

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-50809021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2023-02-16

Motion om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus

Svar på remiss från kommunstyrelsen, dnr KS 2022/1182

Förvaltningens förslag till beslut

Östermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens
Tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

I Stockholm stad finns idag cirka 4 000 tomträttsrättsupplåtelser för flerfamiljshus och cirka 4 500 småhus som är uppförda på stadens mark med tomträtt, mot betalning av en årlig avgäld till staden. I grunden anser motionären att det är rimligt att staden, det vill säga alla stockholmare, får "hyra" för dess gemensamma egendom. Det som däremot blivit ett problem de senaste åren är att markvärdena ökar markant och att de nya avgälderna därför också blir väsentligt högre. Motionären föreslår därför kommunfullmäktige besluta att ge berörda nämnder/bolag i uppdrag att utreda samt ge förslag på hur ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus ska kunna införas.

Förvaltningen har ingen rådighet eller insyn i frågan, och har därför inga invändningar mot att frågan utreds vidare hos berörda nämnder/bolag.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har överlämnat remissen Motion om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus till Östermalms stadsdelsnämnd. Motionen är skriven av Johan Nilsson (M) och ska besvaras senast 2023-02-28.

Ärendet

I Stockholm finns stora mängder flerbostadshus, både med hyresrätter och med bostadsrätter. När den stora utbyggnaden av Stockholm påbörjades, från omkring 100 år sedan och framåt, gav staden möjlighet att bygga på stadens mark mot betalning av en årlig avgäld, tomträttsavgälden. Tomträttsavgälden regleras genom Tomträttsinstitutet som är en lagstiftning som reglerar hur sådan avgäld får tas ut. Kortfattat kan sägas, att en stor andel av flerbostadshusen som ligger i Stockholm, är byggda på stadens mark och att nyttjaren, oavsett om det är en hyresvärd eller en bostadsrättsförening, betalar en årlig avgäld till staden. År 2021 hade staden cirka 4 000 tomträttsupplåtelser till flerbostadshus, varav hälften var till bostadsrättsföreningar. Därtill finns det cirka 4 500 småhus som är uppförda på mark med tomträtt.

Som nuvarande lagstiftning ser ut sätts avgälden i början av varje ny avgäldsperiod. Perioderna varierar i längd men är nu vanligen 10 år långa. Avgälden justeras inför ny avgäldsperiod utifrån hur markvärdet har utvecklats. I grunden anser motionären att det är rimligt att staden, det vill säga alla vi stockholmare, får "hyra" för vår gemensamma egendom. Det som däremot blivit ett problem de senaste åren är att markvärdena ökar markant och att de nya avgälderna därför också blir väsentligt högre.

Det finns olika läror eller metoder om hur en avgäld ska eller kan beräknas, det går att justera procentsatser eller beräkningsunderlag på olika sätt, men i slutänden ska det generera en kostnad per bostad som till slut ska betalas av den boende. För tomträtter till flerbostadshus införde den förra grönblå majoriteten en möjlighet att friköpa marken från staden till en rabatterad taxa. För flera bostadsrättsföreningar har det dock inte varit möjligt då det ibland handlar om kostnader på flera hundra miljoner kronor. De är fast i systemet med tomträttsavgäld vare sig de vill eller inte. Oavsett vilken beräkningsmetod som används för avgälden, och oavsett hur mycket markvärdena ökar i staden, behöver det finnas en maximal nivå, ett tak, för hur hög avgälden ska kunna vara per bostad. Utan ett sådant tak kan i teorin tomträttsavgälden bli hur hög som helst, vilket i förlängningen enligt motionären kan tvinga människor från sina hem eftersom kostnadsbilden väsentligt förändrats efter att de flyttat in.

Enligt motionen oroar sig många, framförallt bostadsrättsföreningar i innerstan, över hur tomträttsavgälderna ökar med varje ny avgäldsperiod. Det handlar numera om väsentliga belopp, där tomträttsavgälden i vissa fall är bostadsrättsföreningens enskilt

största utgift. Det skapar också en stor oro hos de boende att inte veta hur det kommer att påverka boendekostnaden på lång sikt.

Genom att fastställa ett tak för tomträttsavgälden, exempelvis per kvadratmeter boyta, kan staden bibehålla sin årliga intäkt för marken, men vi skapar också en förutsägbarhet och en trygghet för de många boende som bor i en bostad upplåten på tomträtt. Ett sådant tak kan självklart vara indexreglerat och justeras årligen. Att det finns ett tak är i sig helt rimligt, och kan jämföras med andra tak som införts för att skapa trygghet åt medborgare, till exempel takbeloppet i den kommunala fastighetsavgiften eller maxtaxa inom andra offentliga avgifter. Exakt hur ett sådant tak kan och får införas behöver utredas så att det är förenligt med gällande lagstiftning. Därefter behöver kommunfullmäktige fatta beslut om tillämpningen av ett sådant tak utifrån kommande avgäldsperioder.

Med anledning av ovanstående föreslår motionären kommunfullmäktige besluta

Att ge berörda nämnder/bolag i uppdrag att utreda samt ge förslag på hur ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus ska kunna införas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har ingen rådighet eller insyn i frågan, och har därför inga invändningar mot att frågan utreds vidare hos berörda nämnder/bolag.

Jesper Ackinger
T.f. stadsdelsdirektör
Östermalms
stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin
Avdelningschef
Östermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Motionen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, T.f. stadsdelsdirektör	2023-01-26
Karin Ekrim, Avdelningschef	2023-01-26