Stockholms stad

PM 2014: RI (Dnr 001-398/2014)

Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse

Remiss från Justitiedepartementet
Remisstid den 28 maj 2014

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen från Justitiedepartementet om ”Promemorian Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse” anses besvarad med vad som sägs i stadens promemorian.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Tomträtts- och arrendeutredningen överlämnade i november 2012 delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71). I utredningen föreslogs nya detaljerade avgäldsregler för samtliga tomträtter. Med anledning av de svar som inkom från remissomgången för SOU 2012:71 har justitiedepartementet remitterat promemorian Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse.

För tomträttsupplåtelser för flerbostadshus föreslår utredningen en ny gemensam avgäldsmodell där tomträttsavgälden beräknas som ett avgäldsunderlag multiplicerad med en avgäldsränta. Enligt förslaget ska avgäldsunderlaget beräknas som 40 procent av markens marknadsvärde och avgäldsräntan uppgå till 2,75 procent.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsnämnden har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret anser att de föreslagna reglerna skulle innebära både ett förhindrande av nya hyresrätter i Stockholms stad och att det skulle innebära ett stort intäktsbortfall när det gäller befintliga upplåtelser.

Exploateringskontoret anser att förslaget kommer att medföra att intresset för att upplåta mark med tomträtt för flerbostadsbebyggelse kommer att vara mycket begränsat.

Stadsbyggnadsnämnden anser att kommunerna bör ha stor möjlighet att själva avgöra nivån på tomträttsavgälderna genom att till exempel ingå avtal om tomträttsavgälden.

Mina synpunkter

Den nya föreslagna modellen för tomträttsavgäld och friköp befaras förhindra byggandet av nya hyresrätter i Stockholms stad. Det är självfallet inte önskvärt och jag vill därför understryka de synpunkter som lyfts fram i stadsledningskontorets, exploateringskontorets och stadsbyggnadsnämndens remissvar.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen från Justitiedepartementet om ”Promemorian Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse” anses besvarad med vad som sägs i stadens promemorian.

Stockholm den 7 maj 2014

STEN NORDIN

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Remissammanställning

Ärendet

I promemorian Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse beskrivs den nuvarande tillämpningen av tomträttsupplåtelser under rubriken ”A. Tomträtt som instrument för att främja hyresrättsupplåtelser”.

Därefter följer avsnittet ”B. De föreslagna avgäldsreglernas betydelse för tillskapandet av nya hyresrätter”. Här beskrivs att enligt ett antal remissinstanser skulle det föreslagna regelsystemet medföra lägre tomträttsintäkter för kommunen än vad som följer av nuvarande regelsystem, vilket skulle leda till att färre nya hyresrätter tillskapas.

I det sista avsnittet ”C. Möjliga sätt att modifiera de föreslagna avgäldsreglerna.” föreslås möjligheten att utsträcka parternas avtalsfrihet i förhållande till utredningsförslaget. Som alternativ föreslås att utredningens förslag till avtalsfrihet rörande tomträtter för andra ändamål än bostäder ska gälla även i fråga om flerbostadshus, det vill säga att parterna inför en ny avgäldsperiod ska ha möjligheten att komma överens om avgälden för den period som ska regleras på annat sätt än vad som följer av lagen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsnämnden har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2014 har i huvudsak följande lydelse

Stockholms stads befolkning växer i snabb takt. I kommunfullmäktiges budget 2014 höjdes därför ambitionen för bostadsbyggandet till 140 000 bostäder för perioden 2010 till 2030. Staden ska därmed planera för ett tillskott av i genomsnitt 7 000 bostäder per år sett över tjugoårsperioden.

70 till 80 procent av den totala bostadsproduktionen sker i dagsläget på stadens mark. Markanvisning av den kommunalt ägda marken är därmed det främsta instrumenten staden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande.

Under perioden 2014 till 2018 ska exploateringsnämnden enligt kommunfullmäktiges budget 2014 markanvisa 40 000 bostäder. I budgeten fastställs också målet att 1 500 hyresrätter ska påbörjas per år 2014 till 2016, vilket motsvarar 30 procent av målet för totala antalet påbörjade bostäder. Under 2000-talet har ca 40 procent av alla nybyggda bostäder i Stockholms stad varit hyresrätter.

I varje investeringsprojekt görs överväganden utifrån lönsamhet enligt stadens investeringsstrategi. Strategin anger att lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med, då stadens finansiella resurser är begränsade. Av denna anledning behöver staden sträva efter en fördelning av försäljning och tomträttsupplåtelse som ger långsiktiga ekonomiska förutsättningar för staden att växa samtidigt som ett brett utbud av upplåtelseformer kan nås. Detta är en utmaning redan idag och ett system som skulle ge lägre tomträttsintäkter för staden, skulle vilket

stadsledningskontoret tidigare anfört, innebära stora svårigheter att upprätthålla nivån på byggandet av hyresrätter.

Stockholms stads markanvisningspolicy, antagen i exploateringsnämnden 2010, anger att ”marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar”. Tomträtt är en förutsättning för fastighetsägarna och kommunen att få ekonomi i hyresrättsprojekt, och därmed nyproduktion av hyresrätter och studentbostäder.

Stockholms stad tillämpar idag en modell för att beräkna tomträttsavgälden som utgår från en försiktig värdering av markvärdet i olika delar av staden. Avgäldsnivån för nyupplåtelser av tomträtt för bostadsbebyggelse beslutades senast av kommunfullmäktige år 2009.

I promemorian ställs ett antal frågor, vilka besvaras under respektive rubrik nedan.

A1. Är beskrivningen rättvisande när det fäller anledningarna till att tomträtt används för att främja tillkomsten av nya hyresrätter?

Stadsledningskontoret instämmer med promemorian i att tomträtt används för att främja tillkomsten av nya hyresrätter. Tomträtt är en förutsättning för att fastighetsägarna ska få ekonomi i hyresfastigheter i Stockholms stad.

Mindre än 10 procent av de flerbostadshuslägenheter som byggs på mark som staden säljer upplåts med hyresrätt, och ungefär det omvända förhållandet råder för den mark som staden upplåter med tomträtt.

A2. Finns det skäl för kommunerna att använda sig av tomträttsupplåtelser för hyreshusbebyggelse som inte berörs ovan (bortsett från eventuella principiella ställningstaganden om att kommunägd mark inte bör säljas)?

De senaste åren kan nämnas att rabattering av tomträttsavgälden använts i Stockholms stad bland annat för att stimulera bostadsbyggande av hyresrätter inom ramen för satsningen Stimulans för Stockholm som syftade till att motverka effekterna av finanskrisen samt för byggande av studentbostäder.

A3. Är beskrivningen rättvisande när det gäller vilka avtal som träffas i fråga om avgälden för att åstadkomma att flerbostadshus byggs och att hyresrätter tillskapas?

Stadsledningskontoret hänvisar till exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.

A4. Förekommer ytterligare avtalskonstruktioner beträffande avgälden som är av betydelse för sammanhanget men som inte nämns ovan?

Stadsledningskontoret hänvisar till exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.

B1. Delar ni bedömningen att det föreslagna taket för maximal avgäld i fråga om tomträtter för flerbostadshus kan inverka negativt på tillskapandet av nya hyresrätter?

Bostadsproduktionen i staden sker i stor utsträckning på attraktiv mark, med höga markvärden. Dessa lägen är ofta också behäftade med stora kostnader för kommunen när det gäller förberedande markarbeten, såsom marksanering eller överdäckningar. Intäkter från såväl tomträtter som försäljning måste bidra till lönsamhet i projekten och för låga nivåer skulle försvåra genomförandet väsentligt.

Stadsledningskontoret konstaterade redan vid remissen av delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71) att de föreslagna reglerna skulle innebära både ett förhindrande av nya hyresrätter i Stockholms stad och att det skulle innebära ett stort intäktsbortfall när det gäller befintliga upplåtelser.

B2. Med bortseende från den inverkan som den föreslagna maximala avgälden kan ha (se föregående fråga), finns det andra beståndsdelar i utredningens förslag till nya avgäldsregler som bedöms kunna inverka på möjligheterna att tillskapa nya hyresrätter?

Stadsledningskontoret har inte kunnat se några sådana.

C1. Skulle en utökad avtalsfrihet beträffande tomträtter för flerbostadshus förta de föreslagna avgäldsreglernas eventuella negativa konsekvenser?

Stadsledningskontoret bedömer att en utökad avtalsfrihet beträffande tomträtter för flerbostadshus i viss mån skulle avhjälpa de föreslagna avgäldsreglernas negativa effekter.

Kontorets bedömning är dock att förslaget fortfarande kommer att medföra att intresset för att upplåta mark med tomträtt för flerbostadsbebyggelse kommer att vara mycket begränsat till följd av de mycket stora ekonomiska förluster Stockholms stad kommer att åsamkas vad avser redan upplåtna tomträtter om förslagen om begränsning av avgäldsunderlaget och sänkning av avgäldsräntan genomförs.

C2. Om ni bedömer att utredningens förslag i något annat avseende innehåller delmoment som skulle kunna påverka tillkomsten av nya hyresrätter negativt (se fråga B2 ovan), vilka förändringar av förslaget är behövliga för att undvika sådana konsekvenser?

och

C3. Finns det några andra förändringar av regelverket rörande tomträtter som skulle vara önskvärda för att förbättra förutsättningarna för att upplåta tomträtt i syfte att tillskapa hyresrätter?

Stadsledningskontoret konstaterade i remissen av delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71) att kontoret inte instämmer i utredningens skäl till en översyn av de nuvarande reglerna, att de skulle medföra att domstolar belastas med svårlösliga, tidsödande och kostnadskrävande tvister. De tvister som förekommer rör till övervägande del kommersiella tomträtter.

Stadsledningskontoret framförde också att det ur såväl ett juridiskt som kommunalekonomiskt perspektiv, motsätter sig att avgäldsräntan fastslås i lag, i synnerhet innan noggranna utredningar avseende det ekonomiska utfallet gjorts. Enligt stadens egna beräkningar skulle den föreslagna räntesatsen om 2,75 procent innebära ett årligt intäktsbortfall om 170 miljoner kronor, varav 90 miljoner kronor för flerbostadshus.

Innan problembilden med nuvarande lagstiftning beskrivs tydligare och effekterna av en lagreglerad avgäldsränta utretts noggrannare anser stadsledningskontoret inte att det är motiverat att ändra avgäldsreglerna över huvud taget.

Stadsledningskontoret påpekar vidare att förslaget skulle innebära en värdeöverföring till hyresvärdarna vars hyresintäkter inte påverkas av en eventuell sänkning av tomträttsavgälden.

Sammanfattningsvis anser stadsledningskontoret att de föreslagna avgäldsreglerna riskerar att starkt begränsa tillkomsten av nya hyresrätter i Stockholms stad.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att Remissen från Justitiedepartementet om ”Promemorian Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse” anses besvarad med vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets kontorsutlåtande daterat den 25 april 2014 har i huvudsak följande lydelse

Promemorian är indelad i tre huvudavsnitt och till varje avsnitt hör ett antal frågor.

Justitiedepartementets promemoria

Tomträtt som instrument för att främja hyresrättsupplåtelser

I avsnittet redogörs bl a för de möjligheter som finns i dagens tomträttssystem att begränsa avgäldsuttaget i förhållande till vad som följer av lagens bestämmelser. Därigenom kan byggande av flerbostadshus främjas.

Svar på frågor:

1. *Är beskrivningen rättvisande när det gäller anledningarna till att tomträtt används för att främja tillkomsten av nya hyresrätter?*

Ja.

2. *Finns det skäl för kommunerna att använda sig av tomträttsupplåtelser för hyreshusbebyggelse som inte berörs ovan (bortsett från eventuella principiella ställningstaganden om att kommunägd mark inte bör säljas)?*

Ja, Stockholms stad upplåter mark för studentbostäder till halv bostadsavgäld.

3. *Är beskrivningen rättvisande när det gäller vilka avtal som träffas i fråga om avgälden för att åstadkomma att flerbostadshus byggs och att hyresrätter tillskapas?*

I sista stycket sid 2 och första stycket sid 3 i remissen förs ett resonemang om möjligheten att i sidoavtal ta ut en lägre avgäld. Kontoret konstaterar att denna möjlighet inte torde finnas efter dom den 16 juli 2007 i mål nr 1441-05, 1442-05 i Kammarrätten i Stockholm.
Av domen framgår att rätten anser att det inte är förenligt med likställighetsprincipen att tillämpa skilda avgäldsnivåer för bostadsrätter och hyresrätter. Stockholm tillämpar därför samma avgäldsnivå oavsett lägenheternas upplåtelseform.

4. *Förekommer ytterligare avtalskonstruktioner beträffande avgälden som är av betydelse i sammanhanget men inte nämns ovan?*

Ja, halv bostadsavgäld för studentbostäder erbjuds.

A. De föreslagna avgäldsreglernas betydelse för tillskapandet av nya hyresrätter

I detta avsnitt beskrivs utredningens förslag vad avser begränsning av avgäldsunderlaget för flerbostadshus. Justitiedepartementet konstaterar att några remissinstanser anfört att förslaget kommer att leda till lägre avgäldsintäkter för kommunerna med följden att färre sådana tomträtter kommer att upplåtas framöver.

Vidare beskrivs utredningens förslag att det även fortsättningsvis ska gälla avtalsfrihet under en tomträttsupplåtelses första tio år.

Svar på frågor:

1. *Delar ni bedömningen att det föreslagna taket för maximal avgäld i fråga om tomträtter för flerbostadshus kan inverka på tillskapandet av nya hyresrätter?*

Ja, vi delar den bedömningen.

Som anförts i remissvaret är tomträtt i Stockholm ofta en förutsättning för byggherren att få ekonomi i ett hyresrättsprojekt eftersom markvärdena är så höga. Tomträtt är därmed också en förutsättning för att Stockholm stad ska få till stånd nya hyresrätter och studentbostäder. Stockholms stads vision är att bygga 140 000 lägenheter till år 2030, varav hälften hyresrätter. Antalet hyresrätter som bortfaller till följd av förslaget kan alltså bli mycket stort.

Inom Stockholm finns inte längre någon lättbebyggd jord- och skogsbruksmark där staden kan växa. Den mark som tas i anspråk för nya bostäder är i de allra flesta fall förknippad med omständigheter som gör det dyrare för staden att bereda mark för tomträttupplåtelse och dyrare för byggherren att genomföra projektet. Det kan vara t ex omvandling av gamla industriområden som ställer krav på marksanering eller bostadsprojekt på dyra överdäckningar vid tunnelbana eller trafikleder. Stadens tunga investeringsprojekt måste i så stor mån som möjligt finansieras inom det egna projektet. Det är redan idag i många fall svårt

för staden att få ekonomi i hyresrätts-projekt på tomträtt. Försäljning av mark för bostadsrätter ger en väsentligt bättre projektekonomi.

Om avgäldsunderlaget begränsas och räntan sänks enligt förslaget kommer staden att få ännu sämre kompensation för de höga investeringsutgifterna. För att minska de ekonomiska förlusterna är det därför sannolikt att staden istället för att upplåta marken med tomträtt för hyreshusbebyggelse säljer den för att bebyggas med bostadsrätter.

Det finns alltså en uppenbar risk att det kommer att byggas hyresrätter endast i mycket begränsad omfattning Detta skulle innebära ett allvarligt hot mot stadens höga bostads-byggnadsmål, som även syftar till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden.

I remissvaret har Stockholms stad redovisat att nödvändig säkerhetsmarginal vid markvärderingen medför att det möjliga avgäldsunderlaget kommer att uppgå till 28 % av marknadsvärdet. I vissa fall som gäller tomter med fördyrande omständigheter kommer avgäldsunderlaget emellertid att bli ännu lägre.

Kommunfullmäktige i Stockholm har bestämt avgäldsnivåer (kr/kvm BTA) för olika områden i staden. Det är den enda möjligheten för Stockholm att kunna hantera sina många bostadstomträttsupplåtelser på ett smidigt sätt. Eftersom utredningen föreslår att avgäldsunderlaget ska utgöra 40 % av marknadsvärdet kommer tomträtter med fördyrande omständigheter att kräva särskild manuell hantering vid varje kommande avgäldsreglering.

I annat fall kan dessa upplåtelser leda till upprepade domstolsförhandlingar där parterna vid varje reglering är oense om marknadsvärdet/ avgäldsunderlaget. Detta kommer att bli mycket tids- och kostnadskrävande för Stockholm där marken i många fall är förknippad med problem som påverkar markvärdet negativt. Även detta kan påverka viljan att upplåta mark med tomträtt.

2. *Med bortseende från den inverkan som den föreslagna maximala avgälden kan ha (se föregående fråga), finns det andra beståndsdelar i utredningens förslag som bedöms kunna inverka på möjligheterna att tillskapa nya hyresrätter?*

Nej.

B. Möjliga sätt att modifiera de föreslagna avgäldsreglerna

Med hänsyn till de remissynpunkter som har lämnats beträffande de föreslagna avgäldsreglernas inverkan på förutsättningar för att tillskapa hyresrätter överväger Justitiedepartementet möjligheten att justera utredningens förslag. Departementet överväger att parternas avtalsfrihet ska utsträckas i förhållande till vad som föreslås i delbetänkandet.

Departementet frågar sig om en eventuell utökad avtalsfrihet ska gälla även tomträtter med bostadsrättsbebyggelse. Kontorets uppfattning är, i likhet med utredningens förslag, att tomträtter för hyreshus och bostadsrättshus ska lyda under samma regler.

Svar på frågor:

1. Skulle en utökad avtalsfrihet beträffande tomträtter för flerbostadshus förta de föreslagna avgäldsreglernas eventuella negativa konsekvenser för tillskapandet av nya hyresrätter?

Nej, en utökad avtalsfrihet kan något mildra förslagets negativa konsekvenser för tillskapandet av nya hyresrätter. Kontorets bedömning är dock att förslaget fortfarande kommer att medföra att intresset för att upplåta mark med tomträtt för flerbostadsbebyggelse kommer att vara mycket begränsat. Detta som en följd av de mycket stora ekonomiska förluster Stockholms stad kommer att åsamkas vad avser redan upplåtna tomträtter om förslagen om begränsning av avgäldsunderlaget och sänkning av avgäldsräntan genomförs.

Som framgått av tidigare avsnitt ger bostadsrätter en väsentligt bättre projektekonomi än hyresrätter. För att minska de ekonomiska förlusterna av förslaget vad avser befintliga

tomträtter för flerbostadshus är det därför sannolikt att staden istället för att upplåta marken med tomträtt för hyreshusbebyggelse säljer den för att bebyggas med bostadsrätter.

För att ge förutsättningar för tillskapandet av nya hyresrätter och för att Stockholms stad därmed ska kunna uppnå sitt bostadsmål bör kommunerna i enlighet med nuvarande system själva få avgöra i vilken mån avgäldsunderlaget ska reduceras i förhållande till marknadsvärdet. Vidare bör inte avgäldsräntan sänkas.

Om avtalsfrihet ska gälla är det är viktigt att det klargörs hur parternas avtalsfrihet är avsedd att bli. Ska det exempelvis råda full avtalsfrihet när det gäller sättet att bestämma avgälden eller ska nuvarande modell där avgälden baseras på markvärde och ränta tillämpas?

Ska parterna komma överens om det sätt som avgälden ska bestämmas på vid varje värdeintervalls ingång eller ska detta avgöras i samband med nyupplåtelsen att gälla för samtliga värderingsintervall? Kontorets uppfattning är att metoden bör bestämmas i samband med nyupplåtelsen.

Kontorets uppfattning är att det kan vara lämpligt att begränsa den maximala längden på värderingsintervallet till 20 år.

Hur ska avgälden bestämmas i händelse av tvist? Genom sedvanlig domstolsprövning eller genom annat förfarande, exempelvis skiljedom? Kontoret anser att prövningen bör göras genom traditionellt domstolsförfarande.

2. Om ni bedömer att utredningens förslag i något annat avseende innehåller delmoment som skulle kunna påverka tillkomsten av nya hyresrätter negativt (se fråga B 2 ovan), vilka förändringar av förslaget är behövliga för att undvika sådana konsekvenser?

Kontoret kan inte se att utredningen i något annat avseende än begränsningen av avgäldsunderlaget och sänkningen av avgäldsräntan innehåller delmoment som skulle kunna påverka tillkomsten av nya hyresrätter negativt.

3. Finns det några andra förändringar av regelverket rörande tomträtter som skulle vara önskvärda för att förbättra förutsättningarna för att upplåta tomträtt i syfte att tillskapa hyresrätter?

Nej.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 april 2014 att överlämna stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Östberg Svanelind m.fl. (S), *bilaga 1.*

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP), *bilaga 1.*

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V), *bilaga 1.*

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Under 2000-talet har andelen hyresrätter varit 40 % av den totala nyproduktionen. Här ingår studentbostäder, äldrebostäder och vanliga hyresrätter. Stadens mål enligt budget är att de kommunala bostadsbolagen tillsammans ska bygga 1500 hyreslägenheter per år.

I promemorian påtalas att det inte råder något direkt samband mellan avgälden och den hyra som tomträttshavaren i slutändan tar ut av en hyresgäst. Hyressättningen sker på andra grunder och är föremål för en förhandling enligt särskilda spelregler. Hur hög hyra som är

möjlig att ta ut i nyproduktion påverkar dock kalkylen för att bygga hyresrätter. Trots höga nyproduktionshyror förekommer det att byggherrar inte anser sig få ihop sina kalkyler för att bygga hyresrätter.

Staden upplåter sin mark med tomträtt till de som bygger hyreshus medan bostadsrättsbyggare får friköpa marken. De tomrättsavgälder som tas ut varierar, men avsikten är att framöver ta ut högre avgifter än vad som motsvaras av utredningens förslag. Bakgrunden till det är stadens behov av bättre täckning för de kostnader staden har för stadsutvecklingen.

Stadsbyggnadskontoret anser att kommunerna bör ha stor möjlighet att själva avgöra nivån på tomträttsavgälderna genom till exempel att ingå avtal om tomträttsavgälden. Kontoret stöder förslaget i promemorian att införa full avtalsfrihet rörande avgälden utan begränsning till avgäldsperioder.

I bedömningen av lämplig avgäldsnivå, gör staden en avvägning mellan att lämna rimliga villkor för att stimulera byggande av hyresrätter och att få skäliga intäkter för stadsutveckling. Den avvägningen kan endast göras på kommunal nivå och är ytterst ett politiskt beslut.

Bilaga 1

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

Vi ser positivt på de delar av kontorets utlåtande som avser remissens innehåll. Vi instämmer med kontoret om att avtalsfriheten bör sträcka sig längre än de tio år som föreslås i utredningen. Däremot är vi tveksamma till att frågan om framtida nivåer för, och eventuella höjningar av, tomträttsavgälder, ska beröras i detta svar. Detta bör vara en fråga för Exploateringsnämnden, som förvaltar all stadens mark, att bereda.

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Vi anser precis som stadsbyggnadskontoret att kommunerna bör ha stor möjlighet att själva avgöra nivån på tomträttsavgälderna genom till exempel att ingå avtal om tomträttsavgälden. Hyressättningen sker på andra grunder än tomträttsavgälden och föremål för en förhandling enligt särskilda spelregler. Hur hög hyra som är möjlig att ta ut i nyproduktion påverkar dock kalkylen för att bygga hyresrätter. Trots höga nyproduktionshyror förekommer det att byggherrar inte anser sig få ihop sina kalkyler för att bygga hyresrätter. Detta är ett problem som staden måste bevaka.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V) enligt följande.

Vänsterpartiet anser att det vore skadligt att reglera priset på tomträtter på det här sättet. Avgälden får gärna sänkas, men då måste man samtidigt säkerhetsställa att sänkningen kommer hyresgästerna till del i form av lägre nyproduktionshyra genom särskilda avtal. I annat fall bidrar sänkningen enbart till högre vinstmarginaler för byggherrarna. Det är inte ett ansvarsfullt sätt att hantera skattebetalarnas tillgångar.