

Utlåtande 2007:103 RI (Dnr 302-2196/2007)

Friköpspris för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Friköpspriser för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar ska beräknas enligt exploateringsnämndens beslut av den 14 maj 2007.
2. Exploateringsnämnden bemyndigas att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Föredragande borgarrådet Kristina Axén Olin anför följande.

Ärendet

I budget 2007 för Stockholms stad anges att bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 procent av marktaxeringsvärdet. Den exakta nivån samt regler för detta ska fastställas senast under våren 2007 efter utredning.

För närvarande upplåter Stockholms stad knappt 900 flerbostadshustomrätter till bostadsrättsföreningar. Tomträtterna ger staden driftintäkter i form av tomträttsavgälder, vilka under 2007 beräknas uppgå till cirka 133 mnkr. Marktaxeringsvärdet, enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2007 (AFT-07), för de flerbostadshustomrätter som är upplåtna till bostadsrättsföreningar har av exploateringskontoret grovt uppskattats till cirka 10 mdkr.

Exploateringsnämnden föreslår att friköpspriset i normalfallet ska motsvara taxeringsvärdet för marken vid ansökningstidpunkten, för närvarande enligt AFT-07. Detta eftersom stadens avkastningsvärde på marken i genomsnitt motsvarar taxeringsvärdet på marken enligt AFT-07.

Nämnden föreslår vissa justeringar och undantag från huvudregeln. Friköpspriset ska justeras för speciella förhållanden som exempelvis sjöläge, outnyttjad byggrätt eller inslag av kommersiella lokaler i fastigheten.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret menar att de ekonomiska konsekvenserna är svårbedömda, beroende på bostadsrättsföreningars intresse av att friköpa marken. Försäljningar kommer enligt kontoret sannolikt att innebära betydande försäljningsinkomster samtidigt som stadens driftintäkter i form av avgälder minskar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar ska beräknas på det sätt som framgår av exploateringsnämndens beslut. Stadsledningskontoret anser i likhet med exploateringsnämnden att det inte är rimligt att sälja marken till ett pris som väl understiger det ekonomiska värde som den skulle ha för staden i fortsatt förvaltning och vill även tillägga att detta inte vore förenligt med en god ekonomisk hushållning.

Mina synpunkter

Att själv äga sin fastighet är en viktig fråga för många medborgare. Det ger trygghet och rådighet kring bostaden. Möjlighet till friköp av mark är därför en viktig frihetsreform. Eget ägande av marken innebär att man har lagfart på fastigheten, styr själv över den och har fullt eget ansvar för den. Därför fattade kommunfullmäktige i våras beslut om friköp för småhustomrätter. Jag gläds åt att vi nu även fattar ett liknande beslut för flerbostadshustomrätter upplåtna åt bostadsrättsföreningar.

Det finns inget egenvärde i att staden äger mark som redan är bebyggd med flerbostadshus. Tvärtom finns det goda skäl att stärka bostadsrättsföreningarnas ställning genom att erbjuda även dem möjligheten att förvärva marken som husen är belägna på.

I dagsläget har ett trettiotal bostadsrättsföreningar anmält intresse för att få friköpa sin tomrätt. Genom detta beslut bör det intresset öka.

Jag vill ge stockholmarna möjligheten att friköpa tomrätter till förmånliga villkor, vare sig de bor i småhus eller i bostadsrätter. Därför är det angeläget att denna 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 *Carin Jämtin* och *Roger Mogert* (båda s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Därutöver anföras följande.

Vi tar avstånd från den här utförsäljningen av stadens mark.

- Det innebär att staden avhänder sig rådigheten över marken.
- Det innebär att man omotiverat och på ett godtyckligt sätt behandlar kommuninvånare olika när man säljer ut gemensamma tillgångar.

Ärendet visar med all önskvärd tydlighet hur irrationell den moderata utförsäljningspolitiken är i praktiken. För det första visar det hur man godtyckligt behandlar medborgare olika när man i snabb takt och av ideologiska skäl gör sig av med kommunala tillgångar som byggts upp av generationer av stockholmare.

Först fattas ett generellt budgetbeslut om att småhustomträtter ska säljas ut till riktvärdet 50% av taxeringsvärdet och tomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar till riktvärdet 75% av taxeringsvärdet.

När exploateringsnämnden ska verkställa det moderatledda kommunfullmäktiges beslut konstateras dock att de stora värden som flerbostadshustomträtterna motsvarar inte rimligtvis kan hanteras så lättvindigt. Exploateringskontoret ”anser dock inte att det är ekonomiskt försvarbart att sälja marken till ett pris som understiger dess ekonomiska värde i fortsatt förvaltning. Kontoret föreslår istället att friköpspriset i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet på marken.”

Vi anser liksom kontoret att utförsäljning av stadens mark sker till ett underpris, vilket i praktiken innebär en förskingring av stadens egendom. Till det ska läggas att den förlorade rådigheten har ett värde som knappast kan prissättas. Nu föreslår man istället ett högre pris för att minska skadeverkningarna för medborgarna, för vilkas räkning kommunen förvaltar marken. I praktiken innebär det att man inbjuder stadens bostadsrättsföreningar till en ”spekulation” på framtida markvärdesstegringar. Till vilken nytta?

Vi kan se tre konsekvenser av ett sådant beslut.

- För det första blir skillnaden i behandling av medborgarna vid utförsäljning av gemensamma tillgångar än mer iögonfallande.
- För det andra förlorar staden långsiktiga intäkter till driftsbudgeten som skulle kunna användas för bland annat gatuunderhåll, belysning och renhållning.
- För det tredje vinner bostadsrättsföreningarna ingenting om de inte vill bli spekulanter i den egna fastigheten.

De enda som har något tydligt att vinna är moderaterna som får förverkliga en ideologiskt motiverad önskan om utförsäljning av gemensam egendom. Vi ser inget värde i någon av dessa konsekvenser.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. återremittera ärendet till exploateringsnämnden med uppdrag att ta fram ett nytt förslag där friköpspriset hamnar närmare marknadsvärdet
3. därutöver anför följande:

Det är rimligt att bostadsrättsföreningar erbjuds att själva äga marken som husen står på, men marken får inte säljas till underpris eftersom det är stadens gemensamma tillgångar som säljs ut. Förslaget innebär i praktiken att friköpspriset blir 55 % av marknadsvärdet. Förslaget bör omarbetas så att friköpspriset hamnar närmare det reella marknadsvärdet, över minst 75 % av marknadsvärdet. Ärendet måste också kompletteras med en konsekvensbeskrivning av hur friköpsprinciperna slår för olika föreningar, t ex utifrån befintliga avgäldsnivåer, i olika delar av staden.

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. samt därutöver anför följande:

Tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter för 50 procent av taxeringsvärdet, och bostadsrättsföreningar för 75 procent. Exploateringskontoret ”anser inte att det är ekonomiskt försvarbart att sälja marken till ett pris som understiger dess ekonomiska värde i fortsatt förvaltning. Kontoret föreslår istället att friköpspriset i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet på marken.” Vi anser liksom kontoret att utförsäljning av stadens mark sker till ett underpris, vilket i praktiken innebär en förskingring av stadens egendom.

Utförsäljningen av marken kommer inte leda till att ”valfriheten” ökar. Verklig valfrihet innebär att vi som bor i staden har ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer att välja bland.

Möjligheterna att planera långsiktigt för en öppen, levande och hållbar stad försämrar då en allt mindre del av marken tillhör staden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Friköpspriser för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar ska beräknas enligt exploateringsnämndens beslut av den 14 maj 2007.

2. Exploateringsnämnden bemyndigas att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Stockholm den 5 september 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Teres Lindberg och Mirja Räihä Järvinen* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

I kommunfullmäktiges budget 2007 för Stockholms stad anges att tomträttshavare liksom bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa sina tomter till priser som understiger marktaxeringsvärdet. Tomträttshavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter till riktvärdet 50 procent. Bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 procent. Det anges också att den exakta nivån samt regler för detta fastställs senast under våren 2007 efter utredning.

Exploateringsnämnden fattade den 14 maj 2007 beslut om förslag till friköpspris för flerbostadshustomträter upplåtna till bostadsrättsföreningar.

För närvarande upplåter Stockholms stad knappt 900 flerbostadshustomträter till bostadsrättsföreningar. Cirka 80 procent av dessa är belägna i ytterstaden och tre är belägna i Huddinge kommun. Tomträterna ger staden driftintäkter i form av tomträttsavgälder, vilka under 2007 beräknas uppgå till cirka 133 mkr. Av tomträttsavgälderna beräknas cirka hälften komma från tomträter upplåtna i innerstaden och hälften från tomträter i ytterstaden.

Marktaxeringsvärden för flerbostadshus fastställdes vid den allmänna fastighetstaxeringen för hyreshus 2007 (AFT-07). Taxeringsvärdet ska enligt taxeringsreglerna motsvara 75 procent av ett bedömt marknadsvärde av fastigheten utifrån det genomsnittliga prisläget två år tidigare, i detta fall år 2005. Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Det bortses ifrån att marken är upplåten med tomträtt samt förutsätts att den är obebyggd.

Den till flerbostadshus upplåtna marken representerar ett stort ekonomiskt värde för staden. Detta värde, stadens avkastningsvärde, kan beräknas som nuvärdet av de förväntade framtida tomträttsavgälderna. Avkastningsvärdet beräknas utifrån utgående tomträttsavgälder för löpande avgäldsperiod, tomträttsavgälder för framtida avgäldsperioder samt en bedömd real kalkylränta. Hur stort kapital som krävs för att vid en jämförbar alternativ placering ge likvärdig framtida avkastning uttrycks av avkastningsvärdet. Stadens avkastningsvärde för mark upplåten med tomträtt för flerbostadshus är i genomsnitt i nivå med eller strax under taxeringsvärdet för mark för flerbostadshus vid AFT-07. Förhållandet mellan taxeringsvärde och avkastningsvärde varierar mellan olika områden samt mellan olika tomträter inom samma område. Detta förklaras bl.a. av att storleken på utgående avgäld och återstående tid till nästa avgäldsreglering varierar. Marktaxeringsvärdet, enligt AFT-07, för de flerbostadshustomträter som är upplåtna till bostadsrättsföreningar har av exploateringskontoret grovt uppskattats till cirka 10 mkr. Cirka hälften av detta markvärde är hänförligt till tomträter i innerstaden och hälften till tomträter i ytterstaden.

Förslag till principer för friköp

Exploateringsnämnden föreslår att friköpspriset för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar i normalfallet ska motsvara taxeringsvärdet för marken vid ansökningstidpunkten, för närvarande enligt AFT-07. Detta eftersom stadens avkastningsvärde på marken i genomsnitt motsvarar taxeringsvärdet på marken enligt AFT-07.

Att sälja flerbostadstomträtterna till 75 procent av taxeringsvärdet, som föreslås i budget 2007, skulle enligt exploateringsnämnden innebära att marken säljs till ett pris som ligger på en genomsnittlig nivå om cirka 80 procent av stadens avkastningsvärde samt till cirka 40 procent av markens marknadsvärde.

Förslaget innebär att friköpspriset ska beräknas utifrån för området gällande markriktvärde för bostäder vid AFT-07, vilket uttrycks i kr/kvm bruttoarea, och den i tomträttsavtalet medgivna byggrätten. Detta gäller under förutsättning att den faktiskt utnyttjade byggrätten i kvm bruttoarea inte är större. Bruttoarean eller den totala byggrätten kan ibland avvika från den yta som marktaxeringsvärdet baseras på.

Exploateringsnämnden föreslår vissa justeringar och undantag från huvudregeln. I det fall flerbostadshuset även innehåller lokaler för kommersiell verksamhet bör marken för dessa prissättas i särskild ordning. För flerbostadshus belägna i innerstaden, där markvärdet för lokalerna kan vara betydande, bör friköpspriset för lokalerna grundas på ett individuellt beräknat avkastningsvärde. För flerbostadshus i ytterstaden kan priset för lokaler beräknas på ett mer schablonmässigt sätt. Exploateringsnämnden föreslår därför att friköpspriset för lokaler i ytterstaden ska motsvara markriktvärdet för lokalerna vid taxeringen.

Ett annat undantag föreslås av nämnden för flerbostadshus med sjöläge. I detta fall föreslås att friköpspriset justeras upp med 15 procent i enlighet med vad som gäller vid beräkning av tomträttsavgälder enligt det senaste beslutet om tomträttsavgälder som beslutades av kommunfullmäktige den 7 juni 2004. Enligt detta beslut bör en fastighet anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skymd av bebyggelse) och närmaste husliv ej är beläget längre från strandlinjen än 100 meter. Någon justering för sjöläge föreslås dock inte göras i det fall detta redan har beaktats i markriktvärdet.

Om det finns outnyttjad byggrätt på fastigheten ska denna värderas särskilt. Det kan exempelvis röra sig om en icke inredd vind.

De principer för friköp som redovisas av exploateringsnämnden i detta ärende gäller endast för flerbostadshus. För småhus upplåtna med bostadsrätt måste en individuell värdering göras i varje enskilt fall.

Exploateringsnämnden föreslår också att friköp av flerbostadshustomrätter inte ska medges under den första tioårsperioden efter det att tomträtten upplåtits. Detta för att undvika att byggherren först begär att få en tomträttsupplåtelse och sedan omgående begär att få friköpa marken. Friköp under den första

tioårsperioden ska ske till marknadsmässiga villkor, dvs. till marknadsvärde. Detta ska även gälla tomträtter som är upplåtna före detta beslut.

Exploateringsnämnden föreslår att exploateringskontoret bemyndigas att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Detta eftersom det råder viss osäkerhet kring taxeringsvärdets roll i framtiden mot bakgrund av regeringens förslag att avskaffa fastighetsskatten. De återkommande fastighetstaxeringarna kan komma att upphöra, taxeringsvärdena kan komma att ligga kvar på dagens nivå under lång tid eller helt avskaffas. Detta kan medföra att skillnaden mellan taxeringsvärdet enligt AFT-07 och marknadsvärdet, som redan idag är stor på grund av den prisuppgång som sker på bostadsmark, sannolikt kommer att öka.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens avkastningsvärde ligger i ungefärlig nivå med marktaxeringsvärdet enligt AFT-07. Marktaxeringsvärdena enligt AFT-07 motsvarar i dagsläget i genomsnitt cirka 55 procent av marknadsvärdet. Att marktaxeringsvärdena endast motsvarar cirka 55 procent och inte 75 procent av marknadsvärdet beror främst på att marktaxeringsvärdena grundas på markvärdenivån år 2005 och att det därefter skett en kraftig värdestegring av marken.

De aktuella tomträtterna beräknas under 2007 ge staden driftintäkter i form av avgälder om cirka 133 mnkr. Marktaxeringsvärdet, enligt AFT-07, för tomträtterna uppskattas grovt av exploateringskontoret till cirka 10 mdkr.

För en bostadsrättsförening är det en stor investering att friköpa tomträttsmarken. I det fall föreningen måste låna pengar till förvärvet ersätts avgälden av en räntekostnad. Tomträttsavgälden är avdragsgill på samma sätt som räntekostnader i deklarationen.

Det är svårt att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av förslaget då dessa är beroende av intresset från bostadsrättsföreningarna. För närvarande har knappt 30 bostadsrättsföreningar anmält intresse av att friköpa marken. Försäljningen kan komma att medföra stora försäljningsinkomster samtidigt som avgäldsintäkterna minskar. Om samtliga bostadsrättsföreningar väljer att friköpa sina tomträtter medför detta försäljningsintäkter om cirka 10 mdkr samtidigt som de årliga intäkterna från tomträttsintäkter minskar med cirka 133 mnkr.

Då de aktuella tomträtterna är bokförda till 1,33 gånger taxeringsvärdet per den 1 december 1992 bedömer exploateringskontoret att det inte finns någon risk att friköpsförslaget ger upphov till realisationsförluster.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 maj 2007 i enlighet med exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar skall beräknas på det sätt som anges i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Reservation anfördes av ledamoten Mustafa Tümtürk m fl (s), *bilaga*.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga*.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v), *bilaga*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 maj 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

I kommunfullmäktige beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att ”tomträtts-havare liksom bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att friköpa sina tomter till priser som understiger marktaxeringsvärdet. Tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter till riktvärdet 50 %. Bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 %. Den exakta nivån samt regler för detta fastställs senast under våren 2007 efter utredning.”

Kontoret har under våren 2007 utrett frågan och redovisar i detta tjänsteutlåtande ett förslag till principer för bostadsrättsföreningars friköp av flerbostadshustomrätter.

Allmän fastighetstaxering 2007

Marktaxeringsvärden för flerbostadshus fastställdes vid den allmänna fastighetstaxeringen för hyreshus 2007 (AFT-07). Taxeringsvärdet ska enligt taxeringsreglerna motsvara 75 % av ett bedömt marknadsvärde av fastigheten utifrån det genomsnittliga prisläget år 2005. Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Man bortser då från att marken är upplåten med tomträtt och förutsätter att den är obebyggd.

Stadens markinnehav

Staden upplåter för närvarande knappt 900 flerbostadshustomrätter till bostadsrättsföreningar. Ca 80 % av dessa tomträtter ligger i ytterstaden, tre ligger i Huddinge.

Tomträtterna beräknas per 2007 ge upphov till driftintäkter i form av tomträttsavgälder om i storleksordningen 133 miljoner kr. Ungefär hälften av intäkterna kommer från tomträtter upplåtna i innerstaden och hälften från tomträtter i ytterstaden.

Den till flerbostadshus upplåtna tomträttsmarken representerar ett stort ekonomiskt värde för staden. Detta värde, stadens avkastningsvärde, kan beräknas som nuvärdet av de förväntade framtida tomträttsavgälderna. Avkastningsvärdet beräknas utifrån utgå-

ende tomträttsavgälder för löpande avgäldsperiod, tomträttsavgälder för framtida avgäldsperioder samt en bedömd real kalkylränta. Avkastningsvärdet ger uttryck för hur stort kapital som krävs för att vid en jämförbar alternativ placering ge med tomträttsmarken likvärdig framtida avkastning.

Stadens avkastningsvärde för mark upplåten med tomträtt för flerbostadshus ligger i genomsnitt i nivå med eller strax under taxeringsvärdet för mark för flerbostadshus vid AFT-07. Förhållandet mellan taxeringsvärde och avkastningsvärde varierar mellan olika områden, det varierar också mellan olika tomträtter inom samma område. Det senare beror bl a på att storlek på utgående avgäld och återstående tid till nästa avgäldsreglering varierar.

Marktaxeringsvärdet (enligt AFT-07) för de flerbostadshustomträtter som är upplåtna till bostadsrättsföreningar kan grovt uppskattas till 10 miljarder kr. Hälften av markvärdet enligt taxeringen är hänförligt till tomträtter i innerstaden, hälften i innerstaden.

Principer för friköp

Stadens avkastningsvärde på marken motsvarar i genomsnitt taxeringsvärdet på marken enligt AFT-07. Kontoret föreslår därför att friköpspriset i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet för marken vid ansökningstidpunkten, f n enligt AFT-07.

Förslaget innebär att friköpspriset ska beräknas utifrån för området gällande markriktvärde för bostäder vid AFT-07, vilket uttrycks i kr/kvm bruttoarea, och den i tomträttsavtalet medgivna byggrätten. Detta gäller under förutsättning att den faktiskt utnyttjade byggrätten i kvm bruttoarea inte är större. Bruttoarean eller den totala byggrätten kan ibland avvika från den yta som marktaxeringsvärdet baseras på.

Vissa justeringar och undantag från huvudregeln måste göras. Om flerbostadshuset även innehåller lokaler för kommersiell verksamhet bör marken för dessa prissättas separat. För flerbostadshus belägna i innerstaden, där markvärdet för lokalerna kan vara betydande, bör friköpspriset för lokalerna grundas på ett individuellt beräknat avkastningsvärde. För flerbostadshus i ytterstaden kan priset beräknas på ett mer schablonmässigt sätt. Kontoret föreslår att friköpspriset för lokaler i ytterstaden ska motsvara markriktvärdet för lokalerna vid taxeringen.

För flerbostadshus med sjöläge bör friköpspriset justeras upp med 15 % i enlighet med vad som gäller vid beräkning av tomträttsavgäld enligt det senaste beslutet om bostadsavgälder som togs i kommunfullmäktige den 7 juni 2004. Enligt beslutet bör en fastighet anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skydd av

bebyggelse) och närmaste husliv ej längre från strandlinjen än 100 meter. Någon justering för sjöläge skall dock inte göras om detta redan har beaktats i markriktvärdet.

Finns utnyttjad byggrätt på fastigheten skall denna värderas särskilt (exempelvis en icke inredd vind).

De principer för beräkning av friköpspris som redovisas i detta utlåtande gäller endast för flerbostadshus. För småhus upplåtna med bostadsrätt måste en individuell värdering göras från fall till fall.

Friköp enligt detta förslag ska inte medges under den första tioårsperioden efter det att tomträtten upplåtits. Friköp under den första tioårsperioden ska ske till marknadsmässiga villkor. Om det är möjligt att friköpa tomträttsmarken under den första perioden kan detta leda till att byggherren, för att slippa betala marknadspris för marken,

först begär att få en tomträttsupplåtelse och sedan omgående begär att få friköpa marken till ett lägre pris. Detta ska även gälla tomträtter som är upplåtna före detta beslut.

Analys och konsekvenser

Stadens avkastningsvärde ligger ungefär i nivå med marktaxeringsvärdet enligt AFT-07. Marktaxeringsvärdena enligt AFT-07 motsvarar i dagsläget i genomsnitt ca 55 % av marknadsvärdet. Att marktaxeringsvärdena endast motsvarar ca 55 % och inte 75 % av marknadsvärdet beror främst på att marktaxeringsvärdena grundas på markvärdeni-vån år 2005 och att det därefter skett en kraftig värdestegring.

De aktuella tomträtterna ger per 2007 upphov till driftintäkter i form av tomträttsavgälder om i storleksordningen 133 miljoner kronor. Marktaxeringsvärdet enligt AFT-07 för tomträtterna kan grovt uppskattas till 10 miljarder kr.

För en bostadsrättsförening är det en stor investering att friköpa tomträttsmarken. Om föreningen måste låna pengar till förvärvet ersätts avgälden av en räntekostnad. Tomträttsavgälden är avdragsgill på samma sätt som räntekostnader i deklarationen.

Eftersom de ekonomiska konsekvenserna är beroende av intresset från bostadsrättsföreningarna är det svårt att göra en bedömning av vilka ekonomiska konsekvenser förslaget kommer att innebära. F n har knappt 30 föreningar anmält intresse av att friköpa. Försäljningen kommer att ge upphov till stora försäljningsintäkter samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgälder minskar. Om alla bostadsrättsföreningar väljer att friköpa sina tomträtter ger detta försäljningsintäkter om ca 10 miljarder kronor och samtidigt minskade årliga intäkter från tomträttsavgälder om ca 133 miljoner kronor (per 2007).

Mot bakgrund av att tomträtterna är bokförda till 1,33 gånger taxeringsvärdet per den 1 december 1992 bedömer kontoret att det inte finns någon risk för att förslaget ger upphov till reavinstförluster.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Förslaget att sälja tomträttsmarken för 75 % av taxeringsvärdet innebär att marken säljs till ett pris som ligger på en genomsnittlig nivå om cirka 80 % av stadens avkastningsvärde och till ca 40 % av marknadsvärdet. Kontoret anser inte att det är ekonomiskt försvarbart att sälja marken till ett pris som understiger dess ekonomiska värde för staden i fortsatt förvaltning.

Kontoret föreslår istället att friköpspriset i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet på marken. Friköpspriset motsvarar då i genomsnitt stadens avkastningsvärde vid fortsatt tomträttsupplåtelse.

Viss osäkerhet råder kring taxeringsvärdets roll i framtiden mot bakgrund av regeringens förslag att avskaffa fastighetsskatten. De återkommande fastighetstaxeringarna kan komma att upphöra, taxeringsvärdena kan komma att ligga kvar på dagens nivå under lång tid eller helt avskaffas. Skillnaden mellan taxeringsvärdet enligt AFT-07 och marknadsvärdet, som redan i dagsläget är stor på grund av den prisuppgång som sker på bostadsmark, kommer då sannolikt att öka. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden bemyndigas att framdeles fatta beslut om eventuella justeringar av friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar

skall beräknas på det sätt som anges i detta tjänsteutlåtande.

Vidare föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

BEREDNING

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

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 juni 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret föreslår kommunfullmäktige besluta att friköpspriser för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar ska beräknas på det sätt som framgår av exploateringsnämndens beslut.

Stadsledningskontoret anser i likhet med exploateringsnämnden att det inte är rimligt att sälja marken till ett pris som väl understiger dess ekonomiska värde som den skulle ha för staden i fortsatt förvaltning. Stadsledningskontoret vill även tillägga att detta inte vore förenligt med en god ekonomisk hushållning.

Ekonomiska konsekvenser

Friköp av tomrätter innebär ett intäktsbortfall för staden till följd av minskade avgäldsintäkter. Hur mycket beror på bostadsrättsföreningarnas intresse av att friköpa marken. I dagsläget, år 2007, ger flerbostadshus årliga avgäldsintäkter om cirka 133 mnkr. Samtidigt innebär försäljning av tomrätter sannolikt betydande försäljningsinkomster och därmed ett förbättrat räntenetto.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation mot beslutet anfördes av ledamoten Mustafa Tümtürk m fl (s) med hänvisning till eget yrkande enligt följande

- att avslå kontorets förslag till beslut med hänvisning till socialdemokraternas ställningstagande vid behandlingen av Stockholms stads budget för 2007
- att hemställa att kommunfullmäktige i första hand ändrar sitt tidigare beslut att sälja ut all mark upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningar
- att hemställa att kommunfullmäktige i andra hand beslutar att sälja marken till marknadsvärde
- att hemställa att kommunfullmäktige i tredje hand beslutar att sälja marken i enlighet med kontorets förslag till beslut.
- samt
- att därutöver anför följande
Stockholmarnas gemensamma egendom ska förvaltas på ett gott sätt. Oåterkalleliga beslut som bara gynnar vissa medborgare och som innebär att staden förlorar långsiktiga intäkter som finansierar nödvändig löpande verksamhet är kortsiktiga och missgynnar alla i förlängningen.

Reservation mot beslutet anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) med hänvisning till eget yrkande enligt följande

- att återremittera förslaget för omarbetning
- att därutöver anför följande
Det är rimligt att bostadsrättsföreningar erbjuds att själva äga marken som husen står på, men marken får inte säljas till underpris eftersom det är stadens gemensamma tillgångar som säljs ut. Kontorets förslag innebär i praktiken att friköpspriset blir 55 % av marknadsvärdet. Förslaget bör omarbetas så att friköpspriset hamnar närmare det reella marknadsvärdet, över minst 75% av marknadsvärdet. Ärendet måste också kompletteras med en konsekvensbeskrivning av hur friköpsprinciperna slår för olika föreningar, t ex utifrån befintliga avgäldsnivåer, i olika delar av staden.

Reservation mot beslutet anfördes av som ledamot tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v) med hänvisning till eget yrkande enligt följande

att

avslå förslaget och anföra följande:

Tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter för 50 procent av taxeringsvärdet, och bostadsrättsföreningar för 75 procent. Exploateringskontoret "anser inte att det är ekonomiskt försvarbart att sälja marken till ett pris som understiger dess ekonomiska värde i fortsatt förvaltning. Kontoret föreslår istället att friköpspriset i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet på marken." Vi anser liksom kontoret att utförsäljning av stadens mark sker till ett underpris, vilket i praktiken innebär en förskingring av stadens egendom.

Utförsäljningen av marken kommer inte leda till att "valfriheten" ökar. Verklig valfrihet innebär att vi som bor i staden har ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer att välja bland.

Möjligheterna att planera långsiktigt för en öppen, levande och hållbar stad försämrars då en allt mindre del av marken tillhör staden.