

**Handläggare**  
Daniel Roos  
08-508 265 04

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-09-24

## **Nya tomträttsavgälder för skolor och förskolor, svar på skrivelse.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anser skrivelsen besvarad i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Daniel Roos  
Avdelningschef

### **Skrivelsen**

Exploateringsnämnden har fått en skrivelse från Susanne Urban (V) och Maria-Elsa Salvo (S) med ett antal frågor om förslaget om nya riktlinjer för avgäldssättning av förskole- och skollokaler. Klargörande önskas bland annat kring om förslaget innebär en höjning eller sänkning av avgälden för fristående aktörer, hur konkurrenssituationen påverkas, hur avgälderna påverkar incitamentet till vart verksamheterna lokaliseras mm.

**Exploateringskontoret**  
Mark och värdering

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 04  
Växel 08-508 276 00  
daniel.roos@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Exploateringskontorets svar**

Förslaget innebär mycket kortfattat att avgälderna för skol- och förskoletomträtter sätts utifrån nivån för bostadsavgäld istället för som idag (sedan 2017) utifrån ett reducerat kontorsmarkvärde.

Kontorets analys har visat att bostadsavgälderna speglar en marknadsmässig avgäld för denna typ av markanvändning avsevärt mycket bättre än kontorsavgälder.

Innan 2017 (då de nya högre bostadsavgälderna beslutades av KF) användes bostadsavgäld för dessa tomträtter. I och med det nya beslutet om bostadsavgälder kunde kontoret inte längre använda sig av dessa utan var tvungen att värdera varje tomträtt inför ny avgäldsperiod. Då det saknas tillräckligt ortsprismaterial för skolmark utgick kontoret från ett reducerat kontorsmarkvärde vid dessa värderingar.

Eftersom de nya bostadsavgälderna (från 2017) är högre än tidigare nivå på bostadsavgäld (innan 2017) så kommer ingen att få en sänkning av avgälden utifrån nuvarande nivå (avgälderna i ytterförort kommer dock att få den lägsta höjningen)

Avgälden för innerstadsskolor kommer alltså att vara avsevärt högre än för skolor i ytterstaden, då bostadsavgälderna är högst i innerstaden. Men jämfört med den något felaktiga värderingsmetoden där vi utgått från ett kontorsmarkvärde ger det en något lägre nivå för skolor i innerstaden om de åsätts bostadsavgäld. Beaktas bör även att de tomträttsinnehavare som har skolor i innerstaden sannolikt kommer att vilja pröva dessa nivåer baserat på kontorsvärde i domstol då kopplingen till skolmarkvärde inte är självklar.

Samtliga tomträtter där vi i avtalet har angivit användning för skola eller förskola kommer att få dessa nivåer. Vi har inte gjort någon analys av hur det slår för just friskolor och har heller ingen lättåtkomlig uppgift på hur många friskolor det finns i innerstaden. Innerstadsskolor kommer att ha högst avgäld och avgälden minskar ju längre ut i kommunen skolan ligger. Några analyser på ökad pendling mm har inte gjorts.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Skrivelse: Hur påverkas fristående aktörer av nya tomträttsavgälder för skolor och förskolor