

Svar på interpellation (2016:75) av Joel Laurén (M) om minskad nyproduktion av studentbostäder med chockhöjda tomträttsavgälder

Stockholms stad hyr ut mark till omkring 5 500 småhus och 3 900 flerbostadshus genom så kallade tomträttsavtal. Med tomträten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark mot en årlig 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. De nuvarande avgäldsnivåerna har varit oförändrade sedan kommunfullmäktiges beslut år 2004, trots att prisutvecklingen på fastigheter stigit kraftigt i Stockholm. Då flera tioåriga avtal löpt ut eller håller på att löpa ut, samtidigt som fastighetsvärdena förändrats, är det nu dags att kommunfullmäktige att fastställa nya nivåer för tomträterna. Därför presenterades förslag till nya avgäldsnivåer för exploateringsnämnden våren 2016. Förslaget remitterades ut för att samla in synpunkter i syfte att kunna lägga fram ett välbalanserat förslag utifrån stadens roll som markägare, möjliggörandet av nyproduktion av hyresrätter och stockholmarnas privatekonomi.

Utifrån det förslag som skickades ut på remiss har hänsyn tagits till flera av remissinstansernas synpunkter. I förslaget har längden på infasning justerats för befintliga tomträttsinnehavare från tre till fem år. Vidare har avgäldsräntan för nyupplåtelse justerats från 4,5 procent till 4 procent, i syfte att öka möjligheten till nyproduktion av hyresrätter. För att minimera tröskeeffekter för i tiden närliggande nyproduktion beslutades om en infasning av nyupplåtelseavgälden. Vi anser att det förslag som nu beslutats är välbalanserat utifrån stadens målsättningar om en jämlik stad med långsiktigt hållbar ekonomi, möjligheten att bygga ett stort antal hyresrätter och hushållens ekonomi.

I praktiken innebär tomträttsinstitutet i Stockholm ett sätt att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande till förmånliga villkor och har inneburit, och kommer även i framtiden att innebära, en kraftig subventionering av markkostnaderna. Mycket viktigt att framhålla är också att 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.

Förslaget om nya tomträttsnivåer i Stockholm har tydligt synat brist på politiskt ledarskap och ansvarstagande från Moderaternas sida. Vi har fått dubbla signaler från ledande företrädare för partiet. Till en början menade de att ”en uppjustering av tomträttsavgälderna må vara motiverat med hänsyn till markvärdesstegringen och stadens finanser, men att den måste ske betydligt mer gradvis än nu liggande förslag”. Först försvarar de alltså förslaget till förändringar under förutsättning att en längre intrappningstid av avgälderna införs, en förändring som också fanns med i det förslag som lades fram för kommunfullmäktige. Sedan meddelar man att man inte är beredd att alls acceptera någon förändring av tomträterna. Slutligen gjorde Moderaterna tomträttsärendet till en formaliafråga där de själva gick till domstol med frågan. Det är anmärkningsvärt agerande av ett parti som säger sig vilja ta ansvar för stadens ekonomi.

Av vad som framförts ovan anser vi att den beslutade nivån för tomträter är balanserad och välavvägd mellan olika intressen, även när det gäller nyproduktionen av studentbostäder i Stockholm. Det byggs redan nu väldigt mycket studentbostäder i Stockholm och fram till omkring år 2020 kommer antalet studentbostäder i Stockholm ha fördubblats. Det innebär att cirka 8 000 nya studentbostäder kommer att ha byggts under tio år. Just nu finns ett många studentbostadsprojekt på gång i attraktiva och centrala lägen. Ingen av dessa byggherrar har lämnat tillbaka markanvisningar eller aviserat att de inte skulle vara intresserade av att fullfölja sina projekt.

Vi kan slutligen konstatera att kommunfullmäktiges beslut om nya tomträttsavgälder nu vunnit laga kraft.

Stockholm den

Karin Wanngård