

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1711)

Friköpspris för flerbostadshustomrätter

Hemställen från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Friköpspriser för flerbostadshustomrätter ska beräknas på det sätt som anges i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.
2. De ekonomiska konsekvenserna till följd av förslaget år 2022 hanteras i samband med tertialrapport 2 för år 2022. De ekonomiska konsekvenserna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har i budget för 2021 fått i uppdrag att se över friköpspriserna för bostadstomrätter. Översynen har resulterat i att tomrätter upplåtna med flerbostadshus föreslås få ett friköpspris som i normalfallet baseras på 85 procent av gällande marktaxeringsvärde. För eventuella inslag av kommersiella lokaler ska priset fortsatt vara 100 procent av marktaxeringsvärdet.

Då nya högre marktaxeringsvärden började gälla per den 1 januari 2022 föreslås friköpspriset baseras på 2021 års marktaxeringsvärde även under 2022. Därefter ska friköpspriset baseras på vid ansökningstidpunkten gällande marktaxeringsvärde.

För småhus gäller fortsatt tidigare beslut om 50 procent av gällande marktaxeringsvärde och för fritidshus 85 procent av gällande marktaxeringsvärde för det år ansökan kommer in.

Beredning

Ärendet har beretts av exploateringsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden lämnat ett väl avvägt förslag till beräkning av friköpspriser för flerbostadshustomrätter i enlighet med uppdraget i budget 2021.

Mina synpunkter

Jag instämmer med vad stadsledningskontoret anför i sitt tjänsteutlåtande om att exploateringsnämnden lämnat ett väl avvägt förslag till beräkning av friköpspriser för flerbostadshustomrätter i enlighet med uppdraget i budget 2021. För tomrätter upplåtna med flerbostadshus är det med dagens avgäldsni-vår ofta mer fördelaktigt med tomrättsupplåtelse, medan det är fördelaktigt för innehavare av småhus- och fritidshustomrätter att friköpa till dagens regler. Med den här förändringen blir det mer fördelaktigt med friköp även för tomrätter upplåtna med flerbostadshus. Det ökar möjligheten till friköp för enskilda, vilket jag ser positivt på.

Jag ser i förslaget också potentialen till att öka stadens försäljningsinkomster och minska stadens skuldsättning, vilket skulle frigöra resurser till andra områden av stadens verksamheter, såsom skola och äldreomsorg exempelvis.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag avslås
2. Därutöver anføres följande

Bostadsrätten är redan idag en ekonomiskt gynnad boendeform. Få ekonomiska investeringar torde ha varit så lönsamma i Sverige under de senaste decennierna som innehavet av en bostadsrätt i Stockholms stad. Med utgångspunkt i detta faktum ser vi inga skäl till att ytterligare subventionera bostadsrättsinnehavare i staden genom att rabat-

tera priset på den mark som fastigheterna står på. Särskilt inte med tanke på att detta innebär en omotiverad ekonomisk fördel som köpare av bostadsrätter i föreningar som står på fri grund inte får ta del av. Dessutom, och än värre, innebär dessa planer en orättvis och snedvriden förmögenhetsöverföring från det allmänna till enskilda privata hushåll. Vi motsätter oss därför kraftfullt denna planerade realisation på invånarnas gemensamma resurser och kräver att i de fall det framstår som fördelaktigt för staden att sälja av mark som upplåts med tomträtt så ska detta primärt göras till marknads- mässigt pris, för att förhindra ett förlösande av alla invånarnas gemensamma tillgångar.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

I budgeten för år 2021 fick exploateringsnämnden i uppdrag att se över förköpspriserna för bostadstomträtter. Vilket nu resulterat i att tomträtter upplåtna med flerbo- stadshus föreslås få ett friköpspris som i normalfallet baseras på 85 procent av gäl- lande marktaxeringsvärde, dock ska flerbostadshus med inslag av kommersiella loka- ler fortsatt vara 100 procent.

Vi socialdemokrater förutsätter att det nya priset, i enlighet med stadens försälj- ningspolicy, lägst motsvarar dagens avkastningsvärde. Ett lägre friköpspris än det som föreslås är därför inte aktuellt eller önskvärt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Friköpspriser för flerbostadshustomrätter ska beräknas på det sätt som anges i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.
2. De ekonomiska konsekvenserna till följd av förslaget år 2022 hanteras i samband med tertialrapport 2 för år 2022. De ekonomiska konsekvenserna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 19 januari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Vi godkänner i sak kontorets redovisning av friköpspriser. Dock menar vi att staden bör vara tydligt restriktiv vad gäller att omvandla tomträtt till äganderätt, särskilt vad gäller flerbostadshus. Kortsiktiga intäkter på försäljningen bör ej tas som motiv för den långsiktiga ekonomiska effekten i form av lägre intäkter. Vår utgångspunkt när det gäller stadens mark är att den helst ska förbli i stadens ägo.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden har i budget för 2021 fått i uppdrag att se över friköpspriserna för bostadstomträtter. Översynen har resulterat i att tomträtter upplåtna med flerbostadshus föreslås få ett friköpspris som i normalfallet baseras på 85 procent av gällande marktaxeringsvärde. För eventuella inslag av kommersiella lokaler ska priset fortsatt vara 100 procent av marktaxeringsvärdet.

Då nya högre marktaxeringsvärden började gälla per den 1 januari 2022 föreslås friköpspriset baseras på 2021 års marktaxeringsvärde även under 2022. Därefter ska friköpspriset baseras på vid ansökningstidpunkten gällande marktaxeringsvärde.

För småhus gäller fortsatt tidigare beslut om 50 procent av gällande marktaxeringsvärde och för fritidshus 85 procent av gällande marktaxeringsvärde för det år ansökan kommer in.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del kontorets tjänsteutlåtande och begär att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomträtter ska beräknas på det sätt som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Reservation anfördes av Jonathan Metzger m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Edin (SD), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

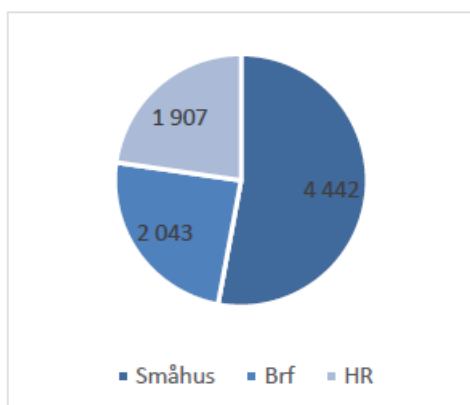
Exploateringsnämnden fick i budget för 2021 följande uppdrag: *Exploateringsnämnden ska, i samråd med kommunstyrelsen, analysera utvecklingen för friköp av tomträtter för småhus, fritidshus och flerbostadshus. Förslag till utveckling av pro-*

cesser och modell i syfte att stärka möjligheten till friköp under en begränsad tid ska analyseras utifrån lagstiftning, god ekonomisk hushållning samt ekonomiska konsekvenser för staden.

Kontoret har under året arbetat med uppdraget bland annat genom analys av tomträtternas avkastningsvärde i förhållande till marktaxeringsvärde, hur ett nytt förslag är förenligt med bl.a. kommunallagens regler samt omvärldsanalys av friköpsnivåer i andra kommuner.

Stadens markinnehav

Staden äger cirka 13 000 hektar mark, vilket motsvarar knappt 70 % av marken inom kommunen och upplåter drygt 11 000 tomträtter. Av dessa utgörs knappt 8 400 av bostadstomträtter fördelat enligt nedan:



Utöver dessa tillkommer även cirka 170 tomträtter upplåtna för fritidsändamål i Nynäshamns kommun.

Totalt marktaxeringsvärde för bostadstomträtterna uppgår till drygt 190 miljarder kronor, varav flerbostadshusen står för drygt 180 miljarder kronor.

Intäkter från tomträtter

Tomträttsupplåtelseerna ger betydande intäkter till staden och beräknas för 2022 totalt uppgå till närmare 2,8 miljarder kronor, vilket tillsammans med intäkter från arrenden om drygt 100 miljoner kronor motsvarar cirka 4 % av stadens totala intäkt. Drygt 1,2 miljarder kronor är hänförliga till flerbostadshustomträtter.

Nuvarande Friköpspriser

Tidigare beslut om friköpspriser för tomträtter upplåtna för bostadsändamål har resulterat i nedanstående nivåer i förhållande till gällande marktaxeringsvärde:

Småhustomträtter => 50 %

Fritidshustomträtter => 85 %

Flerbostadshustomträtter => 100 %

Övriga tomträtter värderas från fall till fall och hanteras utifrån exploateringsnämndens försäljningspolicy.

Kontorets analys

Kontorets analys visar på att det är fördelaktigt för innehavare av småhus- och fritidshustomträtter att friköpa till dagens regler, vilket även antalet friköp de senaste åren visar på. För tomträtter upplåtna med flerbostadshus är det med dagens avgäldsni-
våer ofta mer fördelaktigt att ligga kvar på tomträttsupplåtelsen varför intresset av fri-
köp har varit relativt lågt.

Exploateringsnämndens försäljningspolicy säger bland annat att friköpspriset lägst ska motsvara stadens avkastningsvärde. Kontorets analys har visat att stadens avkastningsvärde för småhustomträtter respektive fritidshustomträtter ligger i genomsnitt i nivå med gällande friköpspris (50 % respektive 85 % av marktaxeringsvärdet).

För flerbostadshustomträtter ligger avkastningsvärdet i genomsnitt på drygt 80 % av marktaxeringsvärdet. Förhållandet mellan taxeringsvärde och avkastningsvärde varierar mellan olika områden, det varierar också mellan olika tomträtter inom samma område. Det senare beror bland annat på att storlek på utgående avgäld och återstående tid till nästa avgäldsreglering varierar.

Kontorets analys visar att en nivå om 85 % av marktaxeringsvärdet har en viss marginal till stadens genomsnittliga avkastningsvärde och bedöms därmed vara förenligt med exploateringsnämndens försäljningspolicy.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att friköpspriset för flerbostadshustomträtter bebyggda med flerbostadshus i normalfallet ska motsvara 85 % av taxeringsvärdet på marken vid ansökningstidpunkten, dock aldrig lägre än 85 % av AFT-19.

Skatteverket har under hösten publicerat nya riktvärden för FFT-22. Då dessa har visat sig leda till en kraftig höjning av marktaxeringsvärdena för flerbostadshus från den 1/1 2022 föreslås att friköpspriset för de som anmäler intresse även under 2022 ska beräknas utifrån marktaxeringsvärdet för 2021 (AFT -19). Därefter ska friköpspriset beräknas på gällande marktaxeringsvärde vid ansökningstidpunkten.

Småhus fick nya taxeringsvärden 2021 vilket resulterade i att de i många fall låg kvar på samma nivå alternativt sänktes något jämfört med tidigare taxering. Att erbjuda småhusen att friköpa till 2021 års nivå även år 2022 ger samma friköpspris varför ingen ändring föreslås för dessa.

Förslaget innebär att friköpspriset ska beräknas utifrån området markriktvärde för bostäder, 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.

För eventuella inslag av kommersiella lokaler föreslås gällande regler fortsatt gälla, dvs. att priset för dessa ska motsvara marktaxeringsvärdet i ytterstaden och ett individuellt beräknat avkastningsvärde i innerstaden där lokalvärdena kan uppgå till betydande belopp. Priset ska dock aldrig understiga marktaxeringsvärdet.

För flerbostadshustomträtter med sjöläge bör friköpspriset justeras upp med 15 % i enlighet med vad som gäller vid beräkning av tomträttsavgäld. En fastighet anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skymd av bebyggelse) och närmaste husliv ej är längre från strandlinjen än 100 meter. Någon justering för sjöläge ska dock inte göras om detta redan har beaktats i markriktvärdet.

Finns utnyttjad byggrätt på tomträtten ska denna värderas särskilt (exempelvis en icke inredd vind).

Friköpsbedömningen i övrigt ska utgå från exploateringsnämndens försäljningspolicy.

För övriga tomträtter ska nu gällande beslut om friköpspriser fortsatt gälla, dvs för småhus 50 % och för fritidshus 85 % av gällande marktaxeringsvärde.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget förväntas ge upphov till försäljningsinkomster samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgifter minskar.

Eftersom de ekonomiska konsekvenserna är beroende av intresset från tomträttsshavarna är det svårt att göra en bedömning av vilka ekonomiska konsekvenser förslaget kommer att innebära.

Friköpen kommer att minska stadens skuldsättning och ge upphov till realisationsvinster då försäljningspriset i de allra flesta fall är högre än bokfört värde.

Ärendet har hanterats av exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 9/12 2021 (Dnr E2021-05352)

Beredning

Ärendet har beretts av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden lämnat ett väl avvägt förslag till beräkning av friköpspriser för flerbostadshustomträtter i enlighet med uppdraget i budget 2021.

Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att de ekonomiska konsekvenserna av förslaget är svåra att bedöma då de beror av tomträttsshavarnas intresse för att friköpa sina tomträtter. De friköp som genomförs kommer att öka stadens försäljningsinkomster och minska stadens skuldsättning. Samtidigt kommer de friköp som genomförs även att få till följd att stadens intäkter i form av tomträttsavgifter minskar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomträtter ska beräknas på det sätt som anges i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret föreslår att de ekonomiska konsekvenserna till följd av förslaget år 2022 hanteras i samband med tertialrapport 2 för år 2022, och att de ekonomiska konsekvenserna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Bilaga 1

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Jonathan Metzger m.fl. (V) enligt följande.

Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut och ger kontoret i uppdrag att vidare utreda frågan, samt att därutöver anföra följande:

Bostadsrätten är redan idag en ekonomiskt gynnad boendeform. Få ekonomiska investeringar torde ha varit så lönsamma i Sverige under de senaste decennierna som innehavet av en bostadsrätt i Stockholms stad. Med utgångspunkt i detta faktum ser vi i Vänsterpartiet inga skäl till att ytterligare subventionera bostadsrättsinnehavare i staden genom att rabattera priset på den mark som fastigheterna står på. Särskilt inte med tanke på att detta innebär en omotiverad ekonomisk fördel som köpare av bostadsrätter i föreningar som står på fri grund inte får ta del av. Dessutom, och än värre, innebär dessa planer en orättvis och snedvriden förmögenhetsöverföring från det allmänna till enskilda privata hushåll. Vi i Vänsterpartiet motsätter oss därför kraftfullt denna planerade rea på invånarnas gemensamma resurser och kräver att i de fall det framstår som fördelaktigt för staden att sälja av mark som upplåts med tomträtt så ska detta primärt göras till marknadsmässigt pris, för att förhindra ett förlösande av alla invånarens gemensamma tillgångar.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) enligt följande.

Genom budgeten för 2021 fick nämnden i uppdrag att se över förköpspriserna för bostadstomträtter. Vilket nu resulterat i att tomträtter upplåtna med flerbostadshus föreslås få ett friköpspris som i normalfallet baseras på 85 procent av gällande marktaxeringsvärde, dock ska flerbostadshus med inslag av kommersiella lokaler fortsatt vara 100 procent.

Vi socialdemokrater förutsätter att det nya priset, i enlighet med stadens försäljningspolicy, lägst motsvarar dagens avkastningsvärde. Ett lägre friköpspris än det som föreslås idag är därför inte aktuellt eller önskvärt.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Edin (SD) enligt följande.

Vi godkänner i sak kontorets redovisning av friköpspriser. Dock menar vi att staden bör vara tydligt restriktiv vad gäller att omvandla tomträtt till äganderätt, särskilt vad gäller flerbostadshus. Kortsiktiga intäkter på försäljningen bör ej tas som motiv för den långsiktiga ekonomiska effekten i form av lägre intäkter. Vår utgångspunkt när det gäller stadens mark är att den helst ska förbli i stadens ägo.