

Tid Torsdagen den 2 februari 2017 kl. 17.00 – 17.15
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justerat Torsdagen den 2 februari 2017

Jan Valeskog

Joakim Larsson

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Jan Valeskog (S) ordföranden

Joakim Larsson (M) vice ordföranden

Margareta Stavling (S)

Anders Göransson (S)

Elin Olsson (MP)

Lennart Tonell (MP)

Monika Jenks (M)

Torbjörn Erbe (M)

Alexandra Östback (M)

Mattias Keresztesi (M)

Abit Dundar (L)

Tjänstgörande ersättare:

Anna Forssell (S)

för Maria-Elsa Salvo (S)

Birger Kato (S)

för Rikard Warlenius (V)

Ersättare:

Elsemarie Bjellqvist (S)

Anna Bäcklund (MP)

Veronica Eriksson (MP)

Marie-Louise Gudmundsson (M)

Jihad Adlouni (M)

Marianne Pettersson (M)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Håkan Falk, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Gunnar Jensen, Fabian Kjessler, Sara Lundén, Lena Mittal och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreterarna Oscar Lavelid och Daniel Carlsson Mård och personalföreträdaren Luis Lopez för §§ 1-7.

§ 26**Tomträttsavgälder för småhus. Svar på remiss**

Dnr E2016-00629

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att besvara remissen med kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 23 januari 2017.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Elin Olsson m.fl. (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) och Abit Dundar (L) föreslår i första hand att nämnden beslutar enligt följande:
 - 1 Att återremittera ärendet till exploateringskontoret.
 - 2 Att exploateringskontoret i sitt remissvar tydligt redogör för stadens och exploateringsnämndens ekonomiska konsekvenser av att förslaget till nya avgäldsnivåer sänkts från kontorets ursprungliga förslag liksom att inträppning därtill blivit längre.

Vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) och Abit Dundar (L) föreslår i andra hand att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut och att som svar på remissen anföra följande:

Det är en mycket märklig ordning att skicka ett beslutat fullmäktigeärende på remiss i efterhand för att ”säkra upp” att kraven på beredning enligt kommunallagen är uppfyllda. Remissväsendet är en bärande och viktig del i den svenska demokratiska modellen. Det är den för att den ska säkerställa att många synpunkter och fakta samlas in, för att ett så bra beslut som möjligt ska fattas.

Ett remissbrev som uttryckligen säger att en remissinstans ska yttra sig för att ”det inte går att förutse utgången i en rättslig

prövning” av om de borde ha hörts innan beslutet fattades, är under all kritik.

Det är inget annat än en signal om att man ser kommunallagens regler om beredning i nämnder som ett rundningsmärke att klara av i formell mening.

Vi anser att kommunallagens regler om beredning ska betraktas utifrån den funktion de är tänkta att fylla, nämligen att säkerställa kvaliteten i besluten. Vidare är det ytterst angeläget att Stockholms stads politiska ledning aldrig skickar signaler inåt i organisationen om att något annat skulle vara fallet.

Vi finner det också mycket anmärkningsvärt att exploateringskontoret i sitt remissvar överhuvudtaget inte kommenterar de ekonomiska förändringarna som gjorts avseende såväl avgäldsnivåerna som intrappningen. Att kontoret anser att kommunfullmäktiges beslut är ”väl avvägt” är i detta sammanhang irrelevant. Det som är relevant, och som kontoret måste svara på, är hur sänkningen av avgäldsnivåerna som gjordes mellan beslutet i kommunstyrelsen och beslutet i kommunfullmäktige påverkar exploateringsnämndens budget. Vi finner det synnerligen osannolikt att varken sänkningen av avgäldsnivån eller den längre intrappningen inte skulle ha någon inverkan på nämndens budget.

I övrigt framlägger vi i detta ärende samma synpunkter i sak som vi gjort tidigare på detta ärende:

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten i Stockholms stad föreslår en kraftig höjning av de så kallade tomträttsavgälderna för småhus och flerbostadshus, vilket kommer slå hårt mot hushållen. Till följd av den massiva kritiken har Socialdemokraterna efter remissrundan valt att justera förslaget. Detta gäller i praktiken dock bara för flerbostadshus. De högsta höjningarna för småhus blir fortsatt 18 000 kronor per år. Det är stora summor för hushåll som redan fått höjningar av både den kommunala och den statliga inkomstskatten.

Precis som Villaägarna korrekt påpekar i sin kritik har 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 inställning om att ärendet är illa berett.

Principiellt anser vi att avgäldsnivåerna bör avspegla markvärdena. Samtidigt måste vi ta hänsyn till hur bostadsmarknaden ser ut idag. Med reglerade hyror och ett stelbent tomträttsinstitut riskerar ett strikt marknadstänkande i ena änden att leda till stora skevheter i den andra. Därför kräver vi att det istället genomförs en lagändring så att det blir möjligt att årligen indexuppräknas tomträttsavgälden för bostäder.

Tomträttsavgälderna bestäms till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. Resultatet av detta blir att avgäldsnivåerna regleras upp till en betydligt högre nivå omkring vart tionde år, eftersom markvärdet i framförallt Stockholm stiger kraftigt. Det innebär att vanliga hushåll drabbas hårt.

Den borgerliga regeringen lät en särskild utredare utreda tomträttsfrågan. Detta resulterade i ett förslag om att skapa möjlighet till en årlig indexuppräkning av avgäldsnivåerna för att åstadkomma följsamhet mellan avgälden och markvärdeutvecklingen. Förslaget innebar förutsägbarhet men genomfördes aldrig.

För att skapa ekonomisk trygghet för de hushåll som har boende på tomträttsmark behöver lagstiftningen ändras. Regeringen måste lägga fram förslag som möjliggör en årlig indexuppräkning av avgäldsnivåerna. Tomträttsutredningen föreslog därtill ett avgäldstak för bostadstomträtter. Dessa möjligheter finns inte med dagens lagstiftning, vilket gör att det i praktiken alltid kommer att handla om en väldigt stor höjning varje gång nivån ska regleras.

Avgäldsnivåerna måste ses över, men låt oss då börja i rätt ände. Regeringen måste besluta om att ändra i Jordabalken så att en årlig indexuppräkning tillåts för bostäder. Dessutom måste det vara möjligt att friköpa sin tomt. Bara så kan vi ge stockholmarna den långsiktighet och trygghet som de förtjänar och samtidigt säkra en långsiktigt ansvarsfull utveckling av tomträttsavgälderna.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer förslaget att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Beslutsgång

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer övriga förslag mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Elin Olsson m.fl. (MP).

Reservation

Vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) och Abit Dundar (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss och sitt förslag.

Vid protokollet
Lena Mittal

Rätt utdraget intygar:
