

Utlåtande 2016:159 RI (Dnr 123-746/2016)

Tomträttsavgälder för småhus

Hemställen från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tomträttsavgälder för småhus fastställs i enlighet med bilaga 2 och 3 till utlåtandet, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
2. Huvudgrunderna för avgiftsuttaget fastställs i enlighet med bilaga 4 till utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat i enlighet med vad som framgår i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Stockholms stad är en av landets största markägare med markinnehav både inom stadens gränser och i angränsande kommuner. Staden äger knappt 70 % av stadens totala areal, ca 13 000 ha. Med tomträtten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark mot en årlig tomträttsavgäld. Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus ger staden intäkter på ca 1 000 mnkr/år. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder får således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

De nuvarande avgäldsnivåerna har varit oförändrade sedan kommunfullmäktiges beslut år 2004. Enligt ”Huvudgrunder för tillämpning av

tomträttsinstitutet” ska avgäldsnormerna omprövas av kommunalfullmäktige i samband med att allmän fastighetstaxering äger rum för respektive fastighetstyp.

När förslaget hanterades i exploateringsnämnden utgick prognosen för stadens intäkter grundade sig på det äldre fastighetstaxeringssystemet FFT12 istället för det nya AFT15.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Villaägarna i Stockholms stad, Botkyrka kommun, Ekerö kommun och Huddinge kommun och Salems kommun. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolaget AB Svenska Bostäder, med dotterbolag AB Stadsholmen. Ekerö kommun har inga synpunkter på remissen. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och Huddinge kommun har ej inkommit med svar.

Stadsledningskontoret anser att markvärdesstegringen genom avgälderna måste komma staden tillgodo för att sedan kunna återinvesteras i Stockholms utveckling.

Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att tomträttsavgälderna anpassas till ett mer aktuellt marknadsvärde på marken och instämmer i behovet av ökade intäkter så att staden kan fortsätta med stadsutveckling i hög takt för att klara bostadsmålen.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd anser att det är viktigt att förändringen av tomträttsavgälder inte påverkar i de fall där förvaltningen hyr lokaler för sina verksamheter, på ett sätt som ekonomiskt äventyrar den fortsatta verksamheten i dessa fastigheter.

Östermalms stadsdelsnämnd har inte någon erinran mot förslaget och anser att intäkterna från tomträttsavgälderna är viktiga för att Stockholm stad ska kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden.

Stockholms Stadshus AB anser inte att den värdeutveckling som tomträttsinnehavarna enligt exploateringsnämnden kunnat tillgodogöra sig, är tillämplig på AB Stadsholmens tomträtter. Ett genomförande skulle få kännbara ekonomiska konsekvenser för AB Stadsholmen, som har stadens uppdrag att värna de kulturhistorisk värdefulla byggnaderna även för kommande generationer.

Villaägarna i Stockholms stad är kritiska till förslaget och redogör närmare för ett antal synpunkter i sitt remissvar.

Botkyrka kommun tycker att förslaget är rimligt.

Salems kommun ser det som positivt att tomträttsavgälden justeras löpande istället för i värsta fall var tolfte år, likaså att den nya tomträttsavgälden införs med en trappning över tre år, samt att avgäldsräntan ter sig rimlig då den är satt enligt gällande domstolspraxis.

Mina synpunkter

Stockholms stad hyr ut mark till omkring 5 500 småhus och 3 900 flerbostadshus. För detta betalar de som äger husen en årlig avgift, en 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. Nivåerna har varit oförändrade sedan år 2004 samtidigt som prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit kraftig. Det är därför som det nu behöver göras en justering av avgälderna från markägarens (Stockholm stad) sida, så att avgäldssystemet bättre speglar marknadens utveckling. Det är även oklart om en oförändrad nivå skulle vara laglig utifrån att nivåerna ska spegla marknadsvärdet.

Den här typen av justering är tomträttshavarna väl medvetna om, det är ett system som funnits under lång tid i Stockholms stad. I praktiken har tomträttsinstitutet i Stockholm varit ett sätt att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande till rimliga villkor och har inneburit, och kommer även i framtiden att innebära, en kraftig subventionering av markkostnaderna. Även aktuellt förslag innebär en avgäldsnivå som ligger långt under en marknadsmässig nivå.

Exploateringsnämnden hanterade ett förslag till nya avgälder vid sammanträdet den 14 april 2016. De nivåer exploateringskontoret förordade i sitt förslag var utifrån sin roll som förvaltare av stockholmarnas gemensamma marktillgångar. Nämnden valde att godkänna förslaget till nya avgälder med förbehållet att dessa skulle remitteras ut till berörda remissinstanser inom staden och utanför. Detta för att samla in andra synpunkter i syfte att kunna lägga fram ett välbalanserat förslag utifrån stadens roll som markägare, möjliggörandet av nyproduktion av hyresrätter och stockholmarnas privatekonomi. Utifrån remissinstanserna kan vi konstatera att det finns ett behov av att mildra vissa delar av förslaget. Redan i grundförslaget finns ett tak för hur hög höjningen kan bli, vilket bibehålls i detta förslag. Vidare

föreslås att infasningen av höjningar ska ske över fem år, istället för förslaget tre.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Förslag till ny avgäld för småhus
3. Förslag till ny avgäld för småhusgrupp
4. Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet
5. Regleringsredovisning småhus – exploateringsnämndens förslag
6. Regleringsredovisning småhus i grupp - exploateringsnämndens förslag
7. Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet - exploateringsnämndens förslag

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Ärendet återremitteras för vidare beredning enligt vad som anføres nedan.
2. Därutöver anføres följande.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten i Stockholms stad lade i april 2016 fram ett förslag i exploateringsnämnden om att kraftigt höja de så kallade tomträttsavgälderna för småhus. Redan inför det beslutet betonade vi att de som skulle komma att beröras av den chockhöjning som förslaget innebär skulle beredas tillfälle att yttra sig innan ett beslut kunde fattas i nämnden. Detta hörsammades dock inte av Socialdemokraterna. Först efter beslutet i nämnden valde majoriteten att låta remittera ut förslaget till berörda instanser.

Vi kan konstatera att Socialdemokraterna medvetet valt att ta med de stycken, under ärendets beredning, som förefaller minst kritiska till förslaget. Sanningen är dock inte så svart eller vit. Samtliga remissinstanser förutom HSB är synnerligen kritiska, och anför ett flertal anledningar till detta.

Precis som Villaägarna korrekt påpekar i sin kritik har den socialdemokratiskt ledda majoriteten i förslaget räknat på taxeringsvärdena från år 2012. En bedömning utifrån 2015 års taxeringsvärden skulle ge ett mer rättvisande utfall av nivåökningar och antalet hushåll som berörs av höjningen. Att det är 2015 års taxeringsvärden som trots allt kommer att gälla bekräftar enbart vår uppfattning om att ärendet är illa berett.

Till följd av den massiva kritiken har Socialdemokraterna efter remissrundan valt att justera förslaget marginellt. Detta gäller i praktiken dock bara för flerbostadshus. De högsta höjningarna för småhus blir fortsatt 18 000 kronor per år.

Oaktat kritiken i sak så finns det en ytterligare aspekt att beakta i hanteringen av föreliggande ärende, nämligen att det nuvarande förslaget inte är korrekt berett. Det vore synnerligen anmärkningsvärt av Socialdemokraterna att låta kommunfullmäktige fatta beslut i ett ärende av denna magnitud som ingen remissinstans har givits tillfälle att yttra sig över och som delvis bygger på felaktiga grunder, vad avser tidpunkten för taxeringsvärdena. Det är tveksamt om beslutet skulle hålla vid en laglighetsprövning.

Med anledning av ovanstående yrkar vi att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för en ny remissrunda. Det är för oss en självklarhet att de som berörs av förslaget ska beredas tillfälle att yttra sig över det beslut som kommunfullmäktige föreslås fatta.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tomträttsavgälder för småhus fastställs i enlighet med bilaga 2 och 3 till utlåtandet, att gälla från och med kommunfullmäktiges beslut.
2. Huvudgrunderna för avgiftsuttaget fastställs i enlighet med bilaga 4 till utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat i enlighet med vad som framgår i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 26 oktober 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö, Markus Nordström och Jonas Nilsson (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus står för en stor del av stadens årliga intäkter, cirka 1 000 miljoner kronor, varav cirka 90 miljoner kronor från småhustomträterna.

Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren till markägaren erlägger en årlig avgäld för rätten att nyttja marken. Denna avgäld är bestämd till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. Avgälden bestäms utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan). För att avgälden ska förändras krävs att staden och tomträttshavaren senast ett år före regleringstidpunkten träffar överenskommelse om ny avgäld alternativt att någon av parterna väckt talan i domstol angående omprövning av avgälden.

Värdet på en bebyggd tomträtt ska mot den bakgrunden i teorin motsvara byggnadens värde. Under senare år har priserna på bostäder stigit kraftigt. En stor del av prisökningen är hänförlig till marken. Oförändrade tomträttsavgälder har lett till att priset har ökat även på bebyggda tomträtter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren, det vill säga stadens medborgare. De områden där prisutvecklingen på bostäder de senaste åren varit mest gynnsam är också de områden som föreslås få störst höjningar.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälderna för småhus bestäms i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslag till huvudgrunder enligt kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (alla S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Markus Berensson (C) som instämde i förslag från vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (alla M).

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad är en av landets största markägare med markinnehav både inom stadens gränser och i angränsande kommuner. Staden äger knappt 70 % av stadens totala areal, ca 13 000 ha. Med tomträtten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark mot en årlig tomträttsavgäld.

Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus står för en stor del av stadens årliga intäkter, ca 1 000 mnkr, varav 90 mnkr från småhustomträtterna. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder har således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

Den nuvarande avgäldsnivån har gällt sedan kommunfullmäktiges beslut 2004. Enligt ”Huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet” ska avgäldsnormerna omprövas av kommunfullmäktige de år när allmän fastighetstaxering äger rum för respektive fastighetstyp. Under 2015 har en allmän fastighetstaxering genomförts avseende småhus.

Staden upplåter för närvarande ca 5 500 småhustomträtter. Av dessa är ca 3 750 belägna i Stockholms stad och ca 1 750 upplåtna i kommunerna Botkyrka (ca 850), Salem (ca 850), Ekerö (ca 30) och Huddinge (ca 20). Utöver detta finns 107 gruppbebyggda småhusfastigheter med totalt ca 2 900 småhusenheter upplåtna med tomträtt, varav två i Salem och resterande i Stockholm. Dessutom finns 214 fritidshustomträtter i Sorunda i Nynäshamns kommun, vilka inte omfattas av kommunfullmäktiges beslut från 2004. Dessa fritidshustomträtter omfattas inte heller av detta förslag utan regleras i likhet med tidigare i särskild ordning.

Beräkning av tomträttsavgäld

Bestämmelserna om tomträtt finns i Jordabalken. Tomträttsinstitutet är utformat så att tomträttshavaren till fastighetsägaren erlägger en årlig avgäld för rätten att nyttja marken. Denna avgäld är bestämd till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. För att avgälden ska förändras fordras att upplåtaren och tomträttshavaren senast ett år före regleringstidpunkten träffar överenskommelse om ny avgäld alternativt att någon av parterna väckt talan i domstol angående omprövning av avgälden.

Avgälden bestäms utifrån markens värde vid regleringstidpunkten (avgäldsunderlaget) och en skälig ränta (avgäldsräntan).

Avgäldsunderlag

Antalet köp av obebyggda småhustomter i Stockholm är begränsat. Kontoret föreslår därför att avgälderna för småhus och småhus i grupp baseras på respektive fastighets marktaxeringsvärde. Kontorets bedömning är att marktaxeringsvärdena på ett bra sätt speglar prisbilden på småhustomter.

Småhus i grupp utgörs av fastigheter taxerade med typkod 222. I de fall det på fastigheten finns flera taxeringsenheter med olika typkoder sker avgäldsberäkningen separat för respektive typkod.

Taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 % av fastighetens sannolika pris vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet vid en småhustaxering grundas på det genomsnittliga prisläget två år före fastighetstaxeringen i det område där fastigheten är belägen. För den innevarande perioden 2015-2017 betyder det prisläge 2013.

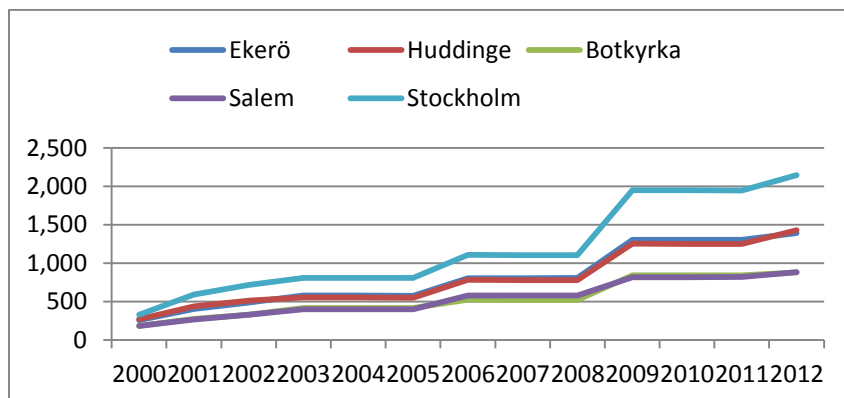
Eftersom marktaxeringsvärdet per definition utgör 75 % av marknadsvärdet anser kontoret att erforderlig försiktighetsjustering har skett jämfört med bedömt marknadsvärde.

Allmän eller förenklad fastighetstaxering sker med tre års intervall varför avgäldsunderlaget automatiskt kommer följa markprisutvecklingen. Någon särskild indexering krävs därför inte. Nuvarande regelverk innebär att nytt taxeringsvärde blir känt först i slutet av det år det börjar gälla. Det leder till ett par års eftersläpning innan marktaxeringsvärdet utgör underlag för avgäldsbestämning vid reglering eftersom överenskommelse ska träffas senast ett år innan avgäldsperiodens starttidpunkt. Exempelvis gäller marktaxeringsvärdena enligt nuvarande fastighetstaxering från och med 1 januari 2015 men kan utgöra avgäldsunderlag tidigast för de tomträtter som ska regleras år 2017. Detta innebär att eventuella marknadsvärdetförändringar kommer att beaktas med en viss eftersläpning.

För de fall där aktuellt taxeringsvärde saknas eller är uppenbart felaktigt beräknar kontoret ett för avgäldsunderlaget rättvisande marktaxeringsvärde enligt Skatteverkets riktlinjer.

Förslaget att basera avgäldsunderlaget på marktaxeringsvärdet innebär att tomträttsavgälderna även utan ett nytt beslut om justerade nivåer kommer att följa markvärdeutvecklingen över tiden.

I nedanstående diagram redovisas den genomsnittliga marktaxeringsvärdeutvecklingen i tusental kronor under perioden 2000 – 2012 för de kommuner där Stockholms stad upplåter mark med tomträtt (exklusive Nynäshamn där upplåtelse av fritidsfastigheter som inte behandlas i detta förslag).



Källa SCB Genomsnittliga marktaxeringsvärden (småhus) i tkr år 2000 – 2012

Stockholm avviker från övriga kommuner med en större marktaxeringsvärdeökning medan Ekerö och Huddinge följs åt liksom Botkyrka och Salem.

Den kraftiga markvärdeförändringen sedan år 2000, vilken återspeglas i nu aktuella marktaxeringsvärden, skulle innebära stora avgäldsökningar för tomträttshavarna. Kontorets förslag är därför att utgå från 40 % av marktaxeringsvärdet som avgäldsunderlag, vilket teoretiskt sett motsvarar 30 % av marknadsvärdet. I marktaxeringsvärdet ingår värden av vissa markanläggningar som bekostats av tomträttshavaren, t ex trädgårdsanläggningar. Ett avgäldsunderlag begränsat till 40 % av marktaxeringsvärdet inkluderar dock inte några sådana värden.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering sätts enligt gällande domstolspraxis till 3,25 % vid 10-årig respektive 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod utifrån en långsiktig real avgäldsrenta om 3 % justerad för en årlig inflation om 2 % (0,25 procentenheter vid 10-årig och 0,5 procentenheter vid 20-årig avgäldsperiod).

Eftersom avgäldens storlek vid nyupplåtelser inte kan bli föremål för prövning i domstol har kommunfullmäktige tidigare beslutat att tillämpa en mer marknadsanpassad avgäldsrenta för dessa.

Avgäldsrentan vid nyupplåtelse av småhustomträtt och 10-årig avgäldsperiod föreslås sättas till 4,5%. Detta innebär en sänkning jämfört med tidigare vilket kan fungera som en stimulans för nyproduktionen av hyresrätter i småhusform.

Avgälden vid nyupplåtelse blir därmed 38 % högre än vid reglering.

Avgäld vid nyupplåtelse

Enligt stadens markanvisningspolicy ska mark för styckebyggda småhus säljas på den öppna marknaden. Om nyupplåtelse i något fall skulle bli aktuell, t ex för hyresradhus i grupp, beräknar kontoret ett marktaxeringsvärde enligt skatteverkets riktvärdekartor och riktlinjer. Nyupplåtelseavgälden beräknas som 4,5 % av 40 % av det beräknade marktaxeringsvärdet.

Avgäld vid reglering

Avgäld vid reglering beräknas som 3,25 % av 40 % av marktaxeringsvärdet vid 10-årig, och 3,5 % vid 20-årig avgäldsperiod. Förslaget innebär i vissa områden avsevärda höjningar. För att minska effekterna för tomträttshavarna föreslår kontoret att

avgäldshöjningen begränsas för varje enskild småhustomrätt.

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt kommunfullmäktiges beslut från 2004 (tioårig avgäldsperiod) får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- två gånger utgående avgäld,
- utgående avgäld plus 18 000 kr/år

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt ett tidigare kommunfullmäktigebeslut än beslutet från 2004 (tjugoårig avgäldsperiod) får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- två gånger det belopp som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004,
- den avgäld som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004 plus 19 400 kr/år.

För småhus i grupp föreslår kontoret att avgäldshöjningen begränsas på samma sätt som för småhus avseende den procentuella ökningen men att begränsningsregeln sätts till 18 000 kr/år vad avser maximal höjning för varje ingående småhus vid tioårig och 19 400 kr/år vid tjugoårig avgäldsperiod.

Intrappning

Vid höjning av avgälden föreslår kontoret en tvåårig trappning av avgälden, 50 % av höjningen slår igenom år ett och 25 % år två, varefter full avgäld utgår år tre. Eventuell sänkning föreslås få fullt genomslag direkt.

Ikraftträdande

För nyupplåtelser kan de nya avgälderna börja tillämpas så snart ett beslut tagits i kommunfullmäktige.

Med hänsyn till att överenskommelse om ny avgäld ska träffas senast ett år före regleringstidpunkten, att avtalen skickas ut ca sex månader innan och att kontorets avtalssystem ska anpassas för det nya avgäldssystemet kommer de nya avgälderna att kunna tillämpas på tomträtter vars regleringstidpunkt infaller tidigast den 1 april 2018.

Ekonomiska konsekvenser

Nuvarande småhusavgälder, inklusive småhus i grupp, ger en årlig intäkt om ca 92 mnkr. En avgäld baserad på 40 % av marktaxeringsvärdet och avgäldsränta 3,25 % respektive 3,5 % ger ökade intäkter på i storleksordningen 25 mnkr per år efter 10 år eller totalt ca 114 mnkr när flertalet tomträtter är reglerade.

En redovisning av hur många regleringar som sker av småhus respektive småhus i grupp samt intäkter olika år redovisas i bilaga 5 och 6.

Förändringen för småhus, exklusive småhus i grupp, uppgår i genomsnitt till +27 % eller 3 455 kr/år. För småhus i grupp blir den genomsnittliga förändringen +28 % eller 2 080 kr/småhuslägenhet.

Förslaget innebär höjningar för ca 4 500 tomträtter. Drygt 160 småhustomrätter belägna i Bromma, Enskede, Skarpnäck och Västerleds församlingar får en maximal höjning på 18 000 kr/år. Totalt 990 tomträtter varav ca 500 st belägna i Botkyrka, Ekerö och Salem får sänkt avgäld. För totalt 107 småhus i grupp innebär förslaget en sänkning för 18 tomträtter.

Tomträttsavgälden för enskilt ägda småhus är avdragsgill i självdeklarationen på samma sätt som räntor på lån i tomträtten.

Huvudgrunder

De förändringar rörande tomträttsavgälder som föreslås i detta tjänsteutlåtande föranleder en förändring av de s.k. huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet. Förslag till nya huvudgrunder redovisas i bilaga 7.

Samhälls- och socioekonomiska konsekvenser

Tomträttsavgälder för småhus och flerbostadshus står för en stor del av stadens årliga intäkter, ca 1 000 mnkr. På vilket sätt staden tar ut tomträttsavgälder har således stora samhälls- och socioekonomiska konsekvenser.

Enligt Jordabalken ska tomträttsavgälden grundas på markens värde och en skälig avgäldsrenta. Värdet på en bebyggd tomträtt ska mot den bakgrunden i teorin motsvara byggnadens värde. Under senare år har priserna på såväl bostadsrätter som småhus har stigit kraftigt. En stor del av prisökningen är hänförlig till marken. Oförändrade tomträttsavgälder har lett till att priset har ökat även på bebyggda tomträtter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren/kommunmedborgarna. De områden där prisutvecklingen på bostäder de senaste åren varit mest gynnsam är också de områden som föreslås få störst höjningar.

En höjning av avgälderna kan komma att ha en dämpande effekt på prisutvecklingen för småhusfastigheter upplåtna med tomträtt framförallt i områden med höga priser. Enligt förslaget ska dock effekterna av en höjning begränsas för redan upplåtna tomträtter.

För småhus innebär de nya beräkningsgrunderna en avsevärd förenkling jämfört med nuvarande system. I och med att avgälden beräknas utifrån en andel av taxeringsvärdet kommer avgäldsnivåerna automatiskt att följa marknadens utveckling. Det blir således mer förutsägbart för tomträtthavarna.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Villaägarna i Stockholms stad, Botkyrka kommun, Ekerö kommun och Huddinge kommun och Salems kommun. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolaget AB Svenska Bostäder, med dotterbolag AB Stadsholmen. Ekerö kommun har inga synpunkter på remissen. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och Huddinge kommun har ej inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret kan konstatera att prisutvecklingen på fastigheter har varit

historiskt hög sedan avgäldsnivåerna senast fastställdes för mer än ett decennium sedan. Kontoret anser att markvärdestegringen genom avgälderna måste komma staden tillgodo för att sedan kunna återinvesteras i Stockholms utveckling.

Stadsledningskontoret vill framhålla att konsekvenser för enskilda tomträtthavare måste ställas mot de totala effekterna på stadens ekonomi. När flertalet tomträtter för småhus är reglerade efter tio år innebär det betydande ökade intäkter för staden.

Stadsledningskontoret anser att det är nödvändigt att staden tar bostadssociala aspekter i beaktande då en höjning av tomträttsavgälderna får mer eller mindre kännbara effekter för tomträtthavare i staden beroende på värdeområde. Höjningen måste således utgå från en skälig nivå där en marknadsanpassning inte kan ske fullt ut eftersom tröskeffekter skapats då nuvarande avgäldsnivåer varit frysta under en längre period. För att ytterligare mildra tröskeffekterna och för att harmonisera med den föreslagna intrapplingen för småhus föreslår stadsledningskontoret en intrapplingsperiod på fyra år, det vill säga att full avgäld gäller från år fem. Stadsledningskontoret föreslår att 40 % av höjningen slår igenom år ett och därefter ytterligare 15 % årligen år två till fyra, varefter full avgäld utgår år fem.

Eftersom marktaxeringsvärdet per definition utgör 75 % av marknadsvärdet anser stadsledningskontoret att en erforderlig försiktighetsjustering har skett jämfört med bedömt marknadsvärde. Kontoret vill vidare understryka skäligheten i att som exploateringsnämndens förslag begränsa avgäldshöjningen för tioåriga avtal till det lägsta av två gånger utgående avgäld eller en höjning med högst 18 000 kr/år.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att en höjning av avgälderna kan komma att ha en dämpande effekt på prisutvecklingen för småhusfastigheter upplåtna med tomträtt framförallt i områden med höga priser. Denna effekt ska också ses i relation till den kraftiga värdestegring som skett sedan 2004, när avgälden senast reglerades. Kontoret vill också poängtera att avgäldshöjningen begränsas för redan upplåtna tomträtter. I sammanhanget anser stadsledningskontoret också att marknadseffekterna måste vägas mot stadens behov att ta ut tomträttsavgälder för att återinvestera i Stockholms utveckling.

Nuvarande småhusavgälder, inklusive småhus i grupp, ger en årlig intäkt om cirka 90 miljoner kronor. En avgäld baserad på 40 % av marktaxeringsvärdet enligt AFT15 och avgäldsränta 3,25 % respektive 3,5 % ger ökade intäkter på i storleksordningen 30 miljoner kronor per år efter 10 år eller totalt cirka 121 miljoner kronor när flertalet tomträtter är reglerade. Denna prognos skiljer sig något från vad som redovisats i exploateringsnämndens ärende då beräkningarna grundade sig på FFT12.

Förändringen för småhus, exklusive småhus i grupp, uppgår i genomsnitt till 5 418 kr/år. För småhus i grupp blir den genomsnittliga förändringen 2 814 kr/småhuslägenhet.

Stadsledningskontoret välkomnar de nya beräkningsgrunderna i exploateringsnämndens förslag; då det innebär en förenkling jämfört med nuvarande system. I och med att avgälden beräknas utifrån en andel av taxeringsvärdet kommer avgäldsnivåerna automatiskt att följa marknadens utveckling vilket framledes leder till en bättre förutsägbarhet för tomträtthavarna.

Avslutningsvis anser stadsledningskontoret att exploateringsnämnden framgent ska ges rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att exploateringsnämndens förslag till tomträttsavgälder för småhus samt huvudgrunderna för avgiftsuttaget godkänns i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets yttrande.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 1 september 2016 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Erik Slottnér (KD), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Björn Ljung (L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Christina Linderholm (C) som instämde i reservation anförd av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Erik Slottnér (KD).

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 juni 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att tomträttsavgälderna anpassas till ett mer aktuellt marknadsvärde på marken. Vidare ser kontoret behovet av ökade intäkter för staden så att staden kan fortsätta med stadsutveckling i hög takt för att klara bostadsmålen.

Kontoret konstaterar att för den som har ett småhus med tomträtt i områden där markvärdet stigit kraftigt, kan de ökade avgälderna bli kännbara. På sikt, när hänsyn till avgäldsnivån ingår i kalkylen vid framtida försäljningar, kan det komma att påverka priset på bostadsrätten på ett dämpande sätt.

Kontoret föreslår nämnden att återropa detta yttrande som svar på remissen.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 16 juni 2016 att godkänna och överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen till kommunstyrelsen.

Reservation anfördes av Abit Dundar m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Lars Svärd m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Pierre Frennesson (KD) som instämde med sitt ersättaryttrande i förslaget till beslut och reservation från Liberalerna.

Ersättaryttrande gjordes av Hans Tjernström (C) som instämde med sitt ersättaryttrande i förslaget till beslut och reservation från Moderaterna.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen berörs av frågan i de fall där förvaltningen hyr lokaler i bottenvåningen i flerbostadshus för sina verksamheter. Exempelvis kan hyrorna stiga för förskolor och gruppbostäder i privata flerbostadshus upplåtna med tomträtt. Det är viktigt att förändringen av tomträttsavgälder inte påverkar dessa verksamheter på ett sätt som ekonomiskt äventyrar den fortsatta verksamheten i dessa fastigheter.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2016 att besvara remissen med förvaltningens utlåtande.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 juni 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen har inte någon erinran mot förslaget om nya avgäldsnivåer för småhus då prisutvecklingen som skett på bostadsmark i Stockholms stad de senaste åren har medfört att avgäldsunderlagen idag är mycket låga i förhållande till dagens markprisinivåer. Intäkterna från tomträttsavgälderna är viktiga för att Stockholm stad ska kunna investera i nya bostadsprojekt i framtiden.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 5 juli 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Underremiss

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder och Stadsholmen är tomträttshavare till sammanlagt 50 fastigheter som helt eller delvis är taxerade som småhus. Sett till antal fastigheter dominerar Stads-holmen med 44 småhusfastigheter (58 lägenheter). Sett till antal lägenheter dominerar Svenska Bostäder med 76 lägenheter eftersom en av bolagets småhusfastigheter avser ett radhuskvarter med 71 lägenheter.

I de huvudgrunder för tomträttsinstitutet som gällde före år 2004 skilde staden på enskild ägda småhus (egna hem) och övriga småhus, som kunde vara upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. I det förstnämnda fallet (egna hem) baserades avgälden på marktaxeringsvärdet och i de senare fallen (bostadsrätt och hyresrätt) skulle avgälden beräknas som för flerbostadshus.

I huvudgrunderna från år 2004 görs inte längre åtskillnad på egna hem och småhus som upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt. Vid avgäldsregleringar avseende Stadsholmens småhus har dock staden i praktiken fortsatt att tillämpa den tidigare gällande principen att dessa ska ha avgäld som för flerbostadshus, bl.a. för att Stadsholmen kunnat visa att avgäldssättning som för småhus skulle ge orimliga ekonomiska konsekvenser.

I det remitterade förslaget till nya tomträttsavgälder för småhus görs alltså ingen skillnad mellan egna hem och andra småhus, vilket kommer det att leda till dramatiska höjda tomträttsavgälder för hyresfastigheter som är taxerade som småhus. Det gäller särskilt för Stadsholmens småhus, vilka i huvudsak är belägna i innerstaden.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar AB Svenska Bostäders bedömning, att den förändrade utgångs-punkten i huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet kommer att ge problematiska konsekvenser främst i bolaget AB Stadsholmen som totalt omfattar 1631 bostäder. AB Stadsholmen är ett fastighetsföretag med uppdrag att äga, rusta upp och förvalta hus med stora antikvariska värden i Stockholms stad.

Tomträttsavgälderna utgjorde under 2015 ca 13 procent av fastighetskostnaderna totalt i AB Stadsholmen, medan det hos moderbolaget AB Svenska Bostäder utgör ca 8 procent. Stadsholmen är således i högre utsträckning exponerad för förändringar.

I AB Stadsholmens fastighetsbestånd utgör småhusfastigheterna knappt fyra procent av bostäderna, men de utgör 16 procent av bolagets fastigheter. Dessa utgör i många fall fastigheter som genererar låga driftnetton (hyresintäkter minus fastighetskostnader) då förvaltningskostnaderna är höga i relation till hyresintäkterna, vilket följer av uppdraget och beståndets karaktär.

I ärendet hänvisas bl.a. till följande motiv för den föreslagna förändringen av tomträtts-avgälderna: "Enligt Jordabalken och dess förarbeten ska tomträttsavgälden grundas på markens värde och en skälig avgäldsrenta. Värdet på en bebyggd tomträtt ska mot den bakgrunden i teorin motsvara byggnadens värde." Vidare anförs att "[o]förändrade tomträttsavgälder har lett till att priser ökat även på bebyggda tomträtter. På så sätt har aktörerna på bostadsmarknaden kunnat tillgodogöra sig det ökade värdet på marken istället för markägaren/kommunmedborgaren."

Koncernledningen anser inte att den värdeutveckling på byggnaden som

exploaterings-nämnden hänvisar till i denna del är tillämplig på AB Stadsholmens fastigheter. Följande skäl kan anföras. Flera av bolagets fastigheter är byggnadsminnesförklarade och samtliga har kulturhistorisk klassificering enligt Stadsmuseets bedömning. Detta innebär höga antikvariska krav vid förvaltning och upprustning, vilket i sin tur medför högre fastighetskostnader. Därmed har de i många fall mycket låga driftnetton. Hyresintäkterna kan endast förändras utifrån kollektiva hyresförhandlingar och kan därmed inte justeras i förhållande till förändringar i kostnaderna, t.ex. ökade avgälder. Då bolagets fastigheter är en del av Stockholms kulturarv bedöms flertalet av dessa inte heller bli föremål för försäljning eller rivning och bolaget kan därmed inte tillgodogöra sig den värdeökning som åsyftas. Bolaget bedömer att en långsiktig finansiering av de ökade avgälderna skulle motsvara en hyreshöjning om ca 15 procent, men då detta inte är möjligt med dagens hyressättningssystem står bolaget inför en situation med fastigheter som kommer uppvisa negativa driftnetton.

Med detta som bakgrund anser koncernledningen att de huvudgrunder för tomträttsinstitutet som gällde före år 2004 som gjorde skillnad på enskilt ägda småhus (egna hem) och småhus, som kunde vara upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, bör bibehållas i den del som angav att avgälden för småhus som upplåts med hyresrätt ska baseras på samma utgångspunkt som flerbostadshus. På detta sätt säkerställer staden rimliga förutsättningar för AB Stadsholmen att även för framtiden kunna värna de kulturhistoriska byggnaderna som finns samlade i bolagets bestånd.

Villaägarna i Stockholms stad

Villaägarna i Stockholms stads yttrande daterat den 28 juni 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget och får anförda följande.

Tomträtt tillkom 1907 för att göra egnahemsäggande möjligt utan att behöva finansiera marken. Idag är tomträtt en otrygg upplåtelseform där skenande marktaxeringsvärden påverkar enskilda familjers boendekostnader på ett oförutsägbart sätt. På riksplanet arbetar Villaägarna för att Tomträttsutredningens förslag (SOU 2012:71) om ett tak för tomträttsavgälderna ska genomföras och kompletteras med en spärregel för att bromsa höjningarna i tider av kraftig markvärdeutveckling.

Stockholms villaförorter upplåts i stor utsträckning med tomträtt. Vid millennieskiftet hade Stockholm drygt 25 000 tomträtter. Även om de flesta har friköpt är det numera bara Göteborg som har fler småhustomträtter än Stockholm. I brist på ett lagskydd mot kraftiga avgäldshöjningar är Stockholms ca 5 500 småhusfamiljer med tomträtt beroende av Stockholms regler för tomträttsavgälder och friköpspriser.

Håll era vallöften!

Ur demokratisk synvinkel är det rimligt att frågor som påverkar enskilda kraftigt

debatteras inför ett val och att politikerna ger tydliga besked om vad en röst på partiet betyder. Principerna för tomträttsavgälder och friköpspriser är just sådana frågor. Därför frågade Villaägarna de politiska partierna i Stockholm inför förra valet om staden bör ändra sina regler för tomträttsavgälder under denna mandatperiod.

Vallöften var tydliga, framför allt från nuvarande majoriteten, se [bilaga 1](#). Stockholms tomträttshavare i småhus skulle inte behöva oroa sig för ändrade tomträttsregler under den här mandatperioden. Ändå föreslår den majoriteten i exploateringsnämnden just detta. Villaägarna anser att politikerna ska stå för sina vallöften och avstå från att ändra reglerna under denna mandatperiod.

Återförvisa ärendet till exploateringskontoret

Ärendet är dåligt berett. Politikerna i exploateringsnämnden har inte haft konsekvenserna av förslaget klara för sig vid beslut på grund av att exploateringskontoret har använt gamla taxeringsvärden för konsekvensberäkningarna. Med gällande marktaxeringsvärden 2015 blir de genomsnittliga höjningarna större, betydligt fler slår i taket redan 2015 och betydligt färre får avgäldssänkningar. Dessutom saknas en analys av hur förslaget slår när marktaxeringsvärdena stiger, vilket förväntas ske redan 2018. Villaägarna hemställer att förslaget återförvisas till exploateringskontoret.

Höjningarna är för kraftiga

Förslaget innebär att avgälderna knyts till gällande marktaxeringsvärden och kan höjas med upp till 18 000 kr för tomträtter med 10-åriga avgäldsperioder. De föreslagna höjningarna slår hårt mot familjer som inte har så stora marginaler i sin ekonomi. Det kan exempelvis vara pensionärer som har bott länge i sitt hus, familjer som har försökt friköpa tidigare men inte fått låna, ensamstående eller unga familjer som har högt belånade nyköpta hus. Villaägarna befarar att enskilda familjer tvingas flytta om förslaget går igenom.

För den som vill komma ifrån otryggheten med tomträtt är friköp alternativet. Även om Stockholms stad har relativt bra friköpsregler jämfört med andra kommuner (50 % av marktaxeringsvärdet) är friköp inte möjligt för många eftersom marktaxeringsvärdena är så höga i Stockholmsområdet. När friköp inte är ett realistiskt alternativ blir det än viktigare att avgälderna inte höjs så kraftigt så att enskilda familjer kommer i kläm. Annars hamnar familjerna i en rävsax. Villaägarna har både haft kontakt med medlemmar som har försökt friköpa för flera år sedan, men inte fått låna och med medlemmar som inte kan höja sin belåning och friköpa idag på grund av att friköpspriset är så högt. Dessa har sannolikt att välja friköp idag, även om de skulle vilja det.

För att få en uppfattning om hur allmänheten i Stockholm ser på förslaget har Novus genomfört en undersökning på Villaägarnas uppdrag. Undersökningen har genomförts genom webbintervjuer.

Undersökningen visar att Stockholmsborna tycker att höjningarna är för kraftiga.

- 7 av 10 i Stockholms stad anser att höjningen är för hög.
- Mer än 6 av 10 som svarar att de inte bor med tomträtt (och således inte själva är berörda) anser att höjningen är för hög.

- Nästan ingen tycker att höjningen är för låg.
- 6 av 10 i Stockholms län anser att höjningen är för hög.
- Andelen är högre bland dem som svarar att de känner till förslaget, bor i bostadsrätt eller bor med tomträtt.

Politikerna har inte haft konsekvenserna klara för sig, vare sig på kort eller längre sikt

Villaägarna har analyserat förslaget genom att komplettera en fil från Stockholms stad med uppgifter från fastighetsregistret. Analysen grundas på uppgifter om 5 386 tomträtter med 10-åriga avgäldsperioder i Stockholms stad och kranskommunerna. Villaägarnas beräkningar visar vilka konsekvenser förslaget får med 2015 års marktaxeringsvärden och med stigande marktaxeringsvärden, totalt för Stockholms stad och kranskommunerna och nedbrutet på villaförörterna i Stockholm och kranskommunerna.

Rapporten, som finns i bilaga 3, innehåller detaljerade uppgifter om genomsnittlig höjning och genomsnittlig avgäld. Eftersom variationerna är stora redovisas också högsta och lägsta föreslagna avgäld samt högsta och lägsta föreslagna höjning. Det framgår också hur många tomträtter som finns i respektive områden, hur många som slår i taket redan 2015, i vilken mån avgälderna i området sänks och vad som händer när marktaxeringsvärdena stiger.

Under arbetets gång har det framkommit att exploateringskontoret har utfört konsekvensberäkningarna med 2012 års marktaxeringsvärden trots att Skatteverket fastställde 2015 års marktaxeringsvärden redan i juni 2015. **Det betyder att exploateringskontoret har underskattat effekterna av förslaget och att nämnden inte har haft konsekvenserna klara för sig vid beslut.**

Nedanstående tabell visar hur förslaget slår med 2015 års marktaxeringsvärden, som Villaägarnas beräkningar bygger på.

Stockholms stad skriver i tjänsteutlåtandet 2016-03-31 till Exploateringsnämnden:	Villaägarnas beräkningar visar:
”Förändringen för småhus, exklusive småhus i grupp, uppgår i genomsnitt till +27% eller 3 455 kr/år. För småhus i grupp blir den genomsnittliga förändringen +28% eller 2 080 kr/småhuslägenhet”	Den genomsnittliga förändringen för småhus blir +39% eller 5 118 kr/år. För småhus i Stockholms stad blir den genomsnittliga förändringen 6 279 kr/år och 2 844 kr/år i kranskommunerna.
”Förslaget innebär höjningar för ca 4500 tomträtter. Drygt 160 småhustomträtter belägna i Bromma, Enskede, Skarpnäck och	Förslaget innebär höjningar för ca 4 870 tomträtter. 281 tomträtter får en maximal höjning med 18 000 kr. Ytterligare 79 tomträtter slår i dubbla

Västerleds församlingar får en maximal höjning på 18000 kr/år. Totalt 990 tomträtter varav ca 500 st belägna i Botkyrka, Ekerö och Salem får sänkt avgäld. För totalt 107 småhus i grupp innebär förslaget en sänkning för 18 tomträtter.”	avgäldstaket. 216 tomträtter i Stockholms stad får en sänkning. Ingen tomträtt i kranskommunerna får någon sänkning
---	--

Tjänsteutlåtandet saknar dessutom beräkningar över hur förslaget slår när marktaxeringsvärdena stiger. Med 2015 års marktaxeringsvärden slår 360 tomträtter i taket (får antingen en maximal höjning med 18 000 kr eller fördubblad avgäld). När marktaxeringsvärdena stiger och avgälderna ökar kommer successivt fler familjer i kläm. Samtidigt stiger friköpspriset, vilket gör det svårare att friköpa. Tomträttsshavaren kläms från två håll.

Med den prisutveckling som skett på småhusmarknaden i Stockholm under de senaste åren måste man räkna med att det kan bli fråga om kraftiga taxeringsvärdehöjningar på marken redan vid nästa småhustaxering 2018. Taxeringsvärdena fastställs vart tredje år utifrån prisnivån två år före taxeringen. Det betyder att 2015 års taxeringsvärden grundas på prisnivån 2013 medan 2018 fastighetstaxering kommer att grundas på prisnivån 2016.

Villaägarnas beräkningar visar:

- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår 4 av 10 tomträtter i Stockholms stad i taket (1 364 av 3 369 tomträtter)
- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår mer än 4 av 10 tomträtter i kranskommunerna Botkyrka, Ekerö, Huddinge och Salem i taket (770 av 1719 tomträtter)

Rapporten innehåller också detaljerade uppgifter om hur förslaget slår i Stockholms villaförorter och i kranskommunerna. Några exempel:

- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 10 % slår Johanneshov i taket.
- Vid en höjning med 20 % slår Bromma (utom Eneby och Bällsta) och Enskede i taket, liksom 20 tomträtter i Farsta.
- Vid 22 % slår Enskededalen i taket och vid 25 % även Bagarmossen.
- Vid höjningar med 30 % slår nästan 9 av 10 tomträtter i Sköndal, nästan 7 av 10 tomträtter i Skarpnäck och mer än 6 av 10 i Hägersten i taket. Då slår även 3 av 10 tomträtter i Botkyrka och nästan 3 av 10 i Salem i taket.
- Villaägarnas beräkningar tar inte hänsyn till när den enskilda tomträtten berörs av stigande (eller sjunkande) marktaxeringsvärden. Det sker när den enskilda tomträtten omregleras, oftast vart tionde år. Vissa tomträtter kommer att omregleras med 2015 års marktaxeringsvärden, andra med 2018 års marktaxeringsvärden, åter andra med 2021 års marktaxeringsvärden osv.

Avgäldsrentan bör bestämmas till 3 %

Avgäldsrentan har successivt sänkts i praxis. Mark- och miljödomstolen har i dom

2014-04-03, mål F 6747-13, fastställt avgäldsrentan till 3 %. Domen bygger på 2,75 % realränta med tillägg av 0,25 % för triangeleffekt. Med ledning av den domen har t ex Mark- och miljödomstolen i Umeå i dom 2014-10-27, mål F 747/14 frångått tidigare praxis på 3,25 % avgäldsrenta och fastställt avgäldsrentan till 3 %.

Förslaget att exploateringsnämnden får besluta om tomträttsavgälder öppnar för fortsatta höjningar och skapar ökad otrygghet för enskilda

Det är otryggt att bo med tomträtt. Förutsägbarheten är låg; som tomträttshavare har man svårt att planera sin ekonomi. Bristen på förutsägbarhet hänger delvis ihop med att tomträttsavgälderna är oförändrade under 10- eller 20-årsperioder, men framför allt med markvärdeutvecklingen. Dessutom är man beroende av sin egen kommuns regler eftersom lagstiftningen inte skyddar mot orimliga avgäldshöjningar.

Förslaget att exploateringsnämnden ska få ”rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas” innebär att förutsägbarheten minskar och otryggheten ökar för Stockholms tomträttshavare. Med den prisutveckling som varit på småhusmarknaden i Stockholm på senare år finns risken att nämnden redan vid 2018 års småhustaxering finner att avgälderna behöver korrigeras (formeln ändras, taket höjas).

Förändringen kan ske snabbt. Om det skulle räcka med ett beslut i nämnden hinner opinionen inte ens reagera innan beslutet redan är fattat. Stockholms tomträttshavare måste ständigt vara beredda på att nämnden plötsligt kan besluta om höjda avgälder.

Ur demokratisk synvinkel är en sådan ordning direkt olämplig. Vad som är en lämplig avgäldsnivå i Stockholm är i hög grad en politisk fråga och en fråga som får stå betydelse för enskilda husägare privatekonomi. Det är en fråga som behöver genomlysas och debatteras, helst inför ett val, och som inte ska kunna smygas igenom. Nuvarande förslag till ändrade avgäldsregler har debatterats och uppmärksammats i media, både beträffande småhus och flerbostadshus. Så bör det vara även fortsättningsvis. Villaägarna anser att ändrade tomträttsregler ska beslutas av kommunfullmäktige.

För övrigt innebär förslaget i sig – att tomträttsavgälderna fortsättningsvis knyts till gällande marktaxeringsvärde – att avgälderna korrigeras automatiskt när priserna på fastighetsmarknaden förändras. Om förändringarna är så stora att reglerna behöver ändras bör det ske i fullmäktige.

Botkyrka kommun

Botkyrka kommuns yttrande daterat den 25 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm stad har skickat över sin utredning om nya tomträttsavgälder för yttrande till bl.a. Botkyrka kommun. Anledningen till att Botkyrka kommun får yttra sig är att Stockholm stad har knappt 1000 tomträtter i norra Botkyrka varav ca 850 avser småhus. Den nuvarande avgäldsnivån har gällt från 2004 och säger att man ska

använda 2003 års marktaxeringsvärde. Beräkningsmodellen behöver nu justeras dels så att den bättre stämmer överens med dagens markvärden dels så att beräkningsmodellen blir enklare och mer flexibel.

Förslaget nu är 3,5 % avgäldsrenta multiplicerat med 40% av gällande marktaxeringsvärde med ett maxtak på 18 000 kr/år. Om gällande metod skulle gälla oförändrad blir avgäldsändringen väldigt liten och följer inte alls markvärdeutvecklingen. Idag ligger avgälden på 5500 – 10000 kr/år

Samhällsbyggnadsförvaltningen tycker att förslaget är rimligt med hänsyn till att Stockholm stad vill ha samma regler och principer för alla deras småhustomträttsupplåtelser oavsett om tomten ligger i Botkyrka eller Bromma. Möjligen kunde maxbeloppet vara olika högt beroende på var tomten ligger. Ska vi bara se på omregleringsprinciper och regler för Botkyrka kommun borde man landat på en högre andel av marktaxeringsvärdet, ca 50%.

Salems kommun

Salems kommuns yttrande daterat den 23 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Det är positivt att tomträttsavgälden justeras löpande istället för i värsta fall var tolfte år, likaså att den nya tomträttsavgälden införs med en trappning över tre år. Ärendet berör i huvudsak Salemstaden. Avgäldsrentan ter sig rimlig då den är satt enligt gällande domstolspraxis.

Sedan 1988 har 376 tomter friköpts i Salem, lantmäteriet har inga uppgifter tidigare än så.

Nedan visas några exempel på hur föreslagna tomträttsavgälder påverkar Salemsborna, det vill säga skillnaden mot nuvarande avgälder. I snitt ökar avgälden med 816 kronor per år men 319 av 843 tomtägare får en sänkt avgäld. Som mest ökar avgälden med 3 900 kr eller 325 kronor per månad. Som synes är det ingen dramatisk ökning för den genomsnittliga tomtinnehavaren, den inskränker sig till cirka 70 kronor i månaden.

Exempel (kronor):

Marktaxeringsvärde	654 000	720 000	1 040 000
Förslag avgäld per år	7 400	6 100	11 800
Nuvarande avgäld per år	7 300	8 100	8 000

Årlig differens mot nuvarande	100	2 000	3 800
-------------------------------	-----	-------	-------

Fördelningen av marktaxeringsvärde för de tomter som får höjd avgäld ser ut så här:

Marktaxeringsvärde	Antal
Upp till 700 000 kronor	62
700 000-900 000 kronor	424
Över 900 000 kronor	38
Totalt	524

Förvaltningen föreslår att Salems kommun tillstyrker förslaget.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) enligt följande.

Att återremittera ärendet till exploateringskontoret för vidare beredning.

Att exploateringskontoret ska inhämta synpunkter från de som berörs av förslaget.

Att därutöver anföra:

En uppjustering av tomträttsavgälderna är motiverat med hänsyn till markvärdestegringen och stadens finanser, men den måste ske mer gradvis än nu liggande förslag för att inte utgöra ett orimligt hårt slag mot människors hushållsekonomi. Höjningen måste således ske över ett längre tidsspann. Därtill ska staden erbjuda stockholmarna möjlighet till friköp av tomträttsmarken innan höjningen träder ikraft. Detta skulle innebära ett valalternativ för de enskilda samtidigt som det är en fortsatt sund ekonomisk politik för Stockholms stad.

Stadens ekonomi riskerar att drabbas hårt av framtida ränteökningar eftersom den rödgrönrosa majoriteteten lånar en miljard i månaden. Det är orimligt att lägga bördan av denna lånefest på de stockholmare som även själva känner av räntehöjningar. Sammantaget riskerar Stockholmnarnas köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträttsavgälderna.

Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skattehöjningar. Lägg därtill den rödgröna regeringens skattehöjningar så har det inneburit 20 000 kronor per år mindre i plånboken för ett normalt hushåll i Stockholm. Föreliggande förslag skulle innebära ytterligare många tusen kronor i ökade kostnader för många stockholmare.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L) enligt följande.

Stockholm är en dyr stad att bo i. Som en följd av bostadsbristen har priserna ökat dramatiskt. I tid när amorteringskrav kan komma att kombineras med rödgrönrosa skattehöjningar väljer majoriteten i Stockholm att gå fram med höjda tomträttsavgälder. Förslaget innebär en chockhöjning av boendekostnaderna för personer som bor i småhus i de fall marken är upplåten med tomträtt.

Stockholm stad ska inte bedrivas som ett bolag där lönsamheten ska tas ut på stockholmarnas boendekostnader. Att värdet på marken har ökat kraftigt är inte ett godtagbart argument för att chockhöja boendekostnaden för småhusägarna. Det innebär en kraftig försämring av normalinkomsttagares ekonomi och gör det svårare för människor med normala inkomster att bo kvar.

Tomträttsavgälderna är emellertid ett sätt för staden att finansiera viktiga samhällsfunktioner. Att tomträttsavgälderna höjs är i sig inte orimligt men det måste

förstås i förhållande till bostadsinnehavares ekonomi. Att boendekostander kan öka med så mycket som 18 000 kr/år är oacceptabelt och vittnar om en låg förståelse av människors privatekonomi.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (alla S), Elin Olsson m.fl. (alla MP) och Rikard Warlenius (V) enligt följande.

Stockholms stad hyr ut mark till ca 5 500 småhus och 3 900 flerbostadshus. För detta betalar de som äger husen en årlig avgift, en 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. Avgälderna har varit oförändrade sedan 2004 samtidigt som prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit kraftig. Det är därför det nu behöver göras en justering av avgälderna från markägarens (Stockholm stad) sida så att avgäldssystemet bättre speglar marknadens utveckling. Den här typen av justering är fastighetsägarna väl medvetna om, det är ett system som funnits under lång tid i Stockholms stad.

I praktiken har tomträttsinstitutet i Stockholm varit ett sätt att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande till rimliga villkor och har inneburit, och kommer även i framtiden att innebära, en kraftig subventionering av markkostnaderna. Även aktuellt förslag innebär en avgäldsnivå som ligger långt under det faktiska marknadsvärdet på marken. I sammanhanget är det viktigt att framhålla att det finns möjlighet för tomträttsinnehavarna, både för flerbostadshus och för småhus, att friköpa sina fastigheter. För flerbostadshus är priset cirka 75 % av marknadsvärdet, det vill säga 100 % av marktaxeringsvärdet. För småhus är det cirka 40 % av marknadsvärdet eller 50 % marktaxeringsvärdet.

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.

Exploateringskontoret har nu tagit fram ett förslag till nya avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus. En justering av tomträttsavgälderna ska beslutas i kommunfullmäktige och inför beslutet ska ärendet beredas. Detta innebär att ärendet kommer att remitteras till berörda nämnder och bolag inom Stockholms stad, men också till externa intressenter som Hyresgästföreningen, Fastighetsägarföreningen, Byggmästareföreningen med flera, i Stockholm. Av stort värde är då att få synpunkter på bland annat nivån för avgäldsjusteringen, eventuell inträppning av avgälderna, avgäldsnivån vid nyproduktion samt förslaget om årlig indexuppräknings av avgäldsunderlaget.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Erik Slottner (KD) enligt följande.

En uppjustering av tomträttsavgälderna må vara motiverat med hänsyn till markvärdestegringen och stadens finanser, men den måste ske betydligt mer gradvis än nu liggande förslag för att inte utgöra ett orimligt hårt slag mot människors hushållsekonomi. Höjningen måste således ske över ett längre tidsspann. Därtill ska staden erbjuda stockholmarna möjlighet till friköp av tomträttsmarken innan höjningen träder ikraft. Detta skulle innebära ett valalternativ för de enskilda samtidigt som det är en fortsatt sund ekonomisk politik för Stockholms stad.

Stadens ekonomi riskerar att drabbas hårt av framtida ränteökningar eftersom den rödgrönrosa majoriteteten lånar en miljard i månaden. Det är orimligt att lägga bördan av denna lånefest på de stockholmare som även själva känner av kommande räntehöjningar. Sammantaget riskeras Stockholmnarnas köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträttsavgälderna.

Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skattehöjningar. Lägg därtill den rödgröna regeringens skattehöjningar så har det inneburit

20 000 kronor mindre i plånboken per år för ett normalt hushåll i Stockholm. Föreliggande förslag skulle innebära ytterligare många tusen kronor i ökade kostnader för många stockholmare.

Reservation anfördes av Björn Ljung (L) enligt följande.

Stockholm är en dyr stad att bo i. Som en följd av bostadsbristen har priserna ökat dramatiskt. I tid när amorteringskrav kan komma att kombineras med rödgrönrosa skattehöjningar väljer majoriteten i Stockholm att gå fram med höjda tomträttsavgälder. Förslaget innebär en chockhöjning av boendekostnaderna för personer som bor i småhus i de fall marken är upplåten med tomträtt.

Stockholms stad ska inte bedrivas som ett bolag där lönsamheten ska tas ut på stockholmarnas boendekostnader. Att värdet på marken har ökat kraftigt är inte ett godtagbart argument för att chockhöja boendekostnaden för småhusägarna. Det innebär en kraftig försämring av normalinkomsttagares ekonomi och gör det svårare för människor med normala inkomster att bo kvar.

Tomträttsavgälderna är emellertid ett sätt för staden att finansiera viktiga samhällsfunktioner. Att tomträttsavgälderna höjs är i sig inte orimligt men det måste förstås i förhållande till bostadsinnehavares ekonomi. Att boendekostnader kan öka med så mycket som 18 000 kr/år är oacceptabelt och vittnar om en låg förståelse av människors privatekonomi.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Abit Dundar m.fl. (alla L) enligt följande.

Stockholm är en dyr stad att bo i. Som en följd av bostadsbristen har priserna ökat dramatiskt. I tid när amorteringskrav kan komma att kombineras med rödgrönrosa skattehöjningar väljer majoriteten i Stockholm att gå fram med höjda tomträttsavgälder. Förslaget innebär en chockhöjning av boendekostnaderna för personer som bor i småhus i de fall marken är upplåten med tomträtt.

Stockholm stad ska inte bedrivas som ett bolag där lönsamheten ska tas ut på stockholmarnas boendekostnader. Att värdet på marken har ökat kraftigt är inte ett godtagbart argument för att chockhöja boendekostnaden runt om i staden. Det innebär en kraftig försämring av normalinkomsttagares ekonomi och gör det svårare för människor med normala inkomster att bo kvar.

Tomträttsavgälderna är emellertid ett sätt för staden att finansiera viktiga samhällsfunktioner. Att tomträttsavgälderna höjs är i sig inte orimligt men det måste förstås i förhållande till bostadsinnehavares ekonomi.

Reservation anfördes av Lars Svärd m.fl. (alla M) enligt följande.

Att återremittera ärendet till exploateringskontoret för vidare beredning
Att exploateringskontoret ska inhämta synpunkter från de som berörs av förslaget
Att därutöver anföra

En uppjustering av tomträttsavgälderna är motiverat med hänsyn till markvärdesstegringen och stadens finanser, men den måste ske mer gradvis än nu liggande förslag för att inte utgöra ett orimligt hårt slag mot människors hushållsekonomi. Höjningen måste således ske över ett längre tidsspann. Därtill ska staden erbjuda stockholmarna möjlighet till friköp av tomträttsmarken innan höjningen träder ikraft. Detta skulle innebära ett valalternativ för de enskilda samtidigt som det är en fortsatt sund ekonomisk politik för Stockholms stad.

Stadens ekonomi riskerar att drabbas hårt av framtida ränteökningar eftersom den rödgrönrosa majoriteteten lånar en miljard i månaden. Det är orimligt att lägga bördan av denna lånefest på de stockholmarna som även själva känner av räntehöjningar. Sammantaget riskerar stockholmarnas köpkraft med en så pass hastig ökning av tomträttsavgälderna.

Stockholmarna har redan drabbats hårt av den rödgrönrosa majoritetens dubbla skattehöjningar. Lägg därtill den rödgröna regeringens skattehöjningar så har det inneburit 20 000 kronor per år mindre i plånboken för ett normalt hushåll i Stockholm. Föreliggande förslag skulle innebära ytterligare många tusen kronor i ökade kostnader för många stockholmarna.

