

Handläggare
Jonas Fransson
Telefon: 08-50820346

Till
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsnämnd 2023-02-23

Remiss av motion om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus

Svar på remiss, dnr KS 2022/1182

Förvaltningens förslag till beslut

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Johan Nilsson (M) har inkommit med en motion till kommunfullmäktige om att berörda nämnder och bolag inom staden borde få i uppdrag att utreda och ge förslag på hur ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus ska kunna införas. Stadsdelsnämnden har av kommunstyrelsen blivit ombedd att yttra sig som en av flera remissinstanser.

Även om motionen inte har kommunalt hyrda lokaler och bostäder i fokus ställer sig stadsdelsnämnden inte negativ till att frågan utreds utan att för den sakens skull, i detta skede, ha synpunkter på om ett tak på tomträttsavgälden ska inrättas, är lämpligt eller om en sådan lösning är förenlig med lag och praxis.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden har som remissinstans blivit ombedd av kommunstyrelsen att svara på motion om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus. Motionen är skriven av Johan Nilsson (M).

Ärendet

Johan Nilsson (M) vill att kommunstyrelsen ska ge berörda nämnder och bolag i uppdrag att utreda samt ge förslag på hur ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus ska kunna införas. Anledningen till ett tak är, enligt Johan Nilsson, att det skulle ge en förutsägbarhet och trygghet för de många boende som bor i en bostad upplåten på tomträtt.

Bakgrunden till en tomträttsavgäld är att ägare av bostäder byggda på stadens mark ska betala en årlig avgift för nyttjandet. Detta gäller oavsett om nyttjaren är ett fastighetsbolag, bostadsrättsförening eller privatperson. Det är kommunfullmäktige som i enlighet med gällande lagstiftning beslutar hur stor avgiften ska vara under kommande avgäldsperiod som normalt numera är 10 år. En styrande faktor för avgäldens storlek är värdet på fastigheten (det vill säga marken) på vilken byggnaden är uppförd.

Johan Nilsson lyfter i sin motion fram den otrygghet det innebär för bostadsrättsföreningar och småhusägare att inte kunna förutse tomträttsavgäldens storlek längre än innevarande period och att ett fortsatt ökat markvärde kan innebära att människor inte har råd att bo kvar. Därför anser han att det borde inrättas ett tak för hur hög avgälden per bostad kan bli.

Stadsdelsnämnden är inhyrare av ett flertal lokaler och bostäder för nämndens verksamheter där byggnaden ibland står på stadens mark. Det innebär att nämnden påverkas av tomträttsavgäldens utformning och storlek då den kostnaden på något sett överförs till nämnden från respektive fastighetsägare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen håller med om att ett tak i tomträttsavgälden skulle ge ökad förutsägbarhet och trygghet för boende på stadens mark. Ett tak på tomträttsavgälden skulle även ge stadsdelsnämnder en ökad möjlighet att förutse sina framtida hyreskostnader även om den delen är en förhållandevis liten del av den totala kostnaden för hyra av lokaler och bostäder.

Även om förvaltningen inte ser några hinder mot att frågan utreds kan förvaltningen inte för tillfället ta ställning i sak om ett sådant tak borde inrättas, om det är en lämplig lösning eller om det är förenligt med gällande lag och praxis. Vid en utredning anser förvaltningen dock att man förutom behovet av förutsägbarhet för boende även måste beakta att tomträttsavgälden är en stabil intäkt för staden och att den värdeökning som påverkar tomträttsavgäldens storlek även påverkar värdet av bostäder positivt vilket en ägare drar nytta av vid exempelvis en försäljning eller belåning.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Motion av Johan Nilsson (M) om ett tak i tomträtsavgälden för flerbostadshus och småhus

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-02-06
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-02-03