

Handläggare
Daniel Roos
08-508 265 04

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Motion om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus, svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Daniel Roos
Avdelningschef

Sammanfattning

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Johan Nilsson (M) att det ska utredas hur ett tak kan införas på tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus.

Kontorets bedömning är att det i och med kommunfullmäktiges beslutade nivåer för bostadsavgälder redan idag finns ett tak för hur höga avgälderna kan vara i förhållande till de nivåer tomträttslagstiftningen ger möjlighet till. Att ytterligare sänka detta tak kan riskera stadens långsiktiga intäkter och är heller inte förenligt med kommunallagen samt EU-rätten.

Exploateringskontoret
Mark och värdering

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

Remissen

Exploateringsnämnden har fått en remiss från kommunstyrelsen för yttrande senast 2023-02-28.

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Johan Nilsson (M) att det ska utredas hur ett tak kan införas på tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus.

Johan Nilsson anser att oavsett vilken beräkningsmetod som används för avgälden, och oavsett hur mycket markvärdena ökar i staden, behöver det finnas en maximal nivå, ett tak, för hur hög avgälden ska kunna vara per bostad. Genom att fastställa ett tak för tomträttsavgälden, exempelvis per kvadratmeter boyta, kan staden bibehålla sin årliga intäkt för marken, men skapar också en förutsägbarhet och en trygghet för de många boende som bor i en bostad upplåten på tomträtt.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss från kommunstyrelsen för yttrande senast 2023-02-28. Ärendet har beretts av avdelningen för Mark och Värdering.

Exploateringskontorets synpunkter

Stadens intäkter från tomträttsavgälder och arrenden beräknas för 2023 uppgå till drygt 3 miljarder kr och utgör en betydande del av stadens totala intäkt. Att göra förändringar i modellen för hur avgälderna beräknas kräver noga genomtänkta beslut då de inte bara påverkar stadens framtida intäkt utan ska också vara förenliga med gällande lagstiftning.

Kommunfullmäktige tog 2017 beslut om de avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus som gäller idag. Beslutet innebar att avgälderna fastslagits som en andel av markens marknadsvärde.

För flerbostadshus utgår avgälderna från 30% av ett bedömt markvärde år 2016. Eftersom markvärdet varierar i olika delar av staden skiljer sig avgäldsnivåerna mellan olika stadsdelar beroende på vilken stadsdel tomträten ligger i.

För småhus ligger 40 % av marktaxeringsvärdet till grund för beräkning av avgälden och den kan heller inte höjas med mer än 18 000 kr per år. Det bör även noteras att marktaxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet.

Reglerna kring tomträtt återfinns i Jordabalkens 13:e kapitel och utav detta samt förarbeten och praxis framgår det att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markens värde. Med markens värde

syftas till marknadsvärdet och med skälig ränta säger praxis för närvarande 3 %.

Kontorets bedömning är att det redan idag finns ett tak för hur hög avgälden kan vara i och med kommunfullmäktiges beslut från 2017 där de beslutade nivåerna avsevärt understiger den nivå som lagstiftningen ger möjlighet att ta ut. Kontoret anser även att det finns god transparens i vilka nivåer som kommer att gälla för kommande avgäldsperioder då dessa bland annat finns publicerade på stadens hemsida. I kundrelationen med våra tomträttsavare hänvisas också till denna information och det framgår även kontaktuppgifter både via tele och e-post för frågor kring bland annat framtida avgäldsnivåer.

Ett beslut om att ytterligare sänka avgälderna i förhållande till lagstiftade nivåer riskerar också att bryta mot bl.a. kommunallagens regler kring krav på god ekonomisk förvaltning och understöd åt enskild. Sannolikt är det heller inte förenligt med EU-rättens statsstödsregler.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.

Slut

Bilagor

1. Motion om ett tak i tomträttsavgälden