

Utlåtande 2007:76 RI (Dnr 302-1117/2007)

Friköpspris för småhustomträtter

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Tomträttshavare till enskilt ägda småhus (egna-hem) skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet enligt beräkning som framgår av exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. En övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter innan detta beslut tas. Sådana tomträttshavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan, eller 50 % av marktaxeringsvärdet enligt FFT2006.

Föredragande borgarrådet Kristina Axén Olin anför följande.

Ärendet

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomträttshavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 procent av marktaxeringsvärdet. Fram till nu har principen varit 70 procent vid friköp av småhustomtmark. Under mandatperioden 1999 – 2002 tillämpades friköp på nivån 50 procent. Förslaget är att återgå till den princip som gällde för fyra år sedan, att nivån för friköp av småhustomtmark skall vara 50 procent av marktaxeringsvärdet.

I ärendet föreslås att en övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter innan detta beslut tas. Dessa tomträttshavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 procent av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan eller 50 procent av marktaxeringsvärde enligt FFT2006. I övrigt skall samma principer som tidigare råda vid friköp av småhustomträtter.

Beredning

Ärendet har beretts av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 mars 2007 att hos fullmäktige hemställa om att fastställa riktvärdet till 50 procent vid friköp av småhustomträtter enligt exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret föreslår att tomträttshavare skall få friköpa småhustomtommark till riktvärdet 50 procent av marktaxeringsvärdet enligt beräkning som framgår av exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Mina synpunkter

Att själv äga sin fastighet är en viktig fråga för många medborgare. Det ger en trygghet och en rådighet kring bostaden. Möjligheten att friköpa marken som småhus står på är en viktig frihetsreform. Att äga sitt hus innebär att man får lagfart på sin fastighet och kan sälja den fritt. Man styr själv över fastigheten och har också fullt eget ansvar för den.

Ur stadens synpunkt är det svårt att finna motiv att äga mark som är bebyggd med småhus. I de allra flesta fallen är ingen alternativ användning aktuell, och jag ser få skäl till varför staden ska äga sådan mark. Att prissätta mark där småhus står är mot den bakgrunden också svårt eftersom det inte finns en marknad för den typen av fastighetsaffärer. Det är vare sig rimligt eller logiskt att jämföra intilliggande obebyggd fastighet med markpriset på en redan bebyggd fastighet.

Under mandatperioden 1998 – 2002 visade sig intresset för att friköpa sin mark vara mycket stort. Förra mandatperioden höjdes priset, och antalet friköp sjönk därmed drastiskt. Sedan 1999 har cirka 18 500 småhustomträtter sålts, den alldeles övervägande delen under den första hälften av perioden. Staden äger f.n. cirka 7 000 småhustomträtter, varav omkring 2 000 ligger utanför stadens gränser. Uppskattningsvis 400 personer står i kön för att få friköpa sin tomträtt idag. Jag bedömer det så att intresset kommer att öka genom detta förslag.

Jag vill återigen ge stockholmarna möjligheten att friköpa tomträtter till förmånliga villkor och det är angeläget att en sådan process inleds snarast möjligt samt att den kännetecknas av en effektiv och korrekt handläggning av staden.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Avslå exploateringsnämndens hemställan om godkännande av nya principer för prissättning vid försäljning av tomtmark till tomträttshavare.
2. Därutöver anföra följande.

Det finns inget egenvärde med att staden äger mark som är bebyggd med småhus. Den egendom som stadens medborgare av olika anledningar kommit att äga gemensamt ska dock förvaltas utifrån sunda principer. Det innebär att staden vid försäljningar ska erhålla ett rimligt pris.

Långsiktighet och förutsägbarhet är viktigt för småhusägarna, både vad gäller priset på marken vid försäljning som tomträttsavgäldernas storlek. Tomträttshavare i småhus bör ges möjlighet att, antingen betala sin avgäld årligen enligt de villkor som kommunfullmäktige fastställer, eller köpa marken utifrån det beräknade nuvärdet. Det innebär en valfrihet för den enskilde tomträttshavaren och en neutralitet från kommunens sida.

Medborgare i Stockholm ska behandlas likvärdigt. Då bör inte boende i småhus gynnas särskilt. Att sälja till det pris som ärendet föreslår och som kommunfullmäktige tidigare beslutat innebär i praktiken att man säljer till ett kraftigt rabatterat pris. Det innebär en särskild förmån som inte alla medborgare kan få del av. Alla medborgare får ändå i praktiken vara med och betala denna förmån när mindre avgäldsintäkter innebär att nödvändiga utgifter, exempelvis avskrivningar och underhållsarbeten, måste finansieras med andra intäkter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Tomträttshavare till enskilt ägda småhus (egna-hem) skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet enligt beräkning som framgår av exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. En övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter innan detta beslut tas. Sådana tomträttshavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan, eller 50 % av marktaxeringsvärdet enligt FFT2006.

Stockholm den 16 maj 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Roger Mogert, Teres Lindberg* och *Kersti Py Börjeson* (alla s) och *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till reservationen av (s) och (mp) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Inger Stark* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. därutöver anföra följande.

Förslaget är en del av högerns förskingring av allmän egendom och innebär att tomter ska reas ut till 50 procent av marknadsvärdet. Om förslaget går igenom och tomterna säljs minskar stadens intäkter i form av tomträttsavgälder. Eftersom tomterna säljs under marknadsvärdet innebär förslaget dessutom att staden kommer att göra betydande realisationsvinstförluster.

Att hävda att detta beslut är en ”viktig frihetsreform” är ett hån mot alla de som inte har möjlighet att hitta ett varaktigt boende i Stockholm. Verklig valfrihet innebär att vi som bor i staden har ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer att välja bland.

ÄRENDET

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomträttshavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 procent av marktaxeringsvärdet. Fram till nu har principen varit 70 procent vid friköp av småhustomtmark. Under mandatperioden 1999 – 2002 tillämpades friköp på nivån 50 procent. Förslaget är att återgå till den princip som gällde för fyra år sedan, att nivån för friköp av småhustomtmark skall vara 50 procent av marktaxeringsvärdet.

I ärendet föreslås att en övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter före detta beslut tas. Dessa tomträttshavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 procent av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan eller 50 procent av marktaxeringsvärde enligt FFT2006. I övrigt skall samma principer som tidigare råda vid av friköp av småhustomträtter.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 mars 2007 hemställa att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för småhustomträtter skall beräknas på det sätt som anges i tjänsteutlåtandet.

Reservation anfördes av Carin Jämtin m.fl. (s) med hänvisning till sitt yrkande, *bilaga*.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (v) med hänvisning till sitt yrkande, *bilaga*.

Reservation anfördes av Torkel Tigerschiöld (mp) med hänvisning till sitt yrkande, *bilaga*.

Ersättaryttrande gjordes av Lotten von Hoffsten (v), *bilaga*.

På grund av jäv deltog inte ledamoten Emilia Hagberg (mp) i handläggningen av detta ärende.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 februari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomträttshavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet. Med anledning av detta föreslår kontoret att prisnivån vid friköp av småhustomträtter

justeras så att det i normalfallet utgör 50 % av marktaxeringsvärdet vid ansökningstidpunkten. I övrigt skall samma principer som tidigare råda vid av friköp av småhus-tomträtter.

Att friköpspriset sjunker samtidigt som markpriserna stiger innebär att skillnaden mellan friköpspriset och det ekonomiska värde marken har för staden i fortsatt förvaltning som tomträtter kommer att öka. Samtidigt som tomträtterna säljs minskar stadens intäkter i form av tomträttsavgälder.

Kontoret föreslår att en övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter före detta beslut tas. Dessa tomträttshavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan, eller 50 % av marktaxeringsvärdet enligt FFT2006.

Detta förslag gäller enskilt ägda småhus (egnahem). Förslaget avser inte grupp av småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt. För den typen av objekt måste individuell värdering ske i varje enskilt fall. Förslaget avser inte heller fritidshus.

Bakgrund

Staden upplåter för närvarande ca 7 000 fastigheter med tomträtt för ändamålet småhusbostad. Merparten ligger i Stockholm, men ca 1 800 ligger i kranskommunerna Botkyrka, Salem, Ekerö och Huddinge.

Vid reglering sätts den nya avgälden med utgångspunkt från tidigare avgäld med justering utifrån förändringen i marktaxeringsvärde enligt AFT2000 och FFT2003. För tomträttsfastigheter med grupp av småhus som upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt och som inte utgör egna fastigheter bestäms avgälden på särskilt sätt. Avgälden för dessa är satt till en lägre nivå med hänsyn till att de taxeras enligt delvis andra regler. Mot bakgrund av detta är det inte heller lämpligt att bestämma friköpspriset för dessa enligt en schablonmetod. De måste istället värderas i varje enskilt fall. Det sker inte längre nya tomträttsupplåtelser för småhus i Stockholm.

Kommunfullmäktige fattade ett beslut rörande friköpspriser och avgäldsnivåer den 7 juni 2004. Kommunfullmäktige fastställde nivån till 70 % av aktuellt marktaxeringsvärde för såväl tomträtter i Stockholm som i kranskommunerna.

Den 16 november 2006 fattade marknämnden beslut om principer för försäljning av 268 fritidshus-tomträtter i Skärlinge fritidsby i Nynäshamns kommun. Nämnden beslöt att försäljningspriset ska motsvara stadens aktuella avkastningsvärde, d v s nuvärdet av de framtida tomträttsavgälderna. Detta avkastningsvärde angavs i kontorets tjänsteutlåtande till 85 % av marktaxeringsvärdet 2006.

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomt-rättshavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet.

Analys och konsekvenser av förslaget

Prisutvecklingen på småhus har varit kraftig i Stockholm under senare år. Marktaxeringsvärdena i Stockholm har i snitt ökat med närmare 50 % mellan den allmänna fastighetstaxering som genomfördes 2003 (AFT2003) och den förenklade fastighets-taxering som genomfördes under 2006 (FFT2006).

Det synsätt staden tillämpar vid beräkning av friköpspriser för andra typer av fastigheter, kommersiella och flerbostadshus, är att priset vid friköp av tomträttsmark bör motsvara lägst det ekonomiska värde marken har för staden. Detta värde, stadens avkastningsvärde, bildas av nuvärdet av de framtida tomträttsavgälderna. Avkastnings-

värdet är beräknat utifrån utgående tomträttsavgälder för löpande avgäldsperiod, tomträttsavgälder för framtida avgäldsperioder samt en bedömd real kalkylränta. Avkastningsvärdet uttrycker hur stort kapital som krävs för att vid en jämförbar alternativ placering ge med tomträttsmarken likvärdig framtida avkastning.

En positiv prisutveckling på mark gör att stadens intäkter från tomträttsavgälder kommer att öka vid kommande regleringar förutsatt att staden gör en översyn av avgäldsunderlagen. I och med detta ökar också stadens avkastningsvärde på marken. Kontoret gör bedömningen att stadens avkastningsvärde på småhustomträtter f n ligger ungefär i nivå med taxeringsvärdet enligt FFT2006.

Om schablonnivån för bestämning av friköpspriset är oförändrad och friköpspriset beräknas utifrån aktuellt taxeringsvärde vid ansökningstidpunkten följer friköpspriset i princip den allmänna prisutvecklingen på mark. Att schablonen för friköp ändras från 70 % till 50 % innebär att skillnaden mellan friköpspriset och stadens avkastningsvärde kommer att öka.

Totalt har staden under åren 1999-2006 sålt ca 18 500 småhustomträtter. Under 2006 såldes 641 småhustomträtter för totalt 220,9 mnkr, vilket motsvarar ett snittpris på 345 kkr per tomträtt. Försäljningarna ger en realisationsvinstförlust då fastställt försäljningspris ofta är lägre än bokfört värde. Försäljningarna år 2006 gav en realisationsvinstförlust om närmare 74 mnkr.

F n står ca 400 tomträttshavare i kö för att få friköpa sin småhustomträtt. Ett nytt erbjudande om friköp kommer sannolikt att medföra att antalet intresserade tomträtts-havare ökar. Antalet sålda tomträtter under 2007 kommer troligen att ligga på ungefär samma nivå som de senaste åren, dvs runt 600 stycken.

Kontoret bedömer att ett erbjudande om friköp till föreslagna 50 % av aktuellt taxeringsvärde enligt FFT2006 ger ungefär samma pris per tomträtt i kronor räknat som nu gällande 70 % av marktaxeringsvärdet enligt AFT2003. Det innebär att realisationsförlusterna kommer att ligga på ungefär samma nivå under 2007 som under 2006 om förslaget genomförs, såväl per tomträtt som totalt.

En försäljning av småhustomträtter innebär också att stadens intäkter i form av tomträttsavgälder minskar.

Tillämpning

Förslaget att schablonmässigt sälja mark till småhustomträtter till 50 % av marktaxeringsvärdet ska endast gälla enskilt ägda småhus (egnahem) i Stockholms kommun och i kranskommunerna. Förslaget avser inte grupp av småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt. För dessa typer av objekt ska en individuell värdering företas i varje enskilt fall. Förslaget avser inte heller fritidshus i Skärlinge fritidsby som omfattas av marknämndens beslut från den 16 november 2006.

Den schabloniserade procentsatsen ska tillämpas oberoende av storleken på utgående avgäld och hur lång tid som återstår av löpande avgäldsperiod för den enskilda tomträttsfastigheten.

Det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstillfället ska ligga till grund för friköpspriset. Några justeringar av friköpspriset med hänsyn till olika rabatter som utgår under löpande avgäldsperiod, exempelvis för andel i gemensamhetstomt, skall inte göras.

Om oklarheter uppstår vid den praktiska hanteringen av friköpen ska exploateringsnämnden tolka kommunfullmäktiges beslut. Specialfall, t ex avstyckningsbara tomter, bör hanteras enligt gällande principer.

Den nya principen för beräkning av friköpspriser för småhustomträtter kan börja tillämpas tidigast då beslut tagits av kommunfullmäktige gällande nya friköpspriser enligt detta utlåtande.

Kontorets förslag

I kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att tomträtts-havare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet. Kontoret föreslår därför att prisnivån vid friköp av småhustomträtter justeras så att det i normalfallet utgör 50 % av marktaxeringsvärdet vid ansökningstidpunkten.

Kontoret föreslår att en övergångsregel införs för de tomträttshavare som har an-sökt om friköp av sina tomträttsfastigheter före detta beslut tas. Dessa tomträttshavare skall ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, det vill säga antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan eller 50 % av mark-taxeringsvärde enligt FFT2006.

I övrigt skall samma principer som tidigare råda vid av friköp av småhustomträtter.

Med anledning av detta föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för småhustomträtter skall beräknas på det sätt som anges i detta tjänsteutlåtande.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret tillstyrker att tomträttshavare skall få friköpa småhus-tomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet enligt beräkning som framgår av exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 april 2007 har i hu-vudsak följande lydelse.

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget för 2007 anges att tomträttshavare skall ges möjlighet att friköpa sin småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet.

Exploateringsnämnden föreslår att prisnivån vid friköp av småhustomträtter justeras så att det i normalfallet utgör 50 % av marktaxeringsvärdet. I övrigt ska samma princi-per som tidigare råda vid friköp av småhustomträtter. Friköpsförslaget ska endast gälla för enskilt ägda småhus, egnahem, i Stockholms stad samt i kranskommunerna. För-slaget omfattar därmed inte grupp av småhus som hyrs ut eller upplåts med bostads-rätt. För denna typ av objekt skall en individuell värdering företas i varje enskilt fall. Förslaget omfattar inte heller fritidshus.

Nämnden föreslår att en övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter före det att kommunfullmäktige fattat beslut om nya friköpspriser. Dessa tomträttshavare ska ges möjlighet att välja det pris som är

förmånligast, dvs. antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan eller 50 % av marktaxeringsvärdet enligt förenklade fastighetstaxeringen 2006, FFT2006.

Friköp av småhustomträtter medför ofta realisationsförluster för staden då försäljningspriset ofta är lägre än bokfört värde. Att friköpspriset sjunker samtidigt som markpriserna stiger innebär att skillnaden mellan friköpspriset och det ekonomiska värde som marken har för staden i fortsatt förvaltning som tomträtt kommer att öka. Försäljning av småhustomträtter innebär också att stadens intäkter i form av tomträttsavgälder minskar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tomträttshavare skall få friköpa småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet enligt beräkning som framgår av exploateringsnämndens tjänsteutlåtande. Stadsledningskontoret kan konstatera att försäljning av småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet innebär att staden säljer tomträttsmarken under stadens avkastningsvärde för marken. Stadsledningskontoret kan också konstatera att det förfarande som staden tillämpar vid försäljning av övrig tomträttsmark, dvs. kommersiella fastigheter och flerbostadshus, är att priset lägst bör motsvara det ekonomiska värde marken har för staden, dvs. stadens avkastningsvärde för marken. Avkastningsvärdet, dvs. värdet av de framtida nyttor som staden kommer att ha genom förvaltning av tomträtten, innebär i detta fall nuvärdet av framtida avgäldsintäkter, dvs. både den aktuella avgälden samt framtida prognostiserade avgälder.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget för 2007 anges att tomträttshavare skall ges möjlighet att friköpa sin småhustomtmark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet.

Staden upplåter för närvarande cirka 7 000 fastigheter med tomträtt för ändamålet småhusbostad. Huvuddelen är belägna inom Stockholms stad men det finns också cirka 1 800 fastigheter i kranskommunerna Botkyrka, Salem, Ekerö samt Huddinge. Tomträttsupplåtelser för småhus sker inte längre inom Stockholms stad.

I samband med avgäldsreglering sätts den nya avgälden med utgångspunkt från tidigare avgäld med justering utifrån förändringen i marktaxeringsvärde enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2000, AFT2000, och den förenklade fastighetstaxeringen 2003, FFT2003. För tomträttsfastigheter som består av en grupp av småhus som upplåts med bostadsrätt alternativt hyresrätt bestäms avgälden i samband med reglering på särskilt sätt. För denna typ av tomträttsfastigheter är avgälden satt till en lägre nivå med hänsyn till att de taxeras enligt delvis andra regler. Mot bakgrund av detta är det inte heller lämpligt att bestämma friköpspriset enligt en schablonmetod utan måste istället värderas i varje enskilt fall.

Den 7 juni 2004 fattade kommunfullmäktige beslut rörande friköpspriser och avgälder för flerbostadshus samt småhus. Kommunfullmäktige fastställde då friköpspriset för småhustomträtter till 70 % av aktuellt marktaxeringsvärde för både tomträtter i Stockholms stad som i kranskommunerna.

Den 16 november 2006 fattade dåvarande marknämnden beslut om principer för försäljning av fritidshustomträtter (268 stycken) i Skärlinge by i Nynäshamns kommun. Nämnden beslutade att försäljningspriset skall motsvara stadens aktuella avkastningsvärde, dvs. nuvärdet av de framtida tomträttsavgälderna. Detta avkastningsvärde angavs i nämndens tjänsteutlåtande till 85 % av marktaxeringsvärdet 2006.

Ärendet

Exploateringsnämnden föreslår att prisen vid friköp av småhustomträtter justeras så att det i normalfallet utgör 50 % av marktaxeringsvärdet. I övrigt ska samma principer som tidigare råda vid friköp av småhustomträtter. Det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstillfället skall ligga till grund för friköpspriset. Friköpsförslaget ska endast gälla för enskilt ägda småhus, egnahem, i Stockholms stad samt i kranskommunerna. Förslaget omfattar därmed inte grupp av småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt. För denna typ av objekt skall en individuell värdering företas i varje enskilt fall. Förslaget omfattar inte heller fritidshus i Skärlinge fritidsby i Nynäshamns kommun. I detta fall gäller marknämndens beslut från den 16 november 2006.

Nämnden föreslår att en övergångsregel införs för de tomträttshavare som har ansökt om friköp av sina tomträttsfastigheter före det att kommunfullmäktige fattat beslut om nya friköpspriser. Dessa tomträttshavare ska ges möjlighet att välja det pris som är förmånligast, dvs. antingen 70 % av det marktaxeringsvärde som gällde vid tidpunkten för ansökan eller 50 % av marktaxeringsvärdet enligt förenklade fastighetstaxeringen 2006, FFT2006.

Den schabloniserade procentsatsen i förslaget ska tillämpas oberoende av storleken på utgående avgäld och hur lång tid som återstår av löpande avgäldsperiod för den enskilda tomträttsfastigheten.

Justeringar av friköpspriset med hänsyn till olika rabatter som utgår under löpande avgäldsperiod, exempelvis för andel i gemensamhetstomt, skall inte göras.

I det fall oklarheter skulle uppstå i samband med den praktiska hanteringen av friköpen kommer exploateringsnämnden att tolka kommunfullmäktiges beslut.

Den nya principen för att beräkna friköpspriset för småhustomträtter kan börja tillämpas tidigast då kommunfullmäktige fattat beslut i frågan.

Ekonomiska konsekvenser

Prisutvecklingen på småhus har varit kraftig under de senaste åren. Marktaxeringsvärdena i Stockholm har i genomsnitt ökat med cirka 50 % mellan den allmänna fastighetstaxeringen 2003, AFT2003, och den förenklade fastighetstaxeringen 2006, FFT2006.

Vid beräkning av friköpspriser för andra typer av fastigheter, dvs. kommersiella fastigheter och flerbostadshus, är stadens synsätt att priset vid friköp av tomträttsmark lägst bör motsvara det ekonomiska värde marken har för staden. Detta värde, dvs. stadens avkastningsvärde, bildas av nuvärdet av de framtida tomträttsavgälderna. Avkastningsvärdet är beräknat utifrån utgående tomträttsavgälder för löpande avgäldsperiod, tomträttsavgälder för framtida avgäldsperioder samt en bedömd real kalkylränta. Avkastningsvärdet uttrycker hur stort kapital som krävs för att vid en jämförbar alternativ placering ge med tomträttsmarken likvärdig framtida avkastning.

En positiv markprisutveckling medför att stadens intäkter från tomträttsavgälder kommer att öka vid kommande avgäldsregleringar förutsatt att staden gör en översyn av avgäldsunderlagen. Detta medför också att stadens avkastningsvärde på marken ökar. Exploateringsnämnden bedömer att stadens avkastningsvärde på småhustomträtter för närvarande ligger i ungefär nivå med taxeringsvärdet enligt FFT2006.

Om schablonnivån för bestämning av friköpspriset är oförändrad och friköpspriset beräknas utifrån aktuellt taxeringsvärde vid ansökningstidpunkten följer friköpspriset i princip den allmänna prisutvecklingen på mark. Att ändra schablonen för friköp från 70 % till 50 % innebär att skillnaden mellan friköpspriset och stadens avkastningsvärde, dvs. det ekonomiska värde marken har för staden i fortsatt förvaltning som

tomträtt, kommer att öka.

Under åren 1999-2006 har staden sålt cirka 18 500 småhustomträtter. Under 2006 friköptes 641 småhustomträtter för en köpeskilling om totalt 220,9 mnkr, vilket motsvarar ett snittpris om cirka 345 tkr per tomträtt. Försäljningarna medför ofta realisationsförluster då försäljningspriset ofta är lägre än bokfört värde. Friköpen under 2006 medförde en realisationsförlust om cirka 74 mnkr.

För närvarande står cirka 400 tomträttshavare i kö för att få friköpa sina småhustomträtter. Exploateringsnämnden bedömer att ett nytt erbjudande om friköp sannolikt kommer att medföra ett ökat antal intresserade tomträttshavare. Nämnden bedömer att cirka 600 friköp kommer att kunna genomföras under 2007 vilket är i nivå med genomförda friköp under de senaste åren.

Nämnden bedömer friköp till föreslagna 50 % av aktuellt marktaxeringsvärde enligt FFT2006 medför ungefär samma pris per tomträtt som nu gällande 70 % av att marktaxeringsvärdet enligt AFT2003. Detta bedöms medföra att realisationsförlusterna under 2007 bedöms vara i nivå med realisationsförlusterna under 2006, såväl per tomträtt som totalt.

Försäljning av småhustomträtter innebär också att stadens intäkter i form av tomträttsavgälder minskar.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tomträttshavare skall få friköpa småhustomtommark till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet enligt beräkning som framgår av exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret kan konstatera att försäljning av småhustomtommark till riktvärdet

50 % av marktaxeringsvärdet innebär att staden säljer tomträttsmarken under stadens avkastningsvärde för marken. Stadsledningskontoret kan också konstatera att det förfarande som staden tillämpar vid försäljning av övrig tomträttsmark, dvs. kommersiella fastigheter och flerbostadshus, är att priset lägst bör motsvara det ekonomiska värde marken har för staden, dvs. stadens avkastningsvärde för marken. Avkastningsvärdet, dvs. värdet av de framtida nyttor som staden kommer att ha genom förvaltning av tomträtten, innebär i detta fall nuvärdet av framtida avgäldsintäkter, dvs. både den aktuella avgälden samt framtida prognostiserade avgälder.

Ekonomiska konsekvenser

Staden har under de senaste åren sålt ett stort antal småhustomträtter. Då köpeskillingen vid friköpet ofta understiger det bokförda värdet genererar detta en realisationsförlust för staden. Under de senaste åren har cirka 600 friköp genomförts årligen vilket medfört realisationsförluster om cirka 70 mnkr per år, vilket påverkar stadens resultat och balanskrav. Exploateringsnämnden bedömer att realisationsförlusterna under 2007 kommer att vara i nivå med realisationsförlusterna under 2006, då nämnden bedömer att försäljningspriset vid föreslagna 50 % av aktuellt marktaxeringsvärde enligt FFT2006 bör vara i nivå med priset vid försäljning enligt nu gällande 70 % av att marktaxeringsvärdet enligt AFT2003.

Friköpen av småhustomträtter innebär ett intäktsbortfall för staden till följd av minskade avgäldsintäkter. Med antagandet att cirka 600 friköp kommer att genomföras

årligen innebär detta enligt exploateringskontoret att tomträtsintäkterna minskar med cirka 5 mnkr per år men ger samtidigt ett förbättrat räntenetto.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Vice ordföranden Carin Jämtin m fl (s) reserverade sig med hänvisning till sitt yrkande

att exploateringsnämnden beslutar att avslå förvaltningens förslag till beslut med hänvisning till nedanstående samt

att därutöver anföra

Vi ser inget egenvärde med att staden äger mark som är bebyggd med småhus. Vi anser dock att den egendom som staden medborgare av olika anledningar kommit att äga gemensamt ska förvaltas på ett sunt sätt. Det innebär att vi vid försäljningar bör ta ett rimligt pris som gör att medborgare i Stockholm behandlas likvärdigt. Exempelvis bör inte boende i småhus gynnas särskilt, likaväl som de inte bör missgynnas särskilt. Att sälja till det pris som kommunfullmäktige beslutat innebär i praktiken att man säljer till ett kraftigt rabatterat pris. Det innebär en särskild förmån som inte alla medborgare erhåller, men som alla får vara med och betala när mindre avgäldsintäkter innebär att avskrivningar, underhållsarbeten och annat måste finansieras på annat sätt, med andra intäkter.

Ledamoten Ann-Margarethe Livh (v) reserverade sig med hänvisning till sitt yrkande

att avslå förslaget samt

att därutöver anföra

Förslaget är en del av högerns förskingring av allmän egendom och innebär att tomter ska reas ut till 50 procent av marknadsvärdet. Om förslaget går igenom och tomterna säljs minskar stadens intäkter i form av tomträttsavgälder. Eftersom tomterna säljs under marknadsvärdet innebär förslaget dessutom att staden kommer att göra betydande realisationsvinstförluster.

Tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) reserverade sig med hänvisning till sitt yrkande

att Exploateringsnämnden beslutar att bibehålla friköpspriset för småhustomter på 70% av taxeringsvärdet samt

att därutöver anföra

Det är bra att det finns möjligheter för småhusägare att köpa sina tomter, men det finns ingen anledning att sänka priset. Långsiktighet och förutsägbarhet är viktigt för småhusägarna, både vad det gäller friköpspriset och minst lika väsentligt, tomträttsavgäldernas storlek.

Ersättaren Lotten von Hoffsten (v) avgav ersättaryttrande i enlighet med Ann-Margarethe Livhs (v) reservation.

På grund av jäv deltog inte ledamoten Emilia Hagberg (mp) i handläggningen av detta ärende.