

Handläggare
Carolina Tillborg, 08 508 29 739

Till
Kommunstyrelsen

Motion om halvering av tomträttsavgälden för seniorbostäder

Svar på remiss från Kommunstyrelsen KS 2019/427

Sammanfattning

I rubricerad motion föreslås att tomträttsavgälden för seniorbostäder ska halveras i syfte att stimulera byggandet av seniorbostäder. Om förslaget genomförs skulle effekten bli att innehavare av tomträtter bebyggda med hus upplåtna för seniorbostäder skulle få en reducerad avgäld. Av kommunallagen följer bl a att kommuner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat (likställighetsprincipen).

Koncernledningens uppfattning är att förslagets genomförbarhet kan bedömas först sedan dess överensstämmelse med kommunallagen, och då främst nu nämnda likställighetsprincip, och faktiska effekter på de boendes hyror utretts.

Ärendet

Clara Lindblom och Robert Mjörnberg (båda V) lyfter i motionen behovet av fler seniorbostäder upplåtna med hyresrätt och med hyror som äldre har råd att betala. Seniorbostäder är till skillnad från vanliga bostäder i flerfamiljshus förenade med gemensamhetsytor som inte utgör grund för samma hyresuttag som lägenheterna i sig. I syfte att stimulera byggandet av fler seniorbostäder föreslås en halvering av tomträttsavgälden på motsvarande sätt som för studentbostäder. Exploateringsnämnden föreslås få i uppdrag att utreda hur staden kan säkerställa att sänkningen av avgälden leder till lägre hyra.

Kommunstyrelsen har remitterat *Motion om halvering av tomträttsavgälden för seniorbostäder* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolaget Micasa Fastigheter. Micasa Fastigheter har valt att avstå från att svara på motionen.

Koncernledningens synpunkter och förslag

För Micasa Fastigheter och även andra fastighetsägare skulle en sänkt tomträttsavgäld förbättra kalkylen för genomförande av projekten med seniorbostäder, som tenderar att bli dyra på grund av gemensamhetsytor, tillgänglighet och generellt höga produktionskostnader. Däremot är det oklart om det blir någon hyreseffekt av en subventionerad tomträttsavgäld, med anledning av bruksvärdesprincipen och att hyrorna för bostadshyresrätter bestäms utifrån en jämförelse med likvärdiga lägenheter i

området. Detta givet att byggaktörerna vill ta ut en så stor vinst som möjligt för sin verksamhet, vilket merparten av aktörerna torde vilja.

Frågan om hyressättningen och om en sänkning av tomträttsavgälden leder till lägre hyra för de boende i seniorboenden, föreslås Exploateringsnämnden få i uppdrag att utreda, varför koncernledningen inte analyserar detta vidare.

Om förslaget genomförs skulle effekten bli att innehavare av tomträtter bebyggda med hus upplåtna för seniorbostäder skulle få en reducerad avgäld. Av kommunallagen följer bl a att kommuner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

Koncernledningens bedömning är att förslagets överensstämmelse med kommunallagen, och då främst nu nämnda likställighetsprincip, behöver utredas i samband med att ovan nämnda frågeställningar om avgäldsreduceringens effekt på de boendes hyror behandlas.

Sammantaget är koncernledningens bedömning att förslagets genomförbarhet är beroende av dels om det står i överensstämmelse med kommunallagen, dels om det får förväntad effekt på de boendes hyror. Dessa frågor återstår att utreda.

Krister Schultz
Vice VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Krister Schultz, Vice VD	2019-08-23