

Tid Torsdagen den 23 februari 2023 kl. 16.30 – 16.55
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 7 mars 2023,
§§ 1-5, 8-11, 13-18, 20-31, 33-40, 42

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 23 februari 2023, §§ 6, 7, 12, 19, 32, 41

Anders Österberg

Fredrik Sand

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Anders Österberg (S) ordföranden

Margareta Stavling (S)
Anders Göransson (S)
Clara Lindblom (V)
Jonathan Metzger (V)
Lennart Tonell (MP)
Fredrik Sand (M)
Anders Edin (SD)
André Nilsson (L)
Svante Linusson (C)

Tjänstgörande ersättare:

Johan Ekwall (M)	för Dennis Wedin (M) vice ordföranden
Emil Bustos (S)	för Ida Mohlander (S)
Torbjörn Ebérus (M)	för vakant (M)

Ersättare:

Bengt-Olov Tengmark (S)
Maj-Len Eklund (S)
Agneta Sundberg (V)
Felix Schartner Giertha (MP)
Julian Kroon (SD)
Patrick Amofah (C)
Aron Modig (KD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Thomas Andersson, Jenni Almgren, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Eleonor Eklind Forslin, Sverker Henriksson, Lena Holm, Anders Johnson, Daniel Roos, Peter Svärd, Kerstin Thörner och Carolina Zandén, samt borgarrådssekreteraren Sonja Pagrotsky, personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-7.

§ 41**Motion om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus. Svar på remiss**

Dnr E2022-05060

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden anser remissen besvarad i enlighet med tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 17 januari 2023.

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

- 1) Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V), Lennart Tonell (MP), Anders Edin (SD) och Svante Linusson (C) föreslår (se beslutet).
- 2) Fredrik Sand m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrker motionen samt därutöver anföra:

Frågan om tomträttsavgälder är återkommande, och de senaste åren har larm kommit från ett flertal enskilda bostadsrättsföreningar liksom från intresseorganisationer om tomträttsavgäldens storlek. Det är många stockholmare vars boendekostnad direkt berörs av tomträttsavgälden. Under förra mandatperioden tog vi initiativ till ett så kallat ”friköpsfönster” där tomträttshavare skulle kunna friköpa sin mark. Tyvärr har det visat sig att den tillfälliga sänkningen ändå inte var möjlig för många tomträttshavare att betala. Ett nästa steg tycker vi är att se över storleken på tomträttsavgälderna.

Moderaterna anser att det är självklart att staden ska få avkastning på sin mark, däremot är det lika självklart att stockholmarna ska kunna bo till rimliga boendekostnader. Därför är vi angelägna att hitta en modell som ökar förutsägbarheten och tryggheten hos alla de som bor i en bostad med innehav av tomträtt.

I kontorets svar på aktuell motion anføres att ett tak i tomträttsavgälden skulle kunna strida mot rådande lagstiftning. Detta är dock inget som är klarlagt utan endast ett antagande. Hittills har frågan om tomträttsavgälder handlat om hur mycket en kommun får ta i avgäld. Inte hur låg avgälden istället får vara. Detta behöver utredas för att kunna arbeta vidare med frågan om ett eventuellt tak i tomträttsavgäldens storlek.

3) André Nilsson (L) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. att kontoret i huvudsak tillstyrker motionen
2. att en utredning, som undersöker hur tomträttsavgälderna kan bli ekonomiskt och socialt hållbara, tillsätts
3. därutöver anföras:

Stadens markpolitik ska öka friheten och självständigheten bland stockholmarna. Tomträten är ett verktyg som, rätt använt, kan verka för det syftet. Tyvärr ser vi att nuvarande markpolitik riskerar att sätta Stockholms ägda bostadsmarknad i allvarligt läge, vilket i värsta fall kan leda till att bostadsrättsföreningar går i konkurs. För hyresrätten innebär orimliga avgäldsökningar att viktiga underhålls- och renoveringsåtgärder bland hyresrätterna trängs undan av en orimligt snabbt ökande avgäldsnivå. Något som slår särskilt hårt i utsatta områden där hyresrätten dominerar. Därför föreslår Liberalerna att tomträttspolitiken behöver reformeras i frihetlig och hållbar riktning.

Tomträten är ett verktyg som säkerställer att fler bostäder kan byggas, och att fler markaffärer blir ekonomiskt möjliga. Under egnahemsrörelsens tid var tomträten, vid sidan av subventionerade krediter och en generös mark- och planpolitik, ett sätt att ge fler arbetarfamiljer möjligheten att äga sitt hem. I modern tid har tomträten främst använts för att stimulera byggandet av hyresrätter, där de annars varit ekonomiskt ohållbara.

2017 beslutade kommunfullmäktige om nya avgäldsnivåer. Avgäldsnivåer kan nu höjas med 100 procent, med en infasningsnivå på fem år. En höjning av markhyran som i relation till hur andra hyreshöjningar går till helt har tappat markkontakten. Liberalerna reserverade sig mot beslutet och förordade en lösning där avgälden i stället skulle kunna indexeras och knutas till ett rimligt index för att få till ett ekonomiskt och socialt hållbart system.

Nuvarande system är bristfälligt utformat och kan i värsta fall bli dyrt för staden om det resulterar i dåligt underhåll av vårt hyresbestånd eller att bostadsrättsföreningar går i konkurs. Därför föreslår Liberalerna att i linje med motionärens intentioner tillsätta en utredning för att se över hur tomträttsavgälderna kan bli ekonomiskt och socialt hållbara.

Liberalerna föreslår att en sådan utredning innehåller:

- en kartläggning om hur tomträttsavgälderna slår mot olika socioekonomiska grupper, och en jämförelse av dessa med hur kommunskatten och vinstuttagen ur de kommunala bolagen slår
- förslag om hur avgälden skulle kunna knutas till ett rimligt index som säkerställer att ökningarna blir skäliga
- förslag för hur en modell för friköpsrätt skulle kunna se ut i Stockholm
- förslag om hur friköpsbeloppen skulle kunna bli mer enhetliga
- förslag om hur delar av de betalda historiska avgälderna skulle kunna avräknas från friköpspriset

Det är viktigt att värna stadens mark och tillgångar. Men det måste ske på ett sätt som är ekonomiskt och socialt hållbart för staden såväl som för dess motparter och invånare. Med ett reformerat tomträttssystem skulle staden kunna skapa än bättre förutsättningar för människor att leva fria liv.

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V), Lennart Tonell (MP), Anders Edin (SD) och Svante Linusson (C).

Reservation

Fredrik Sand m.fl. (M) och André Nilsson (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sina förslag.

Vid protokollet
Kerstin Thörner