i avgäldsunderlaget som bör rättas till och/eller underbyggas bättre.

För det första, anser Fastighetsägarna att beräkningen av avgäldsunderlaget för flerbostadshus inte tar hänsyn till att flerbostadshusmarknaden är heterogen och utgörs av två skilda marknader, den reglerade för hyresrätt och den fria för bostadsrätt. Till exempel skiljer priset som en byggherre är villig att betala för marken markant åt mellan bostadsrätts- och hyresrättsbyggare. Detta beror på skillnaden i prisbildningen mot konsument på de olika marknaderna. Byggherrekalkylen för bostadsrätt baseras på bostadsrättpriser och byggkostnader medan kalkylen för hyresrättsbyggare innehåller förväntad hyra, drift- och underhållskostnader samt byggkostnader. Då beräkningar som Tyréns gjort åt Fastighetsägarna visar att bygg-, drift- och underhållskostnaderna har ökat mer än nyproduktionshyrorna sedan 2004 förefaller värdet på mark för nybyggande av hyresrätter snarare minskat än ökat (se bilaga 2). Ur det perspektivet kan det ifrågasättas om markprisutveckling för försäljning av byggbar mark ska användas som underlag för avgälden när det gäller hyresrätter.

För det andra utgörs ortsprisanalysen av priser vid försäljning av byggbar mark. Med försäljning av mark medföljer ofta en option att sälja tillbaka marken till staden om projektet inte blir av. Därmed kan en köpare acceptera ett högre pris, vilket gör att markpriset vid försäljning överskattas, jämfört med de markpriser som gäller för mark som blir bebyggda. Ortsprismaterialet borde därför endast inkludera mark som faktiskt bebyggs. Huruvida så är fallet framgår inte i förslaget från Exploateringskontoret.

För det tredje, uppstår frågetecken kring påslaget på 15 procent för sjönära läge. Dels ges intrycket att sjönära läge överskattas i underlaget. Ortsprismaterialet måste rimligen utgöras av en del sjönära lägen, när sedan ytterligare 15 procent adderas på efteråt sker en dubbelräkning. Sjöglimten borde rimligen redan vara inkluderad i Orts-

pris. Dels är möjligheten till kompensation för marknadsinslaget som påslaget utgör helt olika för den fria bostadsrättsmarknaden och den reglerade hyresrättsmarknaden. Möjligheten att via hyran kompensera för detta är begränsad på den sistnämnda marknaden.

Årlig omräkning av avgäldsunderlaget

Nuvarande avgälder har varit oförändrade sedan år 2004 för nyupplåtelser och år 2006 för förnyade upplåtelser och regleringar. Sedan 2006 har prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit kraftig. Den långa tidsperioden och den kraftiga prisstegringen gör att den justering som nu föreslås i många fall blir mycket kännbar för ägare av flerbostadshus på tomträtt. För att i framtiden jämna ut detta och göra framtida regleringar mindre kännbara föreslår Exploateringskontoret en årlig uppräknings av avgäldsunderlaget, en indexering på två procent per år.

Fastighetsägarna tillstryker förslaget att införa indexuppräknings, även om uppräknings istället skulle kunna kopplas till KPI. Det ger förutsägbarhet och undviker den form av chockartade höjning vart 10-15 år som vi står inför denna gång. Alla som gör en investering, oavsett om det är en hyresvärd eller en bostadsrättsförening efterfrågar långsiktiga och stabila spelregler.

Det finns i beräkningen av avgäldsrentan en inbyggd inflationskompensation, den s.k. triangeleffekten. Fastighetsägarna ifrågasätter därför den dubbelräkning som föreslås i och med införandet av indexeringen av avgäldsunderlaget samtidigt som avgäldsrentan också justeras för en årlig inflation.

Avgäld vid nyupplåtelse

Exploateringskontoret föreslår att avgäldsrentan vid nyupplåtelse ska sänkas från 5,25 procent till 4,5 procent för att stimulera nyproduktion av hyresrätter i Stockholm.

Fastighetsägarna saknar underbyggd förklaring till varför avgäldsrentan vid nyupplåtelse ska vara högre än vid förnyad upplåtelse i beslutsunderlaget. Fastighetsägarna föreslår därför att avgäldsrentan vid nyupplåtelse blir densamma som vid förnyad upplåtelse mot bakgrund av stadens högt satta byggmål.

Fastighetsägarna har också invändningar rörande avgäldens effekter på nyproduktion, vilket närmare beskrivs i avsnittet *Nybyggnation och Stockholms stads byggmål*.

Avgäld vid reglering och förnyad upplåtelse – intrappning av avgälderna

Fastighetsägarna är starkt kritiska till den brutala intrappning som föreslås i förslaget.

Det förslag som nu föreligger – att den nya avgälden ska gälla fullt ut år ett och 75 procent år två – är inte tillräcklig för att mildra effekterna för enskilda bostadsrättsushåll eller hyresvärdar. Att som Exploateringskontoret räknat fram få en boendekostnadsökning år ett med 7 500 kr/år, år två med 11 250 kr/år och redan år 3 med 15 000 kr per år för en lägenhet på 77 kvm är ytterst kännbart.

Fastighetsägarna föreslår en spärr för höjningarna på exempelvis fyra procent per år. Det innebär att de lägre höjningarna i mer perifera lägen sker med en relativt kort infasning men att de riktigt höga höjningarna i de mest centrala lägena ges en rimligare infasning. För de med allra högst tomträttsavgäldsökning innebär det då att infasningen sker under åtta år. En spärr gör infasningen enkel och begriplig samtidigt som den är effektiv då den träffar just där de negativa effekterna är som störst. Huruvida just fyra procent är den mest rimliga procentsatsen kan diskuteras och behöver givetvis utredas vidare, men som princip ger det en mer rimlig infasning.

Konsekvensanalys

Exploateringskontorets förslag på förändrade tomträttsavgälder för flerbostadshus innebär ökade avgälder för befintliga tomträttshavare och för nyupplåtelse av tomträtt i ett flertal stadsdelar i Stockholm.

Fastighetsägarna vill poängtera att förslaget får mycket olika konsekvenser beroende på bostadens upplåtelseform – hyresrätt eller bostadsrätt – samt om det gäller befintligt bestånd eller nyproduktion.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande uppvisar en bristande förståelse för hur hyresmarknaden och hyressättningsystemet fungerar. Detta leder i sin tur till att konsekvensanalysens och det förslag som Exploateringskontoret redovisar är alltför generellt och svepande.

Fastighetsägarna efterfrågar en bättre och djupare analys där större hänsyn tas till effekterna för olika upplåtelseformer, för hur hyressättningsystemet är utformat (se [bilaga 3](#)) och att tomträttsavgälderna för nyproduktion anpassas till Stockholms stads bostadsbyggnadsmål.

Nybyggnation och Stockholms stads byggmål

Fastighetsägarna befarar att avgäldshöjningen kommer att försvåra stadens möjligheter att nå det ambitiösa och mycket vällovliga byggmålet på 40 000 nya bostäder fram till 2020 och 140 000 bostäder fram till 2030, där målet också är att hälften av de nyproducerade bostäderna ska vara hyresrätter.

Ett centralt syfte med tomträtt är och har varit att stimulera nyproduktion, till en början egna hem och numera främst hyresrätt. Det är viktigt att beslutsunderlaget för ett reviderat förslag på tomträttsavgälder inkluderar en ordentlig konsekvensanalys kring vad nya nivåer innebär för byggmålet. I Tyréns rapport ([bilaga 2](#)) finns en beräkning som uppskattar att nybyggnationen av hyresrätter förväntas minska med 12-13 procent till följd av att hyrorna bedöms bli för höga med ökade tomträttsavgälder.

I Exploateringskontorets tjänsteutlåtande konstateras att förändringen inte nämnvärt torde påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt eftersom tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran. Men för nyproduktion av hyres-

rätter finns det en möjlighet att frångå bruksvärdessystemet.¹ Genom en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen om en presumerad hyra i 15 år kan hyran täcka tomträttsbärs kostnadsräkyl, där också den ökade tomträttsavgälden ingår. Under senare år har emellertid möjligheten att träffa överenskommelser om presumerad hyra med Hyresgästföreningen i Stockholm i stort sett upphört då Hyresgästföreningen anser att de presumerade hyrorna generellt är för höga. Istället har numera byggherrarna som regel endast valet att sätta hyran själv – vilken då får baseras på ett uppskattat bruksvärde, dvs. utan hänsyn till kostnader.

Effekten av kostnadsökningen riskerar dock att nyproduktionshyran behöver höjas, vilket också ökar risken för vakanser i nyproduktionen. I Stockholms centrala delar och i de så kallade utvecklingsområdena är nyproduktionshyrorna redan idag i nivå med betalningsviljan hos de inflyttande hyresgästerna och höjningsmöjligheten är därmed begränsad. Hög hyra är heller inget självändamål. Hyresvärdar vill bygga med så låga hyror som möjligt för att garantera långvariga och nöjda hyresgäster och intresserar sig inte i projekt där hyran blir alltför hög. Många hyresvärdar vittnar också om mycket stor omflyttning i nyproducerade hyresrätter med hög hyra. Byggherrarnas respons på höjda tomträttsavgälder blir därför med stor sannolikhet att många kommer att avstå från nyproduktion av hyresrätter på tomträtt i Stockholms centrala lägen.

Mot denna bakgrund befarar Fastighetsägarna att de höjda avgälderna för nyproduktion riskerar särskilt att slå mot hyresrättsproduktionen. Nyproduktion av bostadsrätter är en ekonomiskt bättre affär än hyresrätter eftersom avgälden speglar marknadspriset på marken. Nyproduktion av hyresrätter kommer istället att koncentreras till stadens mer perifera stadsdelar och till Stockholms kranskommuner. Vidare kommer byggherrar att försöka förtäta med komplementbyggande på mark de redan har istället för att leta sig till nya tomter med tomträtt. Effekten för Stockholms utvecklingsområden blir att hyresrättsandelen kommer att minska, då dessa byggrätter tas över av bostadsrättsbyggare. Målet om blandad bebyggelse – med både hyresrätt och bostadsrätt – i de nya utvecklingsområdena i Stockholm uteblir, vilket kan inverka negativt på den stad som byggs.

För en analys som stöder Fastighetsägarnas uppfattning hänvisas till konsultföretaget Tyréns rapport ([bilaga 2](#)) om effekterna av höjda tomträttsavgälder, där de på uppdrag av Fastighetsägarna granskat och utvärderat exploateringskontorets förslag.

Tomträttsinstitutets konflikt med bruksvärdessystemet

Exploateringskontorets förslag berör komplexa frågor kring hyressättningssystemet, men brister dessvärre i insikter om att flerbostadshus existerar på två marknader som skiljer sig kraftigt från varandra – dvs. bostadsrätts- och hyresmarknaden. Dessutom

¹ Jordabalken 12:55c.

anser Fastighetsägarna att förslaget uppvisar bristande förståelse för de företagsekonomiska förutsättningarna för hyreshusbolagen och hyresregleringens effekter. Fastighetsägarna menar att beslutsunderlaget är otillräckligt pga. avsaknaden av analys kring dessa skillnader och marknadseffekter.

Tomträttsinstitutets marknadsinslag i form av höjd avgäld vid ökat markvärde är i sig logisk men marknadsinslaget står i direkt konflikt med nuvarande hyresreglering – som är en följd av hyresreformen 2011.² Hyresregleringen innebär att varken marknadsvärde, efterfrågan eller kostnader tillåts påverka hyresnivån, istället är det lägenhetens *bruksvärde* som avgör. Hyresvärdar saknar således idag legal möjlighet att höja hyran för att täcka kostnaderna för en ökad tomträttsavgäld. Detta är en väsentlig skillnad jämfört med när de tidigare avgäldsjusteringarna ägde rum i Stockholm stad. I bilaga 3 finns en ingående beskrivning av hyresreformen 2011 och det nu rådande bruksvärdessystemet. Nedan är ett sammandrag av bilagan.

Före 2011 bestämdes de årliga hyreshöjningarna för hyresmarknaden på en ort i förhandlingar mellan det allmännyttiga bostadsbolaget och Hyresgästföreningen. Parterna gick i förhandlingarna igenom kostnadsökningarna för det allmännyttiga bostadsbolaget och tog ställning till vilken hyra som behövdes för att täcka de höjda kostnaderna – den s.k. *självkostnadsprincipen*. Höjda tomträttsavgälder i Stockholm var just en sådan omständighet som skulle leda till högre hyra, det var de tre kommunala bostadsföretagen och Hyresgästföreningen överens om.

De privatägda bostadsbolagen i Stockholm har aldrig haft sådana kostnadsrelaterade hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen. Däremot kunde de, på grund av allmännyttans hyresnormerande roll före 2011, få samma hyreshöjning som de allmännyttiga bostadsbolagen och därigenom indirekt kompenseras för ett högre kostnadsläge. De privatägda bostadsföretagen i Stockholm hade alltså en form av hängavtal på överenskommelsen mellan de allmännyttiga bostadsbolagen och Hyresgästföreningen.

Genom reformen till nuvarande bruksvärdesystem togs självkostnadsprincipen bort för de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen.

Slopandet av självkostnadsprincipen innebär i praktiken att hyror ska sättas utan hänsynstagande till kostnadsökningar eller kostnadsminskningar. Varken de allmännyttiga bostadsaktiebolagen eller de privata bostadsföretagen kan således idag räkna med att höjda kostnader leder till högre hyror.

Fastighetsägarna efterlyser därför ytterligare utredning om hur förslaget påverkar fastighetsföretagandet i regionen, en bransch som har en viktig roll vad gäller bostadsförsörjning, sysselsättning och tillväxt. Förslaget saknar erforderlig analys kring hur hyresvärdar ska kunna finansiera kostnadsökningar som (enligt vad som nämns ovan och beskrivs i bilaga 3) inte tillåts påverka intäktssidan. Om förutsättningarna för att bedriva en rationell affärsverksamhet och fastighetsförvaltning försämras leder detta i

² Prop. 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.

förlängningen till färre hyresrätter och ökade trösklar på Stockholms bostadsmarknad.

Konsekvenser hyresrätt

Hyresvärdar

Syftet med förslaget är att staden som markägare ska ges en möjlighet att över tid tillgodogöra sig en värdestegring på marken. Detta vore fullt rimligt om det var så att tomträtthavaren i sin tur kunde tillgodogöra sig denna värdeökning. Men det finns en inbyggd motsättning i att staden önskar marknadsanpassa avgälden (hyran på marken) när tomträtthavaren genom bruksvärdessystemet är förhindrad att marknadsanpassa hyran de tar ut av sina hyresgäster. När förändringen av avgäldsunderlaget inte ställs i relation till driftnettots utveckling eller direktavkastningen blir effekten orimlig för tomträtthavaren.

Boende i hyresrätt

Som anges ovan förhindrar bruksvärdessystemet att tomträtthavarens kostnader för de ökande tomträttsavgälderna tas ut på de enskilda hyresgästernas hyra. Istället blir effekten att tomträtthavaren som drabbas av minskat driftnetto behöver minska andra förvaltningskostnader, dock inte sådana som kan påverka bruksvärdet. Hyresvärden kan därför inte sänka förvaltnings servicen, utan istället är det troligt att upprustningar och renovering av byggnaden skjuts på framtiden eller inte genomförs.

Ombildning till hyresrätt och mindre eget kapital

Kostnadsökningar som inte kan omsättas i intäktsökningar ökar också tomträtthavarens incitament att sälja hyreshuset till sina hyresgäster och ombilda det till bostadsrätt, vilket på sikt minskar andelen hyresrätter i Stockholm.

Vidare medför de höjda tomträttsavgälderna som minskar driftnettot för befintliga hyreshus i förlängningen att de tomträtthavare som också nyproducerar bostäder får mindre eget kapital. Ett minskat eget kapital hos dessa presumtiva byggherrar medför ett minskat bostadsbyggande i Stockholm.

Konsekvenser bostadsrätt

Ökade tomträttsavgälder för bostadsrättsföreningen tas ut genom ökade avgifter till enskilda bostadsrätthavare. För en lägenhet på 77 kvm innebär exploateringskontorets förslag en kostnadsökning på upp till 15 000 kr per år. Den stora kostnadsökningen och den mycket korta infasningen på endast 3 år medför en stor ekonomisk påfrestning för hushåll boende i bostadsrätt. En förväntad effekt av att bostadsrättens avgifter höjs är också att bostadsrättens marknadsvärde sjunker. Ökade tomträttsavgälder innebär därför en dubbel negativ ekonomisk effekt för boende i bostadsrätt i Stockholm.

För att lindra relativt oförutsedda privatekonomiska effekter anser Fastighetsägarna att en spärr införs vid infasningen (se avsnittet *Avgäld vid reglering och förnyad upplåtelse – intrappning av avgälderna*).

Övrigt

Fastighetsägarna vill betona vikten av rätten till friköp. Det anges i remissmissivet att denna rätt kvarstår, men det är viktigt att detta är en möjlighet inte bara i teorin utan också i praktiken via prissättningen vid friköp.

Slutligen anser Fastighetsägarna att förslaget bör återremitteras för bättre konsekvensanalyser och att förslaget också omarbetas till en mer lättbegripligt text för de som ska fatta besluten (politikerna) och de som drabbas av effekterna (flerbostadsföretagen och bostadsrättsföreningarna).

HSB Stockholm

HSB Stockholms yttrande daterat den 30 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Skälig nivå för avgäldsjusteringen

HSB Stockholm anser att systemet med avgäld, och möjligheten att hyra mark, är bra. Det innebär att staden kan finansiera ett ökat bostadsbyggande och nya bostadsprojekt. Under de tolv år som passerat sedan avgälden justerades senast, har prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit betydande. Priset på mark har fördubblats på cirka tio år, en utveckling som vi sannolikt inte upplevt tidigare. Avgälden ska återspegla marknadens reella värden, vilket kommer att innebära ett hårt slag ekonomiskt för HSB-föreningar och våra medlemmar. Trots det anser vi avgäldsjusteringen i förslaget som tämligen skälig. Likaså förslaget om en tvåårig trappning anser vi rimligt.

Olika villkor vid friköp – strider mot likställighetsprincipen

Dock har HSB Stockholm en viktig principiell synpunkt när det gäller de olika villkoren för friköp av flerbostadshus och småhus. **Vi anser att de olika villkoren för friköp strider mot likställighetsprincipen.**

Syftet är detsamma – permanent boende

Om vi börjar med att endast ta hänsyn till typen av byggnad, kan man hävda att det rör sig om olika objekt, småhus respektive flerbostadshus. Men syftet med objekten är detsamma. Det vill säga en byggnad för permanent boende för enskilda fysiska personer. En bostadsrättsförening är en sammanslutning av fysiska personer som gemensamt äger och förvaltar fastigheten. En bostadsrättsförenings huvudsakliga verksamhet är att upplåta lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar.

Större enskild förmögenhet för småhusägare

Med förslaget om att låta tomträttsinnehavare till flerbostadshus friköpa marken till fullt marktaxeringsvärde, jämfört med 50 % för småhus, skulle Stockholms stad upprätthålla de rådande skillnaderna mellan kommuninvånarna. Om Stockholms stad anser det rimligt att ge denna typ av ekonomiskt stöd till ägare av småhus med

tomträtt, borde staden även kunna tänka sig att ge samma ekonomiska stöd till ägare av bostadsrätter. Kommuninvånarna skulle i sådana fall inte behandlas på ett sätt som strider mot likställighetsprincipen. Dessutom är de ekonomiska förutsättningarna inte vitt skilda. Enligt gällande förslag får småhusägare nämligen en större enskild förmögenhet än de fysiska delägarna av ett flerbostadshus, vid ett friköp.

HSB Stockholm är för en årlig indexuppräknning

Förslaget omfattas av en årlig indexuppräknning av avgäldsunderlaget, för att kompensera för framtida markvärdeförändringar. HSB Stockholm är för en indexuppräknning, då det motverkar kraftiga höjningar.

En indexuppräknning skulle över tid vara bättre för HSB Stockholms medlemmar och bostadsrättsföreningar ur ett ekonomiskt perspektiv. Våra medlemmar efterfrågar just en ökad långsiktighet när det gäller tomträttsavgälden. Inte enbart för att slippa de kraftiga höjningarna var tionde år, utan också för att bättre kunna planera ett eventuellt friköp. Det skulle också innebära mer ekonomiskt utrymme för att förvalta och underhålla fastigheter och närområden enligt utsatt plan. Förhoppningsvis kan en indexering tillsammans med en intrapning underlätta föreningarnas långsiktiga ekonomiska planering framöver.

Inaktuell beräkningsmetod för avgäldsrentan

Beräkningen av tomträttsavgälden bygger enligt jordabalken, praxis och beslut i Högsta domstolen på principen att fastighetsägaren kan ta ut realräntan för nyttjanderätten. År 2006 fastställdes avgäldsrentan till 3,25 %, vilket var en sänkning från tidigare års beräkningar. Även om innehavaren har nyttjanderätt och ett starkt besittningsskydd under avtalstiden, har fastighetsägaren möjlighet att återta marken i framtiden, och 100 % av värdeökningen under denna tid tillfaller då fastighetsägaren.

Sverige har sedan 1992 haft ständigt sjunkande marknadsräntor. Det beror till stor del på att Sveriges Riksbank genom administrativt satta styrräntor, och interventioner i penningmarknaden av konjunkturpolitiska skäl, drivit ned marknadsräntorna. **Man kan med andra ord ifrågasätta om dessa längre representerar en marknad.** Som följd av detta har också tillgångspriserna stigit utöver vad som kan betraktas som en normal marknadsprissättning. Inte minst gäller detta byggbar mark i Stockholm.

Om vi nu accepterar dagens räntor och priser på byggbar mark som en marknadsprissättning, är knappast lagstiftarens tanke att denna grundprincip bara ska gälla för marken – och inte för räntan.

Sammanfattning

Vi anser att:

- Den föreslagna avgäldsjusteringen är skälig, sett till fastigheters värdeökning sedan 2004.

- Förslaget om en tvåårig trappning är rimligt.
- De olika villkoren för friköp av flerbostadshus och småhus är principiellt fel, då det strider mot likställighetsprincipen.
- En årlig indexuppräknning är till gagn för såväl staden som tomträttsinnehavare.
- Beräkningsmetoden för avgäldsrentan är inaktuell, och bör omprövas.

Hyresgästföreningen Stockholm

Hyresgästföreningen Stockholms yttrande daterat den 5 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Hyresgästföreningen i region Stockholm förhandlar hyror för ca 330 000 lägenheter i Stockholms län årligen. Vi har därigenom en unik insikt i vilka faktorer som ligger till grund för förhandlingar av årliga hyresjusteringar, hyresnivåer efter ombyggnad samt hyror som förhandlas vid nyproduktion, såväl bruksvärdeshyror som presumtionshyror.

Hyresgästföreningen ser mycket positivt på stadens ambition från valet 2014 om att nyproducera 40 000 nya lägenheter, men anser att förslaget om kraftigt höjda tomträttsavgälder rimmar illa med de ambitionerna.

Till skillnad mot vad som nämns på sidan 8 i exploateringskontorets förslag, leder alla kostnadsökningar för en fastighetsägare till ett ökat tryck på hyresjusteringar uppåt. De senaste årens kraftigt höjda elnätsavgifter och va-taxor är exempel på kostnadsökningar som påverkar boendekostnaderna för Stockholmare, oaktat om de är hyresgäster eller bor i andra upplåtelseformer. Att stadens allmännyttiga bostadsbolag får stå för saneringskostnader vid markanvisningar till nyproduktionsprojekt är ytterligare ett exempel. Alla kostnader som ökar, driver hyrorna uppåt.

Enligt undersökningar som Hyresgästföreningen löpnade tar fram har redan idag mer än hälften av de boende i Stockholm inte råd att efterfråga en nyproducerad lägenhet på 60 kvm. Fler än en fjärdedel av de boende i hyresrätt har inte råd att bo kvar efter ombyggnad och endast 41 % av de unga vuxna i Stockholm bor i en egen bostad, den lägst uppmätta andelen historiskt sett.

Att i ett sådant läge höja tomträttsavgälderna kraftigt riskerar att försämra ekonomin för normalinkomsttagaren, och då särskilt för boende i hyresrätt, eftersom deras förvärvsinkomster är väsentligen lägre än för boende i andra upplåtelseformer. Nedan redovisas ett utdrag ur SCB:s rapport om förvärvsinkomster i Stockholms stad perioden 2012-2014 för boende i olika boendeformer. I förvärvsinkomsten ingår löneinkomst, pension, sjukpenning och andra skattepliktiga ersättningar från försäkringskassan.

Boende i hyresrätt
P 50 Median

Övriga boende
P 50 Median

2012	220 756 kr	306 809 kr
2013	226 241 kr	314 418 kr
2014	228 868 kr	320 565 kr

De största höjningarna av tomträttsavgälderna, fördubblade eller nästintill fördubblade, planeras ske i innerstaden, i västerort innanför Brommaplan och i söderort innanför Björkhagen och Hägersten.

De enda sänkningar som planeras är i några stadsdelar på Järvafältet.

Exploateringskontorets förslag innebär i det område där prisökningen är störst, en höjning av tomträttsavgälden med 149 kr/kvm BTA, vilket motsvarar en kostnadsökning om 1 250 kr per månad (år 3) för en normlägenhet om 3 r.o.k. 77 kvm. En mycket kraftig höjning!

Enligt Hyresgästföreningen rimmar förslaget även illa med stadens ambitioner att tillskapa fler hyresrätter i centrala delar, där bostadsrätter är den dominerande boendeformen. Istället riskerar förslaget att ytterligare förstärka segregationen.

Sammanfattning

Hyresgästföreningen i region Stockholm har en förståelse för att staden vill leva upp till Jordabalkens regler kring tomträttsavgälder.

Vi anser dock att förslaget om att höja tomträttsavgälder för flerbostadshus kraftigt riskerar att hämma nyproduktion av bostäder, och därigenom reducera tillväxten i hela Stockholms län.

Om förslaget antas oförändrat kommer också hyresnivåerna i det befintliga hyresrättsbeståndet på sikt att drivas upp, med stora sociala konsekvenser som följd. Det riskerar att leda till ökad trångboddhet, ökade sociala kostnader för staden i form av ökade försörjningsstöd samt ytterligare försvåra för grupper som idag står utanför bostadsmarknaden att komma in på den.

Förslaget riskerar också att förstärka den segregation som redan finns i staden genom att kostnaderna ökar mer i mer attraktiva områden i staden och hålls tillbaka i mer socioekonomiskt utsatta områden. Detta riskerar att skapa undanträngningseffekter av inkomstsvaga grupper i de mer centrala delarna av staden.

För att lindra effekterna av förslaget föreslås istället att avgäldsräntan vid nyupplåtelse sänks ytterligare. Detta skulle lindra de negativa effekterna på nyproduktionen. Vidare föreslås att tiden för infasningen av nya tomträttsavgälder förlängs ytterligare, vilket skulle lindra de negativa effekterna på de befintliga hyresnivåerna.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Stockholms Kooperativa Bostadsförenings (SKB) yttrande daterat den 30 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) har tagit del av Stockholms Stads förslag avseende ”Tomträttsavgälder för flerbostadshus” och lämnar härmed följande

synpunkter på detta:

1. Stockholms Stad anger följande skäl för en översyn av nivåerna av tomträttsavgälderna (med motivet att öka Stockholms Stads intäkter), nämligen:

- nivåerna för tomträttsavgälderna för bostäder i flerbostadshus har varit oförändrade sedan 2004
- priset på bostadsmark har ökat kraftigt de senaste åren

Synpunkt

SKB tycker att det känns rimligt att en översyn görs gällande nivåerna på tomträttsavgälderna. Dessa har varit oförändrade sedan 2004 och ett nytt system bör införas så att nivåerna löpande justeras. Dock är det olyckligt att denna översyn görs i tider av bostadsbrist där markpriser har skenat och bostadskostnaderna för samhällsmedborgarna tynger. Därför bör en viss måttlighet finnas vad gäller storleksordningen på nivåhöjningen. Om förslaget skulle få omedelbar effekt skulle de totala tomträttsavgälderna för SKBs del öka till cirka 61 mkr (allt annat lika) vilket motsvarar en kostnadsökning om 67 procent. Om avgäldsunderlaget hade justerats upp med 2,0 procent årligen under perioden 2004-2018 (under 14 år) – med ränta-på-ränta effekt – som bland annat föreslås ska gälla för att justera det framtida avgäldsunderlaget skulle ökningen istället bli cirka 32 procent vilket känns mer måttligt och speglar mer en långsiktigt sund utveckling. Idén med årlig uppräknings är bra för att eliminera stora skutt i avgälderna men uppräkningsen bör kopplas till ett index som bättre och mer följsamt över tid avspeglar priser och betalningsförmåga i samhället. Till ett indexavtal kan kopplas att avgälden inte sjunker om index sjunker för att stabilisera Stockholms Stads intäkter. Enligt Jordabalken och rättspraxis ska tomträttsavgälden motsvara en skälig ränta på markens värde. Av detta skäl är det också viktigt att avgälderna speglar en långsiktig värdeutveckling så att eventuella tvister om skäligheten slipper prövas i domstol. Huruvida andelen 30 procent av marknadsvärdet ger en rimlig avvägning är svårt att uttala sig om, det får betraktas som en matematisk konstruktion, men säger inget om rimligheten av bedömda underliggande markvärden som utgångspunkt för beräkning av avgäldsunderlag.

2. I förslaget beskrivs samhälls- och socioekonomiska konsekvenser där det bland annat påstås att aktörerna på bostadsmarknaden har kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken – på grund av oförändrade tomträttsavgälder – istället för markägaren, det vill säga Stockholms Stad.

Synpunkt

SKB har under sin 100-åriga historia aldrig sålt en fastighet och har således aldrig kunnat kapitalisera/realisera någon värdeuppgång på sina fastigheter (på grund av oförändrade tomträttsavgälder). SKB är inte transaktionsbaserade utan är en evighetsförvaltare av bostäder. Skillnader i verksamhetsinriktning på fastighetsmarknaden skulle kunna avspeglas i hur nivåerna för tomträttsavgälderna sätts. I nuvarande förslag ska avgäldsunderlaget motsvara 30 procent av den bedömda markvärdenivån. Här skulle man kunna tänka sig olika procentsatser för evighetsförvaltare kontra transaktionsbaserade fastighetsföretag där en högre procentsats/avgäld tas ut retroaktivt vid försäljningar. Ett sådant system – bedömer vi – står inte i konflikt med kommunallagen vad gäller den så kallade likställighetsprincipen eller EG-rätten vad gäller snedvridning av

konkurrensen.

3. Stockholms Stad föreslår att avgäldsrentan vid nyupplåtelse sänks till 4,50 procent från tidigare nivån 5,25 % för att stimulera nyproduktion av hyresrätter (avgäldsrentan blir därmed "bara" 38 procent högre än vid reglering/förnyad upplåtelse).

Synpunkt

Tomträttsavgälden bestäms utifrån en tänkt avgäldsrenta och ett bedömt avgäldsunderlag. Nettoeffekten, i de flesta fall i Stockholm, blir att tomträttsavgälderna vid nyupplåtelse stiger rejält på grund av höjda avgäldsunderlag. Att i detta sammanhang tala om att man vill stimulera nyproduktion av hyresrätter är en direkt felaktig beskrivning. När dessa nivåer dessutom ska räknas upp med två procent årligen blir konsekvensen att färre har råd att efterfråga nyproduktion med höga boendekostnader. Detta går tvärt emot det arbete som pågår om att tillskapa bostäder till lägre kostnad. Kraftigt stigande markkostnader leder också, i förlängningen, till en sämre stadsutveckling där allt mindre resurser kan "satsas" på byggnadsdelen i nyproduktionsprojekt. Dessutom föreslås att den nya avgälden tillämpas omgående vid nyupplåtelse, vilket försvårar möjligheten till kostnadsanpassning. Systemet med förhöjd avgäldsrenta vid nyupplåtelse – som även funnits tidigare - bör enligt vår mening utgå helt och motsvara samma nivå som vid reglering/förnyad upplåtelse.

4. Stockholms Stad föreslår en tvåårig trappning av tomträttsavgälden där 50 procent av höjningen slår igenom år ett och 25 procent år två varefter full avgäld utgår år tre. Eventuell sänkning får fullt genomslag direkt.

Synpunkt

I grunden är denna stegvisa anpassning bra, dock tycker vi att man kan bibehålla dagens system där anpassningen görs proportionerlig över en treårsperiod, det vill säga med 1/3 höjning varje år. Trappningen bör också vara symmetrisk där denna gäller både höjningar och sänkningar.

5. Stockholms Stad föreslår att ge Exploateringsnämnden rätt att korrigera avgälderna om det bedöms påkallat av t ex marknadssituationen samt att bestämma avgäldsnivåer för nya exploateringsområden. Vidare föreslås att en översyn av avgäldsunderlagen bör ske med jämna mellanrum för att relationen i avgäld mellan olika delar av staden kopplad till bostadsmarknaden finns kvar.

Synpunkt

Att markägaren ensidigt beslutar om aktuella markvärden är inte bra. Detta bör bedömas oberoende. SKB tycker att det är bra att man schablonmässigt justerar tomträttsavgälderna årligen men att nivåerna bör utvärderas vart tionde år. Detta bör dock göras av en oberoende Markprisinämnd som också kan bedöma de relativa nivåerna för olika delar av staden.

6. Stockholms Stad ger möjligheten till tomträttsinnehavare att friköpa sina fastigheter.

För flerbostadshus är priset 100 procent av marktaxeringsvärdet och för småhus 50 procent av marktaxeringsvärdet.

Synpunkt

SKB tycker att Stockholms Stad bör kunna ge samma erbjudande om friköp oavsett om tomträtten avser flerbostadshus eller småhus, det vill säga 50 procent av marktaxeringsvärdet. Detta skulle kunna innebära att det blir mer intressant för fastighetsägare – oavsett upplåtelseform – att äga marken i framtiden samtidigt som Stockholms Stad ges möjlighet att frigöra kapital och realisera värdeförändringar. Frigörandet av kapital kan sedan investeras i nya bostadsprojekt i framtiden.

7. I förslaget sägs att då tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt.

Synpunkt

Förslaget är en försämring mot tidigare och kommer antingen att innebära en ökning av boendekostnaderna för Stockholms Stads invånare som bor i hyresrätt och/eller en försämring av lönsamheten för fastighetsägare som innehar flerbostadshus. Det finns ingen ”annan” som betalar för detta. En försämrad lönsamhet minskar incitamentet att bidra till att skapa förutsättningar för tillväxt i Stockholm genom en ökad bostadsproduktion. Det kan också diskuteras hur Stockholms Stads behov av ökade intäkter ska fördelas bland dess ”kommuninvånare”. Ska detta ske genom en ensidig försämring av villkoren för de fastighetsägare som innehar tomträtt eller bör alla ”skattebetalare” bidra oavsett om det är äganderätt eller tomträtt och oberoende av vilken upplåtelseform som avses? Vi menar att det bör vara fler som är med och bidrar till de ökade intäkter som Stockholm Stad behöver. En bredare intäktbas innebär att nivåerna på tomträttsavgälderna kan sättas på rimligare nivåer.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder

Stiftelsen Stockholms Studentbostäders yttrande daterat den 1 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Tomträttsinstitutet är ett utmärkt verktyg för kommuner att stimulera byggandet och påverka utvecklingen. Att verktyget löpande behöver uppdateras är rimligt. Men att mitt under värsta bostadskrisen, och inte minst studentbostadskris, göra denna översyn vilket för oss på Stiftelsen Stockholms Studentbostäders, med liggande förslag, skulle innebära en chockhöjning på över 110% känns som en märklig timing.

För att stimulera bostadsbyggandet och i synnerhet för resurssvaga grupper som studenter, vore det mer naturligt att ge lättnader för byggande av studentbostäder/hyresrätter under rådande situation.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäders avstyrker exploateringskontorets förslag

”Tomträttsavgälder för flerbostadshus” (E2016-006300/KS 314-331-2004) och framhåller att Exploateringskontorets förslag bör återremitteras för omarbetning och en bredare förankring i branschen.

Att Stiftelsen Stockholms Studentbostäders som Sveriges största studentbostadsföretag, en stor tomträttsinnehavare och med sitt specifika uppdrag inte är en remissinstans finner vi mycket anmärkningsvärt.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder för fram att Stockholms stads sedan 2006 gällande beslut om en 50 % reducering av avgälden vid studentbostäder är viktig. Reduceringen är en förutsättning för studentbostäder i Stockholm och i synnerhet för att en stiftelse som Stockholms Studentbostäder ska kunna finnas kvar och utvecklas med målet att erbjuda fler och fler studenter ett kvalitativt och prisvärt studentboende.

Ärendet

Stockholms stad genom Finansroteln har remitterat Exploateringskontorets förslag, ”Tomträttsavgälder för flerbostadshus”, gällande en justering av tomträttsavgälderna från markägarens (Stockholm stad) sida så att avgäldssystemet bättre speglar marknadens utveckling. Tomträttsavgälderna i Stockholms stad har varit oförändrade sedan 2004 vilket är huvud anledningen till det remitterade förslaget.

Förslaget gick 2016-05-04 ut på remiss och remissyttrande ska vara Finansroteln tillhanda senast 2016-09-01. Förvånande upptäckte vi att rubricerad remiss var ute och att Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) inte fanns med som remissinstans. Att SSSB med sitt specifika uppdrag och som Sveriges största studentbostadsföretag inte är en remissinstans finner vi ytterst anmärkningsvärt.

Bakgrund

I Exploateringskontorets tjänsteutlåtande (E2016-00630) beskrivs bakgrunden med översynen och det är att tomträttsavgälderna har varit oförändrade sedan 2004 samtidigt som prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm förändrats. Målet med revideringen är att tomträttsavgäldssystemet bättre ska avspejla marknadens utveckling. Vidare framhåller Exploateringskontoret att Intäkterna från tomträttsavgälderna är en förutsättning för att Stockholms stad skall kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden, inte minst en omfattande byggnation av hyresrätter.

Det råder en bostadsbrist i Sverige och i synnerhet i Stockholm. Sammanlagt saknas

20 000 studentbostäder runt om i landet och enligt en enkät som branschföreningen Studentbostadsföretagen genomförde våren 2015 uppger studentbostadsaktörerna att bristen på studentbostäder uppgår till 8 000-10 000 bostäder i Stockholm. En brist som påverkar lärosätenas möjligheter att rekrytera studenter. Men den påverkar också tillväxten genom att studenter inte kan flytta till studieorten och bidra till den kommunala och regionala ekonomin.

Utöver den redan idag rådande studentbostadsbristen är regeringens mål för de kommande tre åren att öka antalet studieplatser på universitet och högskolor med över 14 000. Dessutom har Stockholm visioner om en kunskapsbaserad ekonomi, ökad andel högutbildade och att vara en internationellt ledande forsknings- och utbildnings-

stad. För att framtida studenter ska kunna tacka ja till utbildningar de antagits till, och med relativt kort varsel flytta till Stockholm, är det en förutsättning att det finns bostäder att tillgå. Den enda boendeform som är anpassad för att år efter år erbjuda lediga bostäder vid terminsstart är studentbostaden. Studentbostäder är helt enkelt en förutsättning för högre utbildning.

Ur ett utbildnings- och studentperspektiv är Stockholm Sveriges största studieort med över 80 000 studenter fördelat på 23 lärosäten. Samtidigt är det den studieort i landet som har den mest ansträngda bostadsmarknaden.

SSSB är Sveriges största studentbostadsföretag och en viktig kugge i Stockholms utveckling, idag och framöver. SSSB är ingen gängse fastighetsägare där transaktioner (försäljning) är i fokus. SSSB instiftades av studenter och verkar för att långsiktigt och hållbart erbjuda fler och fler studenter ett prisvärt kvalitativt och trivsamt boende. SSSB är en garant för att det blir studentbostäder även på lång sikt och är beroende av reducerade tomträtter för att kunna bygga studentbostäder efterfrågade av studenter i Stockholm. Eftersom SSSB är av studenter och för studenter så kommer en förändring att ha en direkt påverkan på studenternas hyra och på sikt kanske val av studieort. Det är med bakgrund av detta som vi inkommer med ett remissvar trots att SSSB inte har inbjudits som en remissinstans.

SSSBs synpunkter på förslaget

Tomträttsinstitutet är ett utmärkt verktyg för kommuner att stimulera byggandet och påverka utvecklingen. Att mitt under värsta bostadskrisen, och inte minst studentbostadskris, göra denna översyn vilket för oss på SSSB innebär en chockhöjning av tomträttsavgälderna känns som en märklig timing. För att stimulera bostadsbyggandet och i synnerhet för resurssvaga grupper som studenter, vore det mer naturligt att ge lättnader under rådande situation för att öka byggandet av studentbostäder/hyresrätter.

SSSB anser att det finns brister i Exploateringskontorets förslag både vad gäller avgäldsrenta och avgäldsunderlag. På sidan åtta i tjänsteutlåtandet (E2016-00630) anges att ”Då tomträttsavgälden inte direkt ligger till grund för bruksvärdeshyran torde förändringen inte nämnvärt påverka boendekostnaderna för boende i hyresrätt.”. Samtidigt menar Exploateringskontoret att en normlägenhet i en bostadsrättsförening kan få en ökad månadskostnad på 1250 kr. Trots att man vid sättandet av bruksvärdeshyran inte direkt tar hänsyn till en ökad tomträttsavgäld så kommer en ökad avgäld för hyresrätt behöva betalas av någon. Detta blir i SSSBs fall i slutändan de boende, studenterna. Som stiftelse och evighetsförvaltare finns inga andra medel än studenternas hyror att tillgå och ev överskott återinvesteras i beståndet i form av underhåll och i nybyggnation. Studenternas inkomst är som vi alla vet mycket begränsad och studenterna har samma studiebidrag/lån oavsett studieort. Studenternas disponibla inkomst är baserad på prisbasbeloppet vilket till och med minskats det senaste året.

På sidan fyra i tjänsteutlåtandet (E2016-00630) anges att enligt domstolspraxis är avgäldsrentan 3,25 % vid 10-årig avgäldsperiod vilket ifrågasätts av SSSB då denna praxis avser kommersiella fastigheter och en skälig avgäldsrenta för bostäder torde vara lägre än detta. För bostäder föreligger domslut på 2,75 % med tillägg om 0,25 % för den sk triangeleffekten vid utebliven uppräknings av inflation.

Avgäldsrentan är ständigt föremål för diskussion och har ju under en lång tid legat för högt med tanke på inflation och låga räntor. Det innebär att staden även om man inte har justerat markvärdet på länge tillskansat sig en mycket god avkastning på marken på grund av nivån på avgäldsrentan. Vid 2004 års ärende beslutade kommunfullmäktige att "tillämpa en mer marknadsanpassad avgäldsrenta" vid nyupplåtelser nämligen 5,25 %. Nu sänker man den till 4,5 % "för att stimulera nyproduktion av hyresrätter" men då 5,25 % sattes var avgäldsrentan vid reglering 3,75 % så relativt denna blir det ingen större stimulering. SSSB befäradar snarare att nämnda "stimulans" i nya förslaget särskilt slår mot produktionen av hyresrätter på ett negativt sätt till förmån för bostadsrätter.

Ambitionen i Exploateringskontorets tjänsteutlåtande att löpande tillse att avgäldsrentan hålls uppdaterad är rimlig men kontorets förslag måste omarbetas. En av anledningarna till en omarbetning är att kontoret vill fastslå en årlig uppräknings av avgäldsunderlaget med 2 % per år. En sådan lösning är i strid med Jordabalkens regler då avgälden inte får ändras under avgäldsperioden utom vid ändrade förhållanden. SSSB som är en långsiktig ägare vet att markpriser fluktuerar över tid, såväl upp som ned, vilket måste avspeglas i kontorets förslag. För oss som den långsiktiga garanten gällande studentbostäder så är försäljning, kapitalisering/realisering av någon värdeökning, inte aktuellt varvid en ökning blir än mer kännbar.

En annan anledning till omarbetning är den dubbelräkning som förslaget innebär. Redan i avgäldsrentan 3,25 % (3 % plus 0,25 % för inflationskompensation) är det justerat för en årlig inflation på 2 % och i Exploateringskontorets förslaget föreslås ytterligare en årlig uppräknings på 2 % för en årlig inflation om 2 % procent, vilket innebär en dubbelräkning.

SSSB anser att den föreslagna trappningen är alldeles för kraftig. För SSSB innebär liggande förslag att tomträttsavgälderna efter trappningen, som är ett par år, ökar med över 110 %. Vid omarbetning måste även trappningen ifrågasättas, men primärt behöver storleken och omfattningen på tomträttsavgälderna omarbetas. Tomträttsavgälderna måste kraftigt minskas mot förslaget.

Slutsats

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) avstyrker Exploateringskontorets förslag "Tomträttsavgälder för flerbostadshus" (E2016-006300/KS 314-331-2004) och anför att Exploateringskontorets förslag ska återremitteras för omarbetning enligt i detta remissvar nämnda synpunkter samt för en bredare förankring i branschen. Tomträttsavgälderna måste kraftigt minskas och den dubbla uppräknings tas bort.

SSSB vill även framföra att Stockholms stads beslut, gällande en 50 % reduktion av tomträttsavgälden vid studentbostad, från 2006-06-15 (M2006-514-01160:1) är avgörande för att studentbostaden ska kunna vara en del av hela staden. Studentbostaden behöver även fortsättningsvis kunna finnas i centrala och campusnära områden. Reduceringen nämns dock inte i Exploateringskontorets förslag. Reduceringen är en förutsättning för studentbostäder i Stockholm och inte minst för att SSSB som stiftelse ska kunna finnas kvar och utvecklas med målet att erbjuda fler och fler studenter ett

kvalitativt och prisvärt studentboende.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M) 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 stockholmarna 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 stockholmarna.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L) enligt följande.

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 skattehöjningar 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 bostadsrättsin-

nehavare. Det innebär en kraftig försämring av normalinkomsttagares ekonomi och gör det svårare för människor med normala inkomster att bo kvar. I förlängingen 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. Stockholmskem 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.

Särskilt uttalande gjordes av 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 flerbo-
stadshus och småhus. En justering av tomträttsavgälderna ska beslutas i kommunfull-
mäktige och inför beslutet ska ärendet beredas. Detta innebär att ärendet kommer att
remitteras till berörda nämnder och bolag inom Stockholms stad, men också till exter-
na intressenter som Hyresgästföreningen, Fastighetsägarföreningen, Byggmästareföre-
ningen 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.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M) och Erik Slottner (KD)
enligt följande.

En uppjustering av tomträttsavgälderna må vara motiverat med hänsyn till markvär-
desstegringen och stadens finanser, men den måste ske betydligt mer gradvis än nu
liggande förslag för att inte utgöra ett orimligt hårt slag mot människors hushållseko-
nomi. Höjningen måste således ske över ett längre tidsspann. Därtill ska staden er-
bjuda 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 kommande räntehöj-
ningar. Sammantaget riskeras 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 inne-
burit

20 000 kronor mindre i plånboken per år för ett normalt hushåll i Stockholm. Före-
liggande förslag skulle innebära ytterligare många tusen kronor i ökade kostnader för
många stockholmare.

Reservation anfördes av Björn Ljung (L) enligt följande.

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

Stockholms 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.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Abit Dundar m.fl. (L) enligt följande.

Att som svar på remiss anföra följande

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 majoriteten 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 runt om i staden. 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.

Reservation anfördes av Lars Svärd m.fl. (M) enligt följande.

Att återremittera ärendet till exploateringskontoret för vidare beredning

Att exploateringskontoret ska inhämta synpunkter från de som berörs av förslaget

Att därutöver anföra

En uppjustering av tomträttsavgälderna är motiverat med hänsyn till markvärdesstegringen och stadens finanser, men den måste ske mer gradvis än nu liggande förslag för att inte utgöra ett orimligt hårt slag mot människors hushållsekonomi. Højningen måste således ske över ett längre tidsspann. Därtill ska staden erbjuda stockholmarna möjlighet till friköp av tomträttsmarken innan højningen 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 stockholmarna som även själva känner av räntehøjningar. Sammantaget riskerar Stockholmarnas köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträttsavgälderna.

Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skattehøjningar. Lagg därtill den rödgröna regeringens skattehøjningar 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 stockholmarna

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Bengt Porseby (L) enligt följande.

Att som svar på remissen anför följande:

Stockholm är en dyr stad att bo i. Som en följd av bostadsbristen har priserna ökat dramatiskt. I en tid när amorteringskrav kan komma att kombineras med rödgrönrosa skattehøjningar väljer majoriteteten i Stockholm att gå fram med höjda tomträttsavgälder. Förslaget innebär en chockhøjning 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 runt om i staden. 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

Särskilt uttalande gjordes av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M) enligt följande.

En uppjustering av tomträttsavgälderna är motiverat med hänsyn till markvärdesstegringen 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 Stockholmnarnas köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträttsavgälderna.

Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skattehöjningar. Lagg 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.