

Svar på interpellation (2016:77) av Kristina Lutz (M) om sämre stadsmiljöer 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.

Interpellanten ställer frågor om hur de nya avgälderna kommer påverka möjligheten till investeringar i stadsmiljön. 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 mer lönsamma exploateringar bekosta satsningar i ytterstaden. Detta stämmer väl överens med stadens ambitioner om att minska skillnaderna i Stockholm.

När det gäller nivåerna i det befintliga beståndet menar vi att de beslutade nivåerna är välbalanserat utifrån stadens målsättningar om en jämlik stad med långsiktigt hållbar ekonomi, möjligheten att förvalta hyresrätter och hushållens ekonomi.

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

Stockholm den

Karin Wanngård