



Motion om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus

Motion av Johan Nilsson (M)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

I en motion till kommunfullmäktige av Johan Nilsson (M) föreslås att berörda nämnder/bolag ska utreda samt ge förslag på hur ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus ska kunna införas.

Motionären anser att det i grunden är rimligt att staden får "hyra" för nyttjande av stadens gemensamma marktillgångar, men att det blivit ett problem de senaste åren när markvärdena ökat markant och de nya avgälderna därför också blivit väsentligt högre. Motionären framför att staden genom att fastställa ett tak för tomträttsavgälden kan bibehålla sin årliga intäkt för marken, och samtidigt skapa en förutsägbarhet och en trygghet för de många boende som bor i en bostad upplåten med tomträtt.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Bostad, Hyresgästföreningen region Stockholm, Riksbyggen, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB), Svenska bankföreningen och Villaägarna.

Stadsbyggnadsnämnden avstår från att svara då förslagen inte berör stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen region Stockholm, SSSB och Svenska bankföreningen har inte inkommit med svar. HSB Stockholm har svarat på remissen istället för HSB bostad. Tomträttsuppropet har på eget initiativ inkommit med svar.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens nivåer avsevärt understiger den nivå som lagstiftningen ger möjlighet att ta ut och att ytterligare justera avgälderna riskerar att bryta mot kommunallagens regler kring krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot understöd åt enskild.

Exploateringsnämndens bedömning är att det i och med kommunfullmäktiges beslutade nivåer för bostadsavgälder redan idag finns ett tak för hur höga avgälderna kan vara i förhållande till de nivåer tomträttslagstiftningen ger möjlighet till samt att ytterligare sänka detta tak kan riskera stadens långsiktiga intäkter och är heller inte förenligt med kommunallagen samt EU-rätten.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd tar inte ställning i sak om ett tak borde inrättas, om det är en lämplig lösning eller om det är förenligt med gällande lag och praxis.

Skärholmens stadsdelsnämnd hänvisar till att avgälderna fastslagits som en andel av markens marknadsvärde och dessa nivåer understiger den nivå som lagstiftningen ger möjlighet att ta ut varför ett tak i praktiken redan finns och bedömer att transparensen kring vilka nivåer som gäller framåt är god.

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

Bostadsrätterna tillstyrker motionen om att utreda samt ge förslag på ett tak i tomträttsavgälden med tillägg om att staden även utreder andra möjligheter för friköp.

HSB Stockholm tillstyrker motionen om att ett avgäldstak ska utredas. Mot bakgrund av utfallet av stadens friköpsfönster anser de också att utredningen bör undersöka möjligheterna till nya villkor för friköp, på en genomförbar nivå, bättre anpassat till föreningarnas möjligheter.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att tillsätta en utredning om tomträttsinstitutet för flerbostadshus och småhus i Stockholms stad, men anser att det är viktigt att utredningen är bredare än vad som föreslås.

SKB välkomnar en utredning med syfte att ta fram ett förslag kring hur ett tak vad gäller tomträttsavgälden skulle kunna utformas och införas.

Villaägarna välkomnar motionen, som syftar till att skapa trygghet och förutsägbarhet för alla de stockholmare vars hus står på stadens mark.

Tomträttsupppepet stödjer förslaget om en utredning syftande till att införa en begränsningsregel.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Tomträtterna är viktiga för Stockholm. De möjliggör att fler bostäder kan byggas, inte minst hyresrätter. Anledningen är att tomträtten möjliggör bostadsbyggande utan krav på att byggaktören köper marken.

Nivåerna är redan mycket låga i förhållande till vad lagstiftningen ger för möjlighet att ta ut för avgäld. I Stockholm subventionerar vi tomträtten rejält, den utgår endast

från 30 procent av markens värde. Att sänka avgälden ytterligare skulle dessutom kunna bryta mot kommunallagen och EU-rätten.

Marken är alla kommuninvånarens tillgång och avkastningen av denna ska komma alla stockholmare till del. Det är anmärkningsvärt att Moderaterna har en annan uppfattning.

Jag har förståelse för att höjningar kan skapa oro. Därför meddelar staden tomträttshavarna i god tid att det närmar sig en justering av avgälden, den nya nivån trappas in under en femårsperiod och det finns även möjlighet för tomträttshavarna att friköpa sin tomträtt. Tomträttshavarna kan lätt följa vilken nivå som kommer att gälla när den ska regleras. De flesta hyresvärdar och bostadsrättsföreningar följer detta noga och anpassar ekonomin för kommande reglering i god tid.

För de som inte accepterar nivån finns möjligheten att låta domstolen pröva skäligheten i de nya nivåerna. För närvarande har staden bara 15 ärenden där de inte godkänt den nya avgäldsnivån. Totalt har staden 4 000 tomträtter för flerbostadshus, 15 av dessa är en mycket liten andel.

En bostadsrättsförening och dess styrelse har ett stort ansvar att förvalta det stora värde som bostadshuset utgör. Detta kräver ett långsiktigt tänkande i alla beslut. Tyvärr förekommer det att de kortsiktiga besluten i form av sänkta avgifter fått gå före de mer långsiktiga besluten att ha en stabil ekonomi som kan möta framtida höjningar av bland annat tomträttsavgälden. De föreningar som inte tagit höjd för en justering av avgälden i sin långsiktiga förvaltningsplan kommer naturligtvis behöva höja avgiften mer än andra föreningar.

Bilaga

Motionen, dnr KS 2022/1182-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen
2. Att därutöver anföra

Frågan om tomträttsavgälder är återkommande, och de senaste åren har larm kommit från ett flertal enskilda bostadsrättsföreningar liksom från intresseorganisationer om tomträttsavgäldens storlek. Det är många stockholmare vars boendekostnad direkt berörs av tomträttsavgälden. Under förra mandatperioden tog vi initiativ till ett så kallat "friköpsfönster" där tomträttshavare skulle kunna friköpa sin mark. Tyvärr har det visat sig att den tillfälliga sänkningen ändå inte var möjlig för många

tomträttsavägare att betala. Ett nästa steg tycker vi är att se över storleken på tomträttsavgälderna.

Moderaterna anser att det är självklart att staden ska få avkastning på sin mark, däremot är det lika självklart att stockholmarna ska kunna bo till rimliga boendekostnader. Därför är vi angelägna att hitta en modell som ökar förutsägbarheten och tryggheten hos alla de som bor i en bostad med innehav av tomträtt.

I exploateringskontorets remissvar anføres att ett tak i tomträttsavgälden skulle kunna strida mot rådande lagstiftning. Detta är dock inget som är klarlagt utan endast ett antagande. Hittills har frågan om tomträttsavgälder handlat om hur mycket en kommun får ta i avgäld. Inte hur låg avgälden istället får vara. Detta behöver utredas för att kunna arbeta vidare med frågan om ett eventuellt tak i tomträttsavgäldens storlek.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att ett rimligare system för höjning av tomträttsavgälder utreds.
2. Därutöver anföra:

Stadens markpolitik ska öka friheten och självständigheten bland stockholmarna. Tomträtten är ett verktyg som, rätt använt, kan verka för det syftet. Tyvärr ser vi att nuvarande markpolitik riskerar att sätta Stockholms ägda bostadsmarknad i allvarligt läge, vilket i värsta fall kan leda till att bostadsrättsföreningar går i konkurs. För hyresrätten innebär orimliga avgäldsökningar att viktiga underhålls- och renoveringsåtgärder bland hyresrätterna trängs undan av en orimligt snabbt ökande avgälds nivå. Något som slår särskilt hårt i utsatta områden där hyresrätten dominerar. Därför föreslår Liberalerna att tomträttspolitiken behöver reformeras i frihetlig och hållbar riktning och är drivande i att lagen ska ändras för att ta denna problematik i beaktning.

Tomträtten är ett verktyg som säkerställer att fler bostäder kan byggas, och att fler markaffärer blir ekonomiskt möjliga. Under egnahemsrörelsens tid var tomträtten, vid sidan av subventionerade krediter och en generös mark- och planpolitik, ett sätt att ge fler arbetarfamiljer möjligheten att äga sitt hem. I modern tid har tomträtten främst använts för att stimulera byggandet av hyresrätter, där de annars varit ekonomiskt ohållbara.

2017 beslutade kommunfullmäktige om nya avgäldsnivåer. Avgäldsnivåer kan nu höjas med 100 procent, med en infasningsnivå på fem år. En höjning av markhyran som i relation till hur andra hyreshöjningar går till helt har tappat markkontakten. Liberalerna reserverade sig mot beslutet och förordade en lösning där avgälden i

stället skulle kunna indexeras och knytas till ett rimligt index för att få till ett ekonomiskt och socialt hållbart system.

Nuvarande system är bristfälligt utformat och kan i värsta fall bli dyrt för staden om det resulterar i dåligt underhåll av vårt hyresbestånd eller att bostadsrättsföreningar går i konkurs. Därför föreslår Liberalerna att i linje med motionärens intentioner tillsätta en utredning för att se över hur tomträttsavgälderna kan bli ekonomiskt och socialt hållbara.

Liberalerna föreslår att en sådan utredning innehåller:

- en kartläggning om hur tomträttsavgälderna slår mot olika socioekonomiska grupper, och en jämförelse av dessa med hur kommunskatten och vinstuttagen ur de kommunala bolagen slår
- förslag om hur avgälden skulle kunna knytas till ett rimligt index som säkerställer att ökningarna blir skäligen
- förslag för hur en modell för friköpsrätt skulle kunna se ut i Stockholm
- förslag om hur friköpsbeloppen skulle kunna bli mer enhetliga
- förslag om hur delar av de betalda historiska avgälderna skulle kunna avräknas från friköpspriset

Det är viktigt att värna stadens mark och tillgångar. Men det måste ske på ett sätt som är ekonomiskt och socialt hållbart för staden såväl som för dess motparter och invånare. Med ett reformerat tomträttssystem skulle staden kunna skapa än bättre förutsättningar för människor att leva fria liv.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 10 maj 2023

Karin Wangård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Annika Friberg, Jonas Nilsson och Johan Paccamonti (alla M) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige delvis tillstryker motionen
2. Därutöver i tillägg anföra följande:

Tomträttsavgälderna har på senare år ökat kraftigt. Den nationella nivån bör se över taxeringsprinciperna och de fundamentala utgångspunkterna för tomträttslagstiftningen. Stockholm stad bör utreda ett nationellt tak för tomträttsavgälden. Därutöver bör en kommunal utredning även se över förutsättningarna för friköp av tomträtter. Vidare bör utredningen pröva möjligheten för friköp som finansieras genom amortering till staden. Inför kommande omförhandling av de 10 åriga avgälderna för flerbostadshus bör kommunfullmäktige verka för frysta avgäldsnivåer i enlighet med dagens avgäld.

Reservation Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att förutsättningslöst utreda möjligheterna till förändrade regler kring tomträttsavgälder i Stockholms stad samt bättre möjligheter till friköp.
2. Att verka för en mer ändamålsenlig lagstiftning kring tomträtt.
3. Att därutöver anse motionen besvarad med hänvisning till följande.

Tomträtten infördes ursprungligen för mer än 100 år sedan i syfte att främja bostadsbyggande och särskilt egnahemsbebyggelse för en bredare grupp hushåll, där många inte hade kapital nog att finansiera köp av mark att bygga på. Men kommunen som ägare av marken skulle få möjlighet att få avkastning på framtida värdestegring och senare också kunna sälja marken för exploatering av mer omfattande bebyggelse. Eller för att fastighetsinnehavaren, i tanken ofta ett enskilt hushåll i småhus, skulle kunna köpa loss marken när de fått bättre egen ekonomi.

Markvärdena i Stockholm har ökat dramatiskt under senare år till följd av stadens och regionens tillväxt men säkerligen också till följd av fallande och mycket låga räntor för både hushåll och institutionella investerare. När staden växer och nya fastigheter byggs på stadens mark krävs också investeringar som bör bekostas av exploateringsintäkter. Men Centerpartiet anser att det är rimligt med en begränsning av framtida höjningar av avgälderna, som andel av taxeringsvärdet, för bostäder. Vi

anser också att möjligheten till friköp behöver ses över i syfte att göra detta mer överkomligt.

Det är värt att notera i sammanhanget att lagstiftningen kring tomträttsinstitut inte har justerats sedan 1967. Ett problem som särskilt uppstår när markvärden stiger snabbt och kraftigt är lagkravet på att justeringar av avgäldsnivåer måste ske med minst tio års mellanrum. Karin Wanngård skriver här att det är bostadsrättsföreningarnas fel om de inte tagit höjd för framtida justeringar av avgälden. Det är ett anmärkningsvärt uttalande. Självklart åligger det styrelser i bostadsrättsföreningar att göra en långsiktig ekonomisk plan, men det vore bättre om finansborgarrådet riktade sin energi mot nuvarande regering (eller hade uppvaktat den förra socialdemokratiskt ledda dito) för att få till en lagändring som möjliggjorde årliga justeringar av tomträttsavgälden och därmed mycket bättre planeringsförutsättningar för alla de lekmän som förvaltar fastigheter i stadens många bostadsrättsföreningar. En utredning lämnade 2012 förslag på detta område som har försumrats av samtliga regeringar sedan dess.

Därtill anser vi att staden bör uppvakta lagstiftaren om att se över vad som gäller på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. Fastighetsmäklare borde kanske åläggas ett större ansvar för att förklara systemet med tomträtt för köpare av bostadsrätter och beskriva objektens ekonomiska förutsättningar.

Ärendet

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

Motionären anser att det i grunden är rimligt att staden får "hyra" för nyttjande av stadens gemensamma marktillgångar, men att det blivit ett problem de senaste åren när markvärdena ökat markant och de nya avgälderna därför också blivit väsentligt högre. Motionären framför att staden genom att fastställa ett tak för tomträttsavgälden kan bibehålla sin årliga intäkt för marken och samtidigt skapa en förutsägbarhet och en trygghet för de många boende som bor i en bostad upplåten med tomträtt.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Bostad, Hyresgästföreningen region Stockholm, Riksbyggen, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB), Svenska bankföreningen och Villaägarna.

Stadsbyggnadsnämnden avstår från att svara då förslagen inte berör stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen region Stockholm, SSSB och Svenska bankföreningen har inte inkommit med svar. HSB Stockholm har svarat på remissen till HSB bostad. Tomträttsuppdraget har på eget initiativ inkommit med svar.

Innehållsförteckning

Stadsledningskontoret.....	9
Exploateringsnämnden.....	9
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.....	10
Skärholmens stadsdelsnämnd.....	11
Östermalms stadsdelsnämnd.....	12
Bostadsrätterna.....	12
HSB Stockholm.....	14
Riksbyggen.....	19
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).....	20
Villaägarna.....	20
Tomträttsuppdraget.....	24

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 mars 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Reglerna kring tomträtt återfinns i Jordabalkens 13:e kapitel och av detta samt förarbeten och praxis framgår det att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markens värde. Med markens värde syftas till marknadsvärdet och med skälig ränta säger praxis för närvarande 3 procent.

Kommunfullmäktige beslutade 2017 om de avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus som gäller idag. Beslutet innebar att avgälderna beräknas på en andel av markens marknadsvärde.

För flerbostadshus utgår avgälderna från 30 procent av ett bedömt markvärde år 2016, och för småhus ligger 40 procent av marktaxeringsvärdet till grund för beräkning av avgälden. Marktaxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet.

Stadsledningskontoret konstaterar att de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna 2017 avsevärt understiger den nivå som lagstiftningen ger möjlighet att ta ut. Ett beslut om att ytterligare justera avgälderna i förhållande till lagstiftade nivåer riskerar att bryta mot kommunallagens regler kring krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot understöd åt enskild. Det finns också en risk att det skulle kunna anses stå i strid mot EU-rättens statsstödsregler. Ett fast tak för tomträttsavgälden skulle innebära en modell som inte tar hänsyn till att markvärden i olika områden förändras över tid.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att stadens intäkter från tomträttsavgälder och arrenden beräknas uppgå till drygt 3 miljarder kronor år 2023. Eventuella förändringar i modellen för beräkning av tomträttsavgälder behöver därmed beakta konsekvenserna för stadens framtida finansiering.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 mars 2023 följande.

Exploateringsnämnden anser remissen besvarad i enlighet med tjänsteutlåtandet samt beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Fredrik Sand m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens intäkter från tomträttsavgälder och arrenden beräknas för 2023 uppgå till drygt 3 miljarder kr och utgör en betydande del av stadens totala intäkt. Att göra förändringar i modellen för hur avgälderna beräknas kräver noga genomtänkta beslut då de inte bara påverkar stadens framtida intäkt utan ska också vara förenliga med gällande lagstiftning.

Kommunfullmäktige tog 2017 beslut om de avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus som gäller idag. Beslutet innebar att avgälderna fastslagits som en andel av markens marknadsvärde.

För flerbostadshus utgår avgälderna från 30 % av ett bedömt markvärde år 2016. Eftersom markvärdet varierar i olika delar av staden skiljer sig avgäldsnivåerna mellan olika stadsdelar beroende på vilken stadsdel tomträtten ligger i.

För småhus ligger 40 % av marktaxeringsvärdet till grund för beräkning av avgälden och den kan heller inte höjas med mer än 18 000 kr per år. Det bör även noteras att marktaxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet.

Reglerna kring tomträtt återfinns i Jordabalkens 13:e kapitel och utav detta samt förarbeten och praxis framgår det att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markens värde. Med markens värde syftas till marknadsvärdet och med skälig ränta säger praxis för närvarande 3 %.

Kontorets bedömning är att det redan idag finns ett tak för hur hög avgälden kan vara i och med kommunfullmäktiges beslut från år 2017 där de beslutade nivåerna avsevärt understiger den nivå som lagstiftningen ger möjlighet att ta ut. Kontoret anser även att det finns god transparens i vilka nivåer som kommer att gälla för kommande avgäldsperioder då dessa bland annat finns publicerade på stadens hemsida. I kundrelationen med våra tomträttshavare hänvisas också till denna information och det framgår även kontaktuppgifter både via tele och e-post för frågor kring bland annat framtida avgäldsnivåer.

Ett beslut om att ytterligare sänka avgälderna i förhållande till lagstiftade nivåer riskerar också att bryta mot bl.a. kommunallagens regler kring krav på god ekonomisk förvaltning och understöd åt enskild. Sannolikt är det heller inte förenligt med EU-rättens statsstödsregler.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 23 februari 2023 följande.

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

Reservation av Peter Backlund (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Gustav Johansson m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 12 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

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 stadsdelsnämnden 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.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 23 februari 2023 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen och justerar beslutet omedelbart.

Reservation av Sophia Granswed Baat m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 27 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen.

Remissen om ett tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus bedöms inte beröra stadsdelsnämndens verksamhet. Frågan är däremot relevant ur ett stadsutvecklingsperspektiv i och med den omfattande stadsutveckling som pågår i Skärholmen.

Reglerna kring tomträtt återfinns i Jordabalkens 13:e kapitel. Av denna samt förarbeten och praxis framgår det att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markens värde. Med markens värde syftas till marknadsvärdet och med skälig ränta säger praxis för närvarande 3 %.

Stadens intäkter från tomträttsavgälder och arrenden utgör en betydande del av stadens totala intäkt. Kommunfullmäktige tog 2017 beslut om de avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus som gäller idag. Beslutet innebar att avgälderna fastslagits som en andel av markens marknadsvärde och dessa nivåer understiger den nivå som lagstiftningen ger möjlighet att ta ut, varför exploateringskontoret menar att ett tak i praktiken redan finns. Exploateringskontoret hänvisar till att information om nivåer för kommande avgäldsperioder finns publicerade och tillgängliga på stadens hemsida, tillsammans med kontaktuppgifter för den som har frågor, och bedömer därför att transparensen kring vilka nivåer som gäller framåt är god.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 16 februari 2023 följande.

Östermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

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

Bostadsrätterna

Bostadsrätternas yttrande daterat den 21 februari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Inledning

Vi vill tacka Stockholms stad för inbjudan att svara på remissen. Bostadsrätterna blir regelbundet kontaktade av styrelser i bostadsrättsföreningar som har sin mark upplåten med tomträtt. I samband med en ny avgäldsperiod ser de att kostnaderna kommer att skena och undrar vad de kan göra. Ska de acceptera en ny avgäldsperiod eller finns det möjlighet att friköpa tomten till rimlig kostnad?

Tomträtt är inte längre vad det en gång var

En ursprunglig tanke med tomträtt var att kunna bygga bostäder till en rimlig kostnad i och med att tomten inte var friköpt. Under senare år har tomträtt i stället blivit en fälla för många av de boende. Mot de boendes intresse står stadens ägande och därmed skattebetalarna i kommunen som vill få en marknadsmässig ersättning för tomträtterna. Men ingen medborgare är behjälpt av att några ska ha helt orimliga tomträttsavgälder eller att det i praktiken är omöjligt att friköpa tomten därför att det inte är ekonomiskt hållbart.

Stockholms friköpsvillkor

Det är positivt i sig att Stockholms stad under 2022 erbjöd bostadsrättsföreningar att friköpa tomterna till 85 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Men endast ett friköp har genomförts av cirka 470 intresseanmälningar. Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen visar i en analys från december 2021 att friköpspriset omöjliggör för många föreningar att genomföra ett köp. Det finns en gräns för hur högt belånad en bostadsrättsförening kan vara och därmed saknas förutsättningar för att lånefinansiera ett friköp. Detta gäller hela staden och i synnerhet bostadsrättsföreningar i innerstan. När valet inte finns blir många bostadsrättsföreningar nödgade att skriva på en ny avgäldsperiod med Stockholms stad.

Press på bostadsrättsföreningar

Att fortsätta med tomträtt innebär att föreningen får högre kostnader som inte är förutsägbara och att de boende måste lägga allt mer pengar på att betala månadsavgiften till föreningen. Till detta kommer att den ekonomiska situationen i Sverige har förändrats det senaste året med skenande elpriser, höjda räntor och kommunala taxor som stiger. Höga månadsavgifter innebär att värdet på bostäderna i sin tur minskar. Vi har svårt att se att det är positivt för samhället, så till vida att tillgångarna minskar i värde. Bankerna lär inte se positivt på att de bostäder de lånat ut till blir mindre värda på grund av dessa yttre omständigheter.

Ny modell för tomträttsavgäld behövs

Vi ser ett par vägar framåt för Stockholms stad att erbjuda rimliga tomträttsvillkor. En metod är ett avgäldstak som utgår från bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga driftkostnader i staden. Statistik över driftkostnaderna finns tillgängliga från företag som registrerar bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Staden skulle kunna besluta om ett avgäldstak som innebär att avgälden generellt får vara maximalt ett visst belopp i driftkostnad per kvadratmeter i en bostadsrättsförening. För att få ett mer rättvist system kan modellen tvådelas, så att innerstadsföreningar betalar ett högre tak jämfört med ytterstaden.

En annan modell är att helt enkelt knyta ett avgäldstak till taxeringsvärdet.

Ny modell för friköp behövs

Som vi tidigare konstaterat är det i princip omöjligt att friköpa tomten för många bostadsrättsföreningar utan att lånetaket nås. För att ändå öka chansen att friköpa tomten är en möjlig väg framåt att Stockholms stad låter föreningarna göra det som en avbetalning, i likhet med det förslag som HSB Stockholm lagt.

Om motionen

Bostadsrätterna tillstyrker Johan Nilssons (M) motion om att utreda samt ge förslag på ett tak i tomträttsavgälden med vårt tillägg om att staden även utreder andra möjligheter för friköp.

HSB Stockholm

HSB Stockholms yttrande daterat den 28 februari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

1. Bakgrund

HSB Stockholm har arbetat för att försöka förbättra villkoren för bostadsrättsföreningar med mark upplåten med tomträtt i Stockholms stad under flera års tid. Våra medlemmar är våra ägare, och vårt uppdrag är att företräda dem. Av naturliga skäl har arbetets intensitet sammanfallit med politiska beslut om avgäldshöjningar. Men aldrig tidigare har vi upplevt så starka reaktioner från styrelser och bostadsrättshavare som efter kommunfullmäktiges beslut om höjda avgäldsnivåer 2017.

Det beror givetvis på de rekordstora avgäldshöjningarna, men också på följdeffekten: Att många känner sig maktlösa inför det faktum att bostadsrättsföreningarna helt saknar handlingsalternativ. De sitter fast i en modell, omöjlig att ta sig ur, som innebär kostnadsökningar i all oändlighet. Maktlösheten och frustrationen har också visat sig. Inte minst genom de åtta bostadsrättsföreningar som valt att inte skriva på nya avgälder, för att få saken rättsligt prövad. Men också genom intresseföreningen Tomträtsuppropet, som på kort tid samlat över 70 bostadsrättsföreningar med tomträtt.

Sedan 2016 har HSB Stockholm, både på egen hand och tillsammans med andra bostadsorganisationer, försökt uppmärksamma stadens beslutsfattare på varför gällande tomträtsmodell är ohållbar. Vi har träffat gruppledare, borgarråd och tjänstemän. Vi har skrivit brev, debattartiklar och tomträtsprogram. Vi har presenterat statistik och genomarbetade analyser. Allt för att visa på att tomträten är ett reellt problem för boende i berörda föreningar.

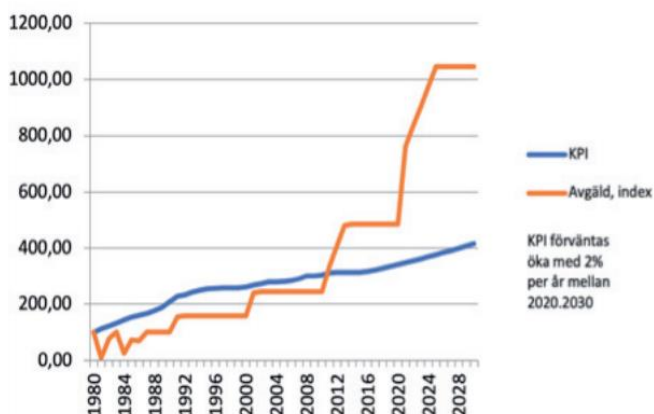
Att avgäldens nuvarande nivå, tillsammans med avsaknaden av rimliga möjligheter till friköp, innebär ett mycket hårt ekonomiskt slag för många boende har från politiskt håll varken vidkänts eller tagits på allvar. För att visa vad vi menar kan vi titta kort på hur avgälden utvecklats för bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget de senaste decennierna. En utveckling som är representativ för andra föreningar, och som är svår att blunda för.

Utveckling tomträtsavgäld brf Liljeholmsberget

1992	994 568 kr
2002	1 035 220 kr
2012	1 243 300 kr
2022	2 624 800 kr
2026	4 267 000 kr

Vi anser också att det är relevant att jämföra avgäldens utveckling över tid med den allmänna kostnadsutvecklingen. Denna gång med brf Hamnvakten som exempel, vars avgäld sedan tidigt 80-tal i genomsnitt har fördubblats var tionde år. Om avgäldens utveckling i stället indexeras, och jämförs med KPI, har avgälden under samma period ökat med över 900 procent, medan KPI ökat med drygt 300 procent (se graf).

Jämförelse KPI och tomträttsavgälder, indexerad



Avgäldens storlek får en rad negativa följder, vilket vi återkommer till. Med ovan siffror som utgångspunkt borde det finnas en vilja att i samförstånd hitta breda och fungerande politiska lösningar. Ett gyllene snitt, där såväl stadens avgäldsintäkter som föreningarnas långsiktiga ekonomiska förutsättningar säkras.

Vi har aldrig hävdad att staden och dess invånare inte ska få hyresintäkter för sin gemensamma egendom. Vår uppfattning är att staden ska få en rimlig avkastning för sin mark. Men då måste det också ske på ett rimligt sätt, på rimliga nivåer. Och på ett sätt där föreningar själva kan välja om de vill betala avgäld, eller friköpa marken.

Beslutet att utreda friköpsvillkoren under 2022 var ett steg i rätt riktning, och sannolikt en effekt av den omfattande kritik avgäldshöjningarna mött. För att bidra med kunskap, statistik och underlag till utredningen gjorde HSB Stockholm flera försök att få till ett möte med Exploateringskontoret, dock utan framgång.

Strax innan utredningen offentliggjordes (dec 2021) presenterade HSB Stockholm tillsammans med andra bostadsorganisationer en genomarbetad analys av tomträttsföreningars förutsättningar för friköp. Vi förklarade grundligt, genom statistik och beräkningar, vad som krävs för att möjliggöra friköp. Det vill säga: Likställda villkor, så att 50 procent av marktaxeringsvärdet gäller även för flerbostadshusägare. Därutöver behövs ett pristak för innerstadsföreningar.

Utredning av friköpsvillkor – ett misslyckande

Att villkoren för friköp utreddes var positivt. Det ledde till att friköpsnivåerna sänktes till 85 procent av marktaxeringsvärdet, samt att 2022 utgjorde ett friköpsfönster baserat på 2019 års lägre taxeringsvärde. I sitt förslag till beslut skrev Exploateringskontoret att det är svårt att bedöma förslagens ekonomiska

konsekvenser, då det är beroende av intresset från tomträtthavarna att friköpa. Vi upplyste staden redan då om att intresset för friköp är mycket stort (givetvis mot bakgrund av de höjda avgälderna), vilket också syntes i statistiken över antalet friköpsförfrågningar. Vi upplyste också om att det lägre friköpsvillkoret och friköpsfönstret inte skulle göra någon skillnad. Det skulle tyvärr inte underlätta friköp.

I dag, när friköpsfönstret stängts, visar Exploateringskontorets statistik från 2023-02-10 att vi fick rätt. Av omkring 470 inkomna anmälningar om friköp under 2022 har endast en (1) bostadsrättsförening lyckats genomföra ett friköp. Enligt Exploateringskontoret har den främsta återkopplingen från de föreningar som ”valt” att inte friköpa varit att avgäldsnivån är så pass låg att ett friköp inte lönar sig. Det räcker med att gå tillbaka till brf Liljeholmsbergets siffror på föregående sida för att inse att problemet inte är en låg avgäldsnivå, utan något annat.

Det är givetvis inte avsaknaden av intresset att friköpa marken, utan gällande villkor som gör friköpsfönstret till ett misslyckande. I stort överensstämmer statistiken för friköp med tidigare år, där färre än en procent av alla tomträttsföreningar lyckas friköpa marken, om ett friköp beviljats. Stigande räntor har givetvis inte underlättat friköp ytterligare under 2022, men det har inte varit den avgörande faktorn, vilket säkert vissa vill hävda.

Utredningen kan inte ses som något annat än ett misslyckande från stadens sida, och tomträttsföreningar är tillbaka på ruta ett. Att frågan nu återigen väcks till liv politiskt i form av Johan Nilssons motion välkomnas.

2. Nuläge – ett stålbad väntar bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar och deras medlemmar står inför stora ekonomiska utmaningar de kommande åren. Utöver den höga inflationen och snabbt stigande räntor trädde flera kommunala taxehöjningar i kraft i Stockholm vid årsskiftet (vatten och avlopp +25 %, fjärrvärme +8 %, och avfall +18 %). Därutöver stiger föreningarnas driftkostnader påtagligt, främst pådrivna av de höga energipriserna. Det råder inget tvivel om att årsavgifterna i de allra flesta bostadsrättsföreningar behöver höjas avsevärt och återkommande de närmsta åren.

Trots denna utveckling är avgälden fortsatt den enskilt största kostnadsposten för många bostadsrättsföreningar med tomträtt. Behovet av att hitta konstruktiva lösningar som lättar situationen är större nu än någonsin. Lösningar som gynnar föreningarna, men också garanterar fortsatta intäkter för staden.

Subventioner och särbehandling – eller bara en moderniserad tillämpning? Genom åren har vi ofta fått frågan varför vi anser att staden och dess invånare, genom en lägre avgäld eller mer gynnsamma villkor för friköp, ska subventionera de som bor i föreningar med tomträtt. Det finns många argument för varför tillämpningen behöver förändras och moderniseras. Det handlar inte om att dessa invånare som utgör omkring var femte stockholmare ska subventioneras – det handlar om att ge dem rimliga förutsättningar till ett långsiktigt boende, utifrån dagens förutsättningar.

Ett avgäldstak behövs mot bakgrund av följande:

- Stadens friköpsfönster under 2022 visar tydligt att friköp till 85 procent av marktaxeringsvärdet inte är en möjlig väg framåt. Priset är alldeles för högt för att föreningar ska klara av att genomföra ett friköp. De beviljas inte ens belåning.
- Att åtta bostadsrättsföreningar valt att inte skriva på nya avgälder talar sitt tydliga språk. Nuvarande modell är ohållbar, och tålmodet bland boende i tomträtt tryter. Rättsliga prövningar kräver tid, resurser och finansiering, vilket varken gynnar staden eller bostadsrättsföreningarna.
- Avgälden omregleras var tionde år på ett sätt som inte kan förutses, vilket skapar stor oförutsägbarhet och brist på transparens. Det gör det mycket svårt för föreningar att långsiktigt planera sin ekonomi, viktigt underhåll, och avgiftsnivåer.
- Vidare är avgäldens storlek en flaskhals för långsiktiga investeringar som utvecklar föreningar och skapar mervärde för de boende och staden, såsom energieffektivisering, solcellsinstallation och elbilsaddning.

3. Möjliga vägar mot en mer ändamålsenlig tomträttsmodell

Motionen föreslår att frågan om ett avgäldstak för flerbostadshusägare utreds, vilket HSB Stockholm tillstyrker. Här ger vi vår syn på hur ett tak skulle kunna utformas, genom att presentera två olika metoder. Samt en ny möjlig modell för friköp.

Vi har utgått från att det ska vara en skälig ränta vid avgäldsstarten, och att ett tak ska gynna staden i den meningen att det inte innebär en bred nedsättning. De enorma höjningarna som trätt i kraft efter 2017 års beslut påverkas inte av ett tak, såvida det inte beslutas vara retroaktivt.

Gällande beslut innebär att avgälden höjs med två procent årligen för varje år efter 2017. Då beslutet inte har något slutdatum är det vad som för närvarande gäller. För småhus får avgälden inte stiga med mer än 100 procent, men heller inte mer än 18 000 kr.

Metod 1: En del av driftkostnaden

Ett sätt att utforma ett avgäldstak är att utgå från bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga driftkostnad. Vi anser att det är ett bra underlag för att bestämma hyran för föreningens mark. Driftkostnaderna utgör not 2 i årsredovisningen, och omfattar samtliga årligen återkommande och taxebundna kostnader såsom värme, vatten, avfall, snöröjning, fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsförvaltning, etc.

För att konkretisera kan vi hypotetiskt föreslå att taket ska vara 40 procent av driftkostnaderna. När avgälden når den nivån aktiveras taket. Taket ska inte baseras på varje enskild förening, utan på en genomsnittlig driftkostnad för samtliga bostadsrättsföreningar i staden. Om vi utgår från enbart HSB Stockholms kunder,

vars genomsnittliga driftkostnad är 550 kr/kvm/år, skulle avgäldstaket bli 220 kr/kvm/år. Vår rekommendation är dock att tjänsten Booli Pro, som är en neutral aktör med statistik för hela Stockholm, används för att ta fram en genomsnittlig driftkostnad på årsbasis.

Vi ser dock en brist med metoden, då den inte skulle omfatta samtliga bostadsrättsföreningar med tomträtt, utan huvudsakligen hjälpa föreningar i innerstaden, och möjligtvis de strax utanför tullarna. Något som givetvis kan ifrågasättas av bostadsrättsföreningar utifrån ett likabehandlingsperspektiv.

En lösning skulle kunna vara att göra taket tvådelat, där taket för innerstadsföreningar är 40 procent av driftkostnaderna, och taket för ytterstadsföreningar är 20 procent av driftkostnaderna. Då driftkostnaderna är ungefär desamma skulle det innebära ett tak på 220 kr/kvm/år för innerstadsföreningar, och 110 kr/kvm/år för ytterstadsföreningarna.

Metod 2. Knutet till taxeringsvärdet

En alternativ metod att utforma ett avgäldstak är att knyta det till taxeringsvärdet. I dag är den genomsnittliga avgälden omkring 70 kr/kvm/år. Det innebär att få ytterstadsföreningar skulle omfattas av taket i närtid, men slå i det på sikt. En sannolik svaghet med denna metod i stadens ögon, är att en alternativ avgäldsrenta tillämpas eftersom avgälden idag baseras på markens värde. I denna metod behövs dock inte två olika nivåer som i metod 1. Då vi utgår från taxeringsvärdet, som är lägre i stadens ytterområden, ger det per automatik lägre avgälder än i innerstaden.

Ny modell för friköp – genom avbetalning

Då friköp i dagsläget inte är en möjlig väg framåt för bostadsrättsföreningar – trots att det är en mycket viktig fråga – presenterar vi här även en ny modell för friköp som vi hoppas kan väcka intresse bland stadens beslutsfattare.

Vissa av våra medlemmar har uppfattningen att staden är ovilliga att sälja mark överhuvudtaget, trots intentionen om en frikostig friköpspolicy. Ett friköp, eller för stadens del en försäljning, innebär vissa utmaningar. För staden innebär det en intäkt, men över tid att intäkter från tomträttsavgälder försvinner. Staden kan heller inte agera bank, och låna ut pengar till föreningarna för att underlätta ett friköp. För föreningarna är det omöjligt att finansiera ett friköp med gällande villkor, vilket leder till en avgäldskostnad som innebär stora svårigheter att planera och genomföra såväl stora underhåll som avgiftsuttag.

En möjlig väg framåt kan vara att utforma en avbetalningsmodell, som bilagas tomträttsavtalet och ger föreningar rätt att friköpa marken varje kvartal till ett förutbestämt pris. Utgångspunkten är stadens värdering av marken när avgälden beräknas, idag cirka 6 000 kr/kvm i innerstaden. Vidare fryses avgälden på nuvarande nivå, 300 kr/kvm, medan räntan fastställs till tre procent. Baserat på det kan friköp genomföras till en fallande skala, enligt nedan exempel och tabell:

- Värdet på marken motsvarar 6 000 kr/kvm
- Räntan är tre procent
- Resten blir amortering
- Man kan även skriva in att friköp inte får göras de första fem åren.

År	0	1	10	20	30
Värde på marken	6 000	5 880	4 624	2 776	291
Avgäld	300	300	300	300	300
Ränta (3 %)	180	176	139	83	9
Amortering	120	124	161	217	291

Effekten av modellen är att bostadsrättsföreningarna får en reell möjlighet att friköpa marken, överblick över framtida kostnader, samt möjligheten att planera för framtida underhåll och avgiftsnivåer. Effekten för staden är att modellen ger överblick över intäkterna, möjlighet att på ett kontrollerat sätt fasa ut gamla tomträtter, och därutöver en mycket god avkastning på sitt markinnehav.

Avslutning

Med detta yttrande tillstyrker HSB Stockholm motionen om att ett avgäldstak ska utredas. Mot bakgrund av utfallet av stadens friköpsfönster anser vi också att utredningen bör undersöka möjligheterna till nya villkor för friköp, på en genomförbar nivå, bättre anpassat till föreningarnas möjligheter.

Riksbyggen

Riksbyggens yttrande daterat den 23 februari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Riksbyggen anser att en utredning är ett steg i rätt riktning

Riksbyggen tillstyrker förslaget att tillsätta en utredning om tomträttsinstitutet för flerbostadshus och småhus i Stockholms stad, men anser att det är viktigt att utredningen är bredare än vad som föreslås. Även förutsättningarna för successiv trappning av avgäldshöjningar och förutsättningar för friköp bör utredas. Ett tak kan ge en förutsägbarhet, men Riksbyggen ser dock ett antal utmaningar med att hitta en lämplig utformning. Om taket är absolut över tid riskerar det att bygga in framtida orättvisor för tid när markvärden i olika områden ändras på ett sätt som kanske inte har förutsetts. Vidare ställer vi oss frågande till hur utformningen ska ta hänsyn till om mark förlorar i värde.

Bostadsrättsföreningar drabbas nu samtidigt av den allmänna kostnadsökningen i samhället, stigande räntor, höjda elpriser samt, i förekommande fall, höjda tomträttsavgälder till följd av tidigare ökning av markpriset på grund av tidigare låga räntor, snabba tillväxt och bostadsbrist.

Staden har självbestämmande över nivåer och införande

Tomträttsavgälden riskerar med nuvarande uppräkningsmetod, utifrån markvärdet, att bli mycket höga för många bostadsrättsföreningar. Från Riksbyggens sida vill vi därför påminna om att en kommun inte har någon skyldighet att maximera avgälden så länge kommunen tar ansvar för ekonomin, behandlar sina medlemmar lika och inte gynnar någon eller flera innevånare. Kommunen kan också besluta om successiv ökning av tomträttsavgälden så att en ny högre avgäldsnivå inte slår igenom direkt.

Även för fastställande av priset för friköp finns motsvarande möjligheter för staden. Av rättspraxis följer att friköpspriset som lägst måste motsvara fastighetens värdeökning genom friköpet. Det betyder att ett friköpspris i praktiken kan sättas mycket lågt, eftersom det inte brukar vara så stor skillnad i marknadsvärde när det gäller bostäder på friköpt mark jämfört med bostäder på tomträttsmark. Dessutom finns det i dessa fall endast en möjlig köpare, vilket ytterligare borde påverka prissättningen till det lägre.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Stockholms Kooperativa Bostadsförenings yttrande daterat den 27 februari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

För Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är tomträttsinstitutet mycket viktigt. SKB har idag drygt 50 fastigheter på tomträtt i Stockholms Stad. I samband med vår nyproduktion är tomträtten en förutsättning för att projekten ska kunna genomföras. För en långsiktig bostadsaktör som SKB är det också viktigt att nivån på tomträttsavgälden blir hållbar över tid så att en god kvalitet i bostadsbyggandet kan bibehållas och att boendekostnaderna i slutändan blir rimliga.

Mot bakgrund av detta välkomnar SKB en utredning med syfte att ta fram ett förslag kring hur ett tak vad gäller tomträttsavgälden skulle kunna utformas och införas.

SKB bidrar gärna i utredningsarbetet.

Villaägarna

Villaägarnas yttrande daterat den 27 april 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Villaägarna har beretts tillfälle att yttra sig över motionen. Förbundet begränsar sitt yttrande till att gälla småhus.

En välkommen motion

Villaägarna välkomnar motionen, som syftar till att skapa trygghet och förutsägbarhet för alla de stockholmare vars hus står på stadens mark.

Tomträtt infördes i början av 1900-talet. Då var tomträtt ett sätt att göra egnehemsägande möjligt utan att den enskilde behövde köpa marken. Till en början var tomträtten tidsbegränsad, men lagstiftningen reformerades i mitten på 50-talet.

Tomträten blev då mer lik äganderätten och kreditvärdig. Samtidigt skulle kommunerna tillförsäkras värdeutvecklingen på marken genom avgälderna. 1967 infördes möjlighet till 10-åriga avgäldsperioder; tidigare gällde 20-åriga perioder. Sedan dess har lagstiftningen, trots flera försök, varit oförändrad.

Nuvarande lagstiftning var möjligen hanterbar förr, men över tid har kopplingen till markvärdeutvecklingen gjort tomträtt till ett problem för tomträttshavarna. Under 2000-talet har mark- och huspriserna ökat mycket kraftigt, vilket drivit upp avgälder och friköpspriser. Här finns en direkt parallell till problematiken med den gamla fastighetsskatten, som ju fick ett tak. Men för tomträtsavgälder finns inget lagstadgat tak; tomträttshavarna är istället beroende av att kommunen för en politik som leder till rimliga avgälder och möjliggör friköp. Villaägarna arbetar också för en lagändring.

Markpriserna har ökat kraftigt i Stockholm sedan nuvarande regler beslutades

Motionären föreslår en maximal nivå, ett tak, som skulle begränsa avgälden per bostad oavsett hur mycket markvärdena ökar i Stockholms stad. Ett sådant avgäldstak skulle, enligt motionen, exempelvis kunna utformas som ett tak per kvadratmeter bostadsyta och kan indexregleras och justeras årligen.

Villaägarna delar motionärens uppfattning att det måste finnas ett tak för avgälderna. Stockholms villaförorter är till stora delar byggda med tomträtt och markpriserna är höga här. I dagsläget har staden 4 369 tomträtter för småhus. Om staden skulle maximera avgäldsuttaget eller höja avgälderna kraftigt skulle det få mycket stora negativa konsekvenser för väldigt många hushåll. Då skulle flyttlassen börja rulla.

Stockholms nuvarande avgäldsregler för småhus beslutades 2017. De innebär att avgälderna beräknas på 40 procent av marktaxeringsvärdet med 3,25 procents ränta för 10-åriga upplåtelser och 3,5 procent för 20-åriga. Dessutom finns för närvarande två tak, ett nominellt och ett procentuellt. Det procentuella taket är i praktiken tidsbegränsat. För 10-åriga avtalsperioder är höjningen maximerad till 18 000 kr, för 20-åriga avtalsperioder gäller 19 400 kr. Dessutom får avgälden max fördubblas jämfört med 2004 års beslut, dvs jämfört med tidigare regler. Genom kopplingen till 2004 års beslut är det procentuella taket i praktiken tidsbegränsat.

Även om det är ett tak så är en höjning med 18 000 kr kännbar. Villaägarna var kritiska inför beslutet om nuvarande regler eftersom vi såg att det skulle bli stora höjningar för många. Vi hade kontakter med familjer som sålde huset för att de inte skulle klara höjningarna, men som inte ville träda fram för av rädsla för att det skulle kunna påverka försäljningspriset. I vårt remissvar konstaterade vi att konsekvensberäkningarna av förslaget byggde på 2012 års marktaxeringsvärden och inte på då gällande marktaxeringsvärden från 2015. Det innebär att förslaget slog hårdare än vad som framgick av beslutsunderlaget.

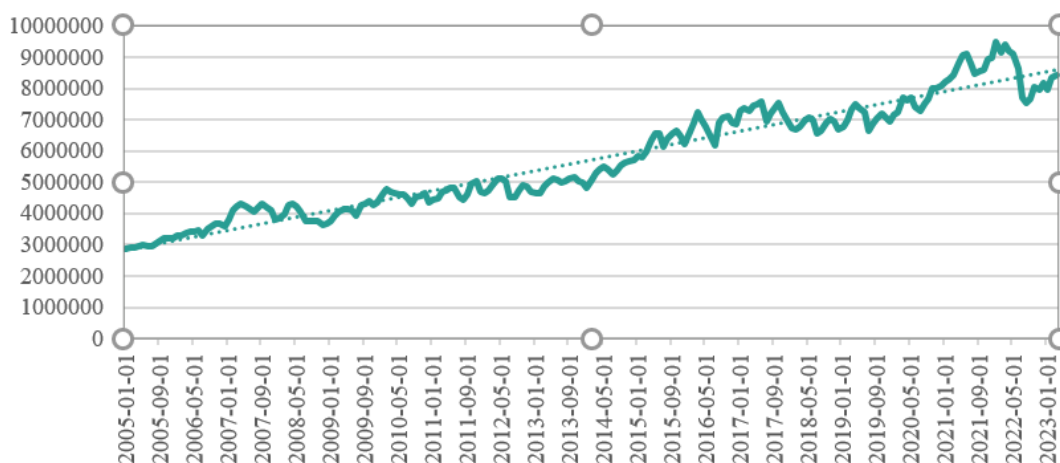
Nu har det gått sex år sedan Stockholm beslutade om ändrade avgäldsregler. Sedan dess har markpriserna i Stockholm skjutit i höjden, framför allt under pandemin.

Det har skett en prisnedgång samtidigt som vi befinner oss i ett högt kostnadsläge med inflation, höga energipriser och höga räntekostnader. Hushållen är hårt trängda. I Stockholm är många husägare högt belånade. Det finns en osäkerhet kring hur priserna kommer att utvecklas framåt.

Även om det har skett en prisnedgång under det senaste året så måste man räkna med att avgälderna höjs. Vi står inför kraftiga taxeringsvärdehöjningar. Grafen gäller bebyggda småhus, inte bara marken. Nästa småhustaxering sker 2024 utifrån prinsnivån 2022. Nuvarande taxeringsvärden sattes 2021 utifrån prinsnivån 2019. I snitt har huspriserna ökat med 20 procent mellan 2019 och 2022. Taxeringsvärdeutvecklingen är väsentlig eftersom både avgälder och friköpspriser är relaterade till marktaxeringsvärdet.

Det finns en risk att en grupp tomträttshavare får sina avgälder för nästa 10- eller 20-årsperiod på en pristopp. Vår bedömning är att en avgäldshöjning med 18 000 kronor om året kommer att vara extra kännbar i ett högt kostnadsläge.

Prisutveckling småhus Stockholms stad januari 2005-mars 2023



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Möjliga tak

För att skapa trygghet och förutsägbarhet för tomträttshavarna måste man i första hand begränsa markvärdeutvecklingens genomslag på avgälderna. När det gäller markvärdeutvecklingen finns det ett utrymme för kommunen att anpassa avgälderna.

Höjningarna påverkas också av att avgäldsperioderna är långa, normalt 10 år. De leder till trappstegseffekter när markvärdeutvecklingen är kraftig. Om prisutvecklingen är måttlig är inte avgäldsperiodernas längd ett problem för tomträttshavarna.

Att avgälden ska vara oförändrad under vissa tidsperioder, lägst 10 år, framgår JB 13 kap 10 §. Det krävs lagändring för att kunna justera avgälderna årsvis, t.ex. med hjälp av index. Däremot finns möjlighet att använda så kallade sidolöpare¹.

En sidolöpare gör det möjligt för staden att begränsa avgälden i förhållande till nuvarande tomträttshavare, men skapar inlåsnings effekter. Stockholms stad tillämpade sidolöpare för småhustomträtter när staden bytte avgäldsmodell i slutet av 1980-talet/början av 1990-talet för att nya regler inte skulle slå igenom så snabbt för befintliga tomträttshavare.

Man kan sätta ett tak för avgälderna på olika sätt; man kan begränsa nivån och höjningarna eller göra båda delar i någon lämplig mix. Nedan pekar vi på några möjliga lösningar.

- Ett takbelopp med fastighetsavgiften som förebild

Motionären förordar ett tak per bostad. För småhusens del skulle ett sådant tak kunna utformas med den kommunala fastighetsavgiften som förebild. Då handlar det om att begränsa nivån. Ett tak per kvadratmeter bostadsyta ligger närmare till hands för lägenheter än för småhus.

Lämpligt index är KPI eller inkomstbasbeloppet som används för uppräknings av fastighetsavgiften. Tomträttsutredningen (SOU 2012:71) föreslog uppräknings med KPI, för att möjliggöra årlig justering av avgälden under åren mellan fastighetstaxering. Fastighetstaxering genomförs vart tredje år.

Ett sådant tak skulle, beroende på avgäldsbeloppets storlek, kunna vara en bra lösning. Det skulle, med nuvarande lagstiftning, bygga på att indexering sker vart tionde (eller tjugonde) år. Taket skulle kunna kombineras med att den nya avgälden höjs stegvis.

- Frysa avgälden efter första omreglering enligt nuvarande regler

En variant är att frysa avgälderna efter första omreglering enligt gällande regler från 2017 och därefter indexera.

¹ I Karnov kommenterar Inger Ridderstrand Linderoth JB 13 kap 10 § enligt följande: ”För att fastighetsägaren skall kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen kan avgälden höjas med vissa intervall. Avgälden skall dock vara oförändrad under varje avgäldsperiod. Det förekommer att parterna önskar göra avgälden progressiv under perioden för att inte skillnaden skall bli för stor mellan avgälden före och efter en reglering. Resultatet efter en reglering kan bli en skillnad i avgäldsbelopp på flera hundra procent. Ett sätt att komma till rätta med denna problematik kan vara att i en sidolöpare som dock endast blir obligationsrättsligt bindande och alltså ej kan inskrivas reglera hur avgälden skall betalas. I det avtal som inskrives måste då den högsta avgälden som skall utgå under någon del av perioden anges.”

Frysta avgälder är inget nytt i Stockholm. 2004 års beslut innebar i praktiken att avgälderna bestämdes utifrån en kombination av 2000 och 2003 års marktaxeringsvärden. För att en sådan modell ska fungera framåt behövs någon form av index.

Lämpligt index skulle även med en sådan lösning kunna vara KPI eller inkomstbasbeloppet, med de begränsningar som framgår ovan. Taket skulle kunna kombineras med att den nya avgälden höjs stegvis.

- Justera Stockholms nuvarande regler

Om man justerar nuvarande modell borde staden, enligt vår uppfattning, begränsa markvärdeutvecklingen ytterligare, säkerställa att det finns två tak över tid (nuvarande procentuella tak är som ovan framhållits i praktiken tidsbegränsat) och att den nya avgälden införs långsammare. Det skulle kunna ske enligt följande, men ett tak för höjningarna skulle också kunna kombineras med ett takbelopp.

- Begränsa markvärdeutvecklingens genomslag ytterligare, förslagsvis till 30 procent som Göteborg tillämpar
- Det behöver finnas två tak över tid – ett nominellt och ett procentuellt.
 - Höjningen med 18 000 kr per år är för kraftig, särskilt i dagens kostnadsläge. Sänk takbeloppet med förslagsvis en tredjedel till 12 000 kr per år för 10-åriga avgäldsperioder och till 12 950 kr för 20-åringar.
 - Dagens procentuella tak som är innebär att avgälden max fördubblas jämfört med 2004 års beslut är i praktiken tidsbegränsat. I takt med att avgälderna stiger behöver procentsatsen sänkas för att ge skydd. Vi föreslår att ett ytterligare procentuellt tak där avgälden höjs med max 50 procent som gäller över tid.
- Höj den nya avgälden stegvis över tio år, med en tiondel per år. Alternativet att justera avgälderna årligen kräver lagändring.

För ett mer genomarbetat förslag krävs uppgifter som möjliggör beräkningar per stadsdel. Det har Villaägarna inte kunnat göra den här gången.

Tomträttsupppropet

Tomträttsupppropets yttrande har i huvudsak följande lydelse.

Inledningsvis konstaterar vi att det är bra att frågan tas upp. Det är en mycket viktig fråga som berör ett stort antal boende i Stockholm. I Stockholms stad finns det mer än 1600 bostadsrättsföreningar med nästan 90 000 lägenheter som står på tomträtt. Det innebär att omkring 170 000 boende i Stockholm bor i en bostadsrättsförening som står på tomträtt.

Det finns även tomträtter för småhus men boende i bostadsrätter och egna hem behandlas inte lika. För egna hem finns tak för avgäldsutvecklingen något som saknas

för bostadsrätter. Småhus har även en annan och fördelaktigare prissättningsmodell vid friköp.

Sättet som Stockholms stad hanterar avgälderna på gör det omöjligt för bostadsrättsföreningar att planera sitt underhåll och framför allt sitt avgiftsuttag långsiktigt, något som leder till stor osäkerhet bland de boende och styrelserna i föreningarna.

Man kan konstatera att hela modellen för fastställande av avgälderna är behäftad med stora fel och osäkerheter och att den lagstiftning och de prejudikat som reglerar detta inte längre fungerar.

Självklart är det rimligt att staden får betalt för att bostadsrättsföreningar använder stadens mark. Den avgörande frågan är hur denna avgäld skall fastställas och hur stor den skall vara. Man bör även komma ihåg att tomträtten infördes för att ge mindre bemedlade hushåll en möjlighet att skaffa ett eget hem. Ursprungligen var tanken att tomträttsinnehavaren senare skulle friköpa marken. Avsikten från början var inte heller att avgälden skulle fungera som en slags extra kommunalskatt och finansiera utvecklingsprojekt i staden på det sätt som nu framförs i den politiska debatten.

Motionären konstaterar att tomträttsavgälderna blivit en allt större del av föreningarnas kostnader och att det handlar om väsentliga belopp. Vi kan inte annat än instämma, tomträttsavgälderna har blivit en mycket stor andel av bostadsrättsföreningarnas kostnader. Som exempel kan vi konstatera avgälden i vissa fall numera är 3 ggr så stor som kostnaden för uppvärmningen, den näst största enskilda kostnadsposten, och upp till 6 ggr så hög som kostnaden för elektricitet. Detta under ett år med skenande elpriser.

Den stora risken med de kraftigt ökande tomträttsavgälderna är att bostadsrättsföreningarna börjar dra in på det som har långsiktiga effekter. Det innebär att man kommer att lägga mindre pengar på skötsel och underhåll av hus och mark samt att man inte kommer att fondera tillräcklig medel för framtida stora underhåll. Det riskerar att leda till en sämre stad och i förlängningen kanske även nödlidande föreningar.

En ytterligare aspekt är att de höga avgälderna kan påverka tomträttens belåningsvärde och pantsättningsmöjlighet. Om vi tar följande enkla räkneexempel. Om avgälden är 300 kr/m² bostadsyta motsvarar det en belåning på 12 000 kr/m² vid 2,5 % ränta. Det är självklart att detta i längden kommer att påverka föreningarnas möjligheter att låna till framtida större underhåll av sina hus. Det kommer även att påverka panternas värde hos kreditinstituten särskilt som den framtida avgäldsutvecklingen är helt oförutsägbar vilket även gör den implicita skulden omöjlig att beräkna.

Det första stora felet i den nuvarande lagstiftningen är att man utgår från att det går att fastställa värdet av marken på en redan bebyggd fastighet. Det finns ingen accepterad värderingsmetod för att göra en sådan värdering. Det görs i fastighetstaxeringen men på ett mycket schablonmässigt, förenklat och osäkert sätt. Fastighetstaxering görs inte

heller för något annat ändamål än att fastställa fastighetskatt och borde inte användas i detta sammanhang.

Det andra stora felet är avgäldsrentan. Stockholms stad använder en avgäldsrenta på 3,25 procent, varav 0,25 procent är för den så kallade triangeleffekten som skall kompensera för framtida värdestegringar. Avgäldsrentan skall vara den förväntade reala långsiktiga avkastning. Vi kan konstatera att den riskfria reala räntan under lång tid inte varit i närheten av den nivån utan under långa tider till och med varit negativ. Flera utredningar har även pekat på att vi kan förvänta oss negativa realräntor under lång tid framöver.

Värdet på bebyggbar mark har förvisso stigit under lång tid. Detta beror naturligtvis på den låga realräntan som drivit upp värdet på samtliga tillgångar.

Det är naturligtvis orimligt att man i beräkning av avgälderna använder sig av ett markvärde som drivits upp av låga eller negativa realräntor men fortfarande använder en avgäldsrenta baserat på en hög positiv realränta som gällde för decennier sedan.

Sammanfattningsvis konstaterar vi att staden använder en alldeles för hög avgäldsrenta på ett mycket högt och osäkert avgäldsunderlag.

Ett ytterligare problem med tomträttsavtalen är att de är oändliga och ouppsägbara för tomträttshavaren och att det inte finns någon fastställd metod att upplösa avtalet. Vi kan inte påminna oss någon annan avtals- eller associationsform som inte kan tvångsupplösas.

Som motionären skriver införde staden en möjlighet att friköpa marken under 2022. Utgångspunkterna för friköp var emellertid sådana att friköp i de allra flesta fall var helt omöjligt. Vi konstaterar att resultatet blev det vi förväntat oss och som vi skrev när förslaget lades fram, att det var ”ett slag i luften”.

Nu när vi ser resultatet kan vi konstatera att 470 föreningar begärde att få ett pris och en (!) förening genomförde ett köp. Förutom de 470 föreningar som frågade fanns ett antal som, efter att först ha provräknat enligt Exploateringskontorets anvisningar, aldrig begärde ett pris. Att föreningarna inte ens kunde eller ville friköpa trots det exceptionellt låga ränteläget gör det ännu omöjligare när vi nu börjar återgå till normala räntenivåer.

Erbjudandet innebar att staden ansåg sig ha rätt till stora reala avkastningar på mark som utvecklats och bebyggts av bostadsrättsföreningarna. Det finns exempel på att det pris staden erbjöd innebar att man skulle få en genomsnittlig årlig real avkastning på 8–10 procent under tidsperioder på 30–40 år. Det är avkastningsnivåer som inte ens mycket riskfyllda investeringar ger. Detta på en i praktiken nästan riskfri investering som mark och knappast det som lagstiftarna en gång menade.

Motionären skriver att det gjordes till ”en rabatterad taxa”. Vi vänder oss mot språkbruket. Erbjudandet utgick från ett taxeringsvärde som är mycket osäkert. Erbjudandet innebar dessutom en strålande avkastning för staden och en tillika

ekonomiskt fruktansvärt dålig affär för den köpande bostadsrättsföreningen. Ett pris, som innebär att en (!) av sammanlagt över sextonhundra föreningar ansåg sig ha råd att köpa, kan knappast anses som rabatterat. Hade så varit fallet hade ett flertal föreningar förvärvat marken deras hus står på.

Vi konstaterar även att friköpsmöjligheten inte alltid gällde. Ett flertal föreningar har inte ens fått ett pris utan endast ett meddelande om att de inte får friköpa, vanligtvis utan närmare motivering.

Sammanfattningsvis konstaterar vi att tomträttsystemet fullständigt ”löpt amok” och att något måste göras både vad gäller friköpsmöjligheter och avgäldsutveckling.

Vi stödjer förslaget om en utredning syftande till att införa en begränsningsregel.

Det enklaste vore att baserat taket på något allmänt och välkänt index. t ex KPI eller möjligen KPIF. Kommersiella hyreskontrakt har vanligtvis en indexklausul som utgår från KPI. Det brukar vara 100 % eller någon lägre andel av KPI. Därtill kan man tänka sig någon begränsning som är kopplad till kostnaden i kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Motionären tar endast upp frågan om tak på avgälder men vi vill även lyfta frågan om friköp av marken. Frågan är ytterst viktig för den stora andelen stockholmare som bor i bostadsrätter som står på tomträtt. Långsiktigt ger ägandet av marken den största tryggheten för de boende och den bästa möjligheten för styrelserna i bostadsrättsföreningarna att planera för den långsiktiga utvecklingen av föreningens tillgångar.

Vi anser också att staden borde införa en avbetalningsmodell för friköp av tomträttsmark. En sådan långsiktig modell skulle ge både staden och bostadsrättsföreningarna möjlighet att planera långsiktigt.

Det finns många avvägningar man behöver göra när man konstruerar ett sådant system och vi skulle gärna diskutera möjliga lösningar.

Stockholms stad har all anledning att se positivt på bostadsrätterna i staden. Dessa hjälper till att ta ansvar för och utveckla sitt närområde. Staden borde också se positivt på att det är de boende i staden som äger sina bostäder och inte det internationella storkapitalet som i så många andra europeiska storstäder och staden har, enligt vår åsikt, all anledning att se positivt på välskötta och välmående bostadsrättsföreningar.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Fredrik Sand m.fl. (M)

Fredrik Sand m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrker motionen samt därutöver anför:

Frågan om tomträttsavgälder är återkommande, och de senaste åren har larm kommit från ett flertal enskilda bostadsrättsföreningar liksom från intresseorganisationer om tomträttsavgäldens storlek. Det är många stockholmare vars boendekostnad direkt berörs av tomträttsavgälden. Under förra mandatperioden tog vi initiativ till ett så kallat ”friköpsfönster” där tomträttshavare skulle kunna friköpa sin mark. Tyvärr har det visat sig att den tillfälliga sänkningen ändå inte var möjlig för många tomträttshavare att betala. Ett nästa steg tycker vi är att se över storleken på tomträttsavgälderna.

Moderaterna anser att det är självklart att staden ska få avkastning på sin mark, däremot är det lika självklart att stockholmarna ska kunna bo till rimliga boendekostnader. Därför är vi angelägna att hitta en modell som ökar förutsägbarheten och tryggheten hos alla de som bor i en bostad med innehav av tomträtt.

I kontorets svar på aktuell motion anføres att ett tak i tomträttsavgälden skulle kunna strida mot rådande lagstiftning. Detta är dock inget som är klarlagt utan endast ett antagande. Hittills har frågan om tomträttsavgälder handlat om hur mycket en kommun får ta i avgäld. Inte hur låg avgälden istället får vara. Detta behöver utredas för att kunna arbeta vidare med frågan om ett eventuellt tak i tomträttsavgäldens storlek.

Reservation av och André Nilsson (L)

André Nilsson (L) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. att kontoret i huvudsak tillstyrker motionen
2. att en utredning, som undersöker hur tomträttsavgälderna kan bli ekonomiskt och socialt hållbara, tillsätts
3. därutöver anför:

Stadens markpolitik ska öka friheten och självständigheten bland stockholmarna. Tomträtten är ett verktyg som, rätt använt, kan verka för det syftet. Tyvärr ser vi att nuvarande markpolitik riskerar att sätta Stockholms ägda bostadsmarknad i allvarligt läge, vilket i värsta fall kan leda till att bostadsrättsföreningar går i konkurs. För hyresrätten innebär orimliga avgäldsökningar att viktiga underhålls- och

renoveringsåtgärder bland hyresrätterna trängs undan av en orimligt snabbt ökande avgäldsnivå. Något som slår särskilt hårt i utsatta områden där hyresrätten dominerar. Därför föreslår Liberalerna att tomträttspolitiken behöver reformeras i frihetlig och hållbar riktning.

Tomträten är ett verktyg som säkerställer att fler bostäder kan byggas, och att fler markaffärer blir ekonomiskt möjliga. Under egnahemsrörelsens tid var tomträten, vid sidan av subventionerade krediter och en generös mark- och planpolitik, ett sätt att ge fler arbetarfamiljer möjligheten att äga sitt hem. I modern tid har tomträten främst använts för att stimulera byggandet av hyresrätter, där de annars varit ekonomiskt ohållbara.

2017 beslutade kommunfullmäktige om nya avgäldsnivåer. Avgäldsnivåer kan nu höjas med 100 procent, med en infasningsnivå på fem år. En höjning av markhyran som i relation till hur andra hyreshöjningar går till helt har tappat markkontakten. Liberalerna reserverade sig mot beslutet och förordade en lösning där avgälden i stället skulle kunna indexeras och knutas till ett rimligt index för att få till ett ekonomiskt och socialt hållbart system.

Nuvarande system är bristfälligt utformat och kan i värsta fall bli dyrt för staden om det resulterar i dåligt underhåll av vårt hyresbestånd eller att bostadsrättsföreningar går i konkurs. Därför föreslår Liberalerna att i linje med motionärens intentioner tillsätta en utredning för att se över hur tomträttsavgälderna kan bli ekonomiskt och socialt hållbara.

Liberalerna föreslår att en sådan utredning innehåller:

- en kartläggning om hur tomträttsavgälderna slår mot olika socioekonomiska grupper, och en jämförelse av dessa med hur kommunskatten och vinstuttagen ur de kommunala bolagen slår
- förslag om hur avgälden skulle kunna knutas till ett rimligt index som säkerställer att ökningarna blir skäliga
- förslag för hur en modell för friköpsrätt skulle kunna se ut i Stockholm
- förslag om hur friköpsbeloppen skulle kunna bli mer enhetliga
- förslag om hur delar av de betalda historiska avgälderna skulle kunna avräknas från friköpspriset

Det är viktigt att värna stadens mark och tillgångar. Men det måste ske på ett sätt som är ekonomiskt och socialt hållbart för staden såväl som för dess motparter och invånare. Med ett reformerat tomträttssystem skulle staden kunna skapa än bättre förutsättningar för människor att leva fria liv.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Reservation av Peter Backlund (L)

1. Att stadsdelsförvaltningen i huvudsak tillstyrker motionen
2. Att stadsdelsförvaltningen föreslår en utredning, som undersöker hur tomträttsavgälderna kan bli ekonomiskt och socialt hållbara, tillsätts
3. Därutöver anföra:

Stadens markpolitik ska öka friheten och självständigheten bland stockholmarna. Tomträtten är ett verktyg som, rätt använt, kan verka för det syftet. Tyvärr ser vi att nuvarande markpolitik riskerar att sätta Stockholms ägda bostadsmarknad i allvarligt läge, vilket i värsta fall kan leda till att bostadsrättsföreningar går i konkurs. För hyresrätten innebär orimliga avgäldsökningar att viktiga underhålls- och renoveringsåtgärder bland hyresrätterna trängs undan av en orimligt snabbt ökande avgälds nivå. Något som slår särskilt hårt i utsatta områden där hyresrätten dominerar. Därför föreslår Liberalerna att tomträttspolitiken behöver reformeras i frihetlig och hållbar riktning.

Tomträtten är ett verktyg som säkerställer att fler bostäder kan byggas, och att fler markaffärer blir ekonomiskt möjliga. Under egnahemsrörelsens tid var tomträtten, vid sidan av subventionerade krediter och en generös mark- och planpolitik, ett sätt att ge fler arbetarfamiljer möjligheten att äga sitt hem. I modern tid har tomträtten främst använts för att stimulera byggandet av hyresrätter, där de annars varit ekonomiskt ohållbara.

2017 beslutade kommunfullmäktige om nya avgälds nivåer. Avgälds nivåer kan nu höjas med 100 procent, med en infasningsnivå på fem år. Detta är en höjning av markhyran som i relation till hur andra hyreshöjningar går till helt har tappat markkontakten. Liberalerna reserverade sig mot beslutet och förordade en lösning där avgälden i stället skulle kunna indexeras och knutas till ett rimligt index för att få till ett ekonomiskt och socialt hållbart system.

Nuvarande system är bristfälligt utformat och kan i värsta fall bli dyrt för staden om det resulterar i dåligt underhåll av vårt hyresbestånd eller att bostadsrättsföreningar går i konkurs. Därför föreslår Liberalerna att i linje med motionärens intentioner tillsätta en utredning för att se över hur tomträttsavgälderna kan bli ekonomiskt och socialt hållbara.

Liberalerna föreslår att en sådan utredning innehåller:

- en kartläggning om hur tomträttsavgälderna slår mot olika socioekonomiska grupper, och en jämförelse av dessa med hur kommunskatten och vinstuttagen ur de kommunala bolagen slår
- förslag om hur avgälden skulle kunna knutas till ett rimligt index som säkerställer att ökningarna blir skäliga

- förslag för hur en modell för friköpsrätt skulle kunna se ut i Stockholm
- förslag om hur friköpsbeloppen skulle kunna bli mer enhetliga
- förslag om hur delar av de betalda historiska avgälderna skulle kunna avräknas från friköpspriset

Det är viktigt att värna stadens mark och tillgångar. Men det måste ske på ett sätt som är ekonomiskt och socialt hållbart för staden såväl som för dess motparter och invånare. Med ett reformerat tomträttsystem skulle staden kunna skapa än bättre förutsättningar för människor att leva fria liv.

Reservation av Gustav Johansson m.fl. (M)

Gustav Johansson m.fl. (M) yrkar bifall Johan Nilssons (M) motion.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Reservation av Sophia Granswed Baat m.fl. (M)

Att bifalla motionen

Att därutöver anföra

Frågan om tomträttsavgälder är återkommande, och de senaste åren har larm kommit från ett flertal enskilda bostadsrättsföreningar liksom från intresseorganisationer om tomträttsavgäldens storlek. Det är många stockholmare vars boendekostnad direkt berörs av tomträttsavgälden. Tomträtt betalas både för hyresrätter och för bostadsrätter om marken är upplåten med tomträtt. I Skärholmen finns en stor mängd tomträtter som med tiden, allt eftersom staden växer utåt, kommer att få en allt högre tomträttsavgäld som därmed leder till högre boendekostnader.

Moderaterna anser att det är självklart att staden ska få avkastning på sin mark, däremot är det lika självklart att stockholmarna ska kunna bo till rimliga boendekostnader. Därför är vi angelägna att hitta en modell som ökar förutsägbarheten och tryggheten hos alla de som bor i en bostad med innehav av tomträtt.

Förvaltningens förslag till svar på motionen bygger endast på information från Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret och innehåller inget lokalt perspektiv från Skärholmen, såsom att i vår stadsdel lever många med små marginaler och att ökade boendekostnader skulle slå hårt mot dessa invånare. Motionen föreslår ett tak i tomträttsavgälden för att inte avgäldsnivåerna ska kunna öka obehindrat framöver. Detta svarar inte förvaltningen på, utan hänvisar till att gällande tomträttsavgälder finns publicerade på stadens hemsida. Det hjälper föga den som får ökade boendekostnader.

Vi anser därför att motionen bör bifallas och möjligheten till ett maximalt tak i tomträttsavgälden utreds. En sådan lösning skulle skapa ökad trygghet för Skärholmens invånare.