

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/505)

### Nya tomträttsavgälder för skolor och förskolor

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Innehavare av tomträtter med lokaler för skola och förskola erbjuds vid avgäldsreglering och nyupplåtelse avgäld i enlighet med bilaga 2-3 till utlåtandet.
2. Övriga principer för avgäldssättning som föreslås i bilaga 2-3 till utlåtandet godkänns.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

#### Ärendet

Exploateringsnämnden föreslår nya riktlinjer för beräkning av tomträttsavgäld för skol- och förskolelokaler. Avgäldsnivån för dessa lokalslag föreslås baseras på flerbostadshusavgälder i motsvarande värdeområde.

Det ortsprismaterial som under de senaste åren använts för markvärdebedömning av skolor och förskolor har varit detsamma som för bedömning av kontorsmarkvärde. Exploateringsnämndens hyresutredning för skollokaler visar att högre hyresnivåer medför högre marknadsvärden och därmed högre markvärden, men inte i samma utsträckning som för kontorslokaler som har både större hyresvariationer och större skillnader i direktavkastningskrav än motsvarande skollokaler.

Ett markvärde om 2 200 kr/m<sup>2</sup> BTA har bedömts motsvara en ungefärlig lägstanivå för skol- och förskolelokaler i Stockholms stad. Givet en hyresskillnad om cirka 1 000 kr/m<sup>2</sup> och ungefär samma drift- och underhållskostnader och avkastningskrav oavsett läge har en högsta

markvärdenivå beräknats till cirka 7 400 kr/m<sup>2</sup> BTA, vilket med en avgäldsrenta om 3 procent motsvarar cirka 80 procent av den högsta avgälden för flerbostadshus år 2020.

I större delen av Stockholmsområdet bedöms en koppling till bostadsavgälderna vara lämplig för skol- och förskolelokaler. I områden med de lägsta bostadsavgälderna bedöms dock nivåerna vara lägre än vad som är motiverat utifrån markvärdet för skol- och förskolelokalerna. En nedre avgäldsbegränsning föreslås därför om 65 kr/m<sup>2</sup> BTA, motsvarande ett markvärde om cirka 2 200 kr/m<sup>2</sup> BTA.

För att säkerställa att avgäldsnivåerna inte överstiger marknadsmässiga avgäldsnivåer för skollokaler föreslås ett försiktighetsavdrag ned till 80 procent av bostadsavgälden. Den högsta avgäldsnivån år 2020 blir med denna begränsning 219 kr/m<sup>2</sup> BTA, motsvarande ett markvärde om cirka 7 300 kr/m<sup>2</sup>. Avgälden vid nyupplåtelse föreslås utgöra 80 procent av motsvarande avgäld för nyupplåtelse av flerbostadshus, med en lägsta avgäldsnivå om 80 kr/m<sup>2</sup> BTA.

På samma sätt som för bostadsavgälderna föreslås en uppräknings av lägstanivåerna 65 respektive 80 kr/m<sup>2</sup> BTA med 2 procent per år. Avgälden för en specifik tomträtt förändras inte under löpande avgäldsperiod. Konsekvensen blir dock att objekt inom samma värdeområde som har regleringstidpunkt åren efter varandra får olika avgälder i kr/m<sup>2</sup> BTA.

Exploateringsnämndens analys av de ekonomiska konsekvenserna har baserats på stadens tomträttsavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), men avser att gälla alla skol- och förskolelokaler oavsett tomträttsinnehavare. Staden har cirka 550 tomträttsupplåtelser med SISAB, omfattande cirka 1,55 miljoner m<sup>2</sup> BTA av de totalt cirka 1,7 miljoner m<sup>2</sup> BTA som är definierade som skollokaler i förvaltningssystemet. Jämfört med den förenklade värderingsmodell som använts sedan hösten 2017 ger förslaget cirka 10 procent lägre årliga intäkter efter genomförd reglering. För stadens tomträttsavtal med SISAB motsvarar det efter genomförd reglering cirka 160 mnkr istället för 180 mnkr i årlig tomträttsavgäld.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringskontoret och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att exploateringsnämnden har lämnat ett väl avvägt förslag till nya riktlinjer vid beräkning av tomträttsavgäld för skol- och

förskolelokaler, och att de ekonomiska konsekvenserna av förslaget är godtagbara.

### Mina synpunkter

Förslaget till nya riktlinjer för beräkning av tomträttsavgälder för skol- och förskolelokaler innebär i huvudsak att dessa ska baseras på flerbostadshusavgälder istället för på markriktvärdet för kontor. Anledningen till detta är att den förenklade värderingsmetoden, som använts sedan kommunfullmäktiges beslut om bostadsavgälder i mars 2017, i vissa fall har inneburit krav på mycket stora avgäldshöjning, eftersom hyresvariationen och därmed markvärdevariationen för kontor är betydligt större än vad den är för lokaler med begränsad kommersiell användning.

Genom att det ortprismaterial som under de senaste åren använts som bedömninggrund har varit detsamma som för bedömningen av kontorsmarkvärde, så har det medfört högre avgäldsnivåer för skol- och förskolelokaler än vad som kan anses motiverat utifrån dessa lokalers hyres-, marknads- och markvärden. Förslaget till nya riktlinjer avser komma tillrätta med detta, vilket jag välkomnar.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontoret tjänsteutlåtande.

### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Genomsnittliga skolhyresnivåer per stadsdel (bilaga 1 till exploateringskontorets tjänsteutlåtande)
3. Redovisning av avgäldsnivåer vid olika beräkningsmodeller (bilaga 2 till exploateringskontorets tjänsteutlåtande)
4. Alternativens ekonomiska konsekvenser områdesvis (bilaga 3 till exploateringskontorets tjänsteutlåtande)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Kadir Kasirga (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget till nya tomträttsavgälder för skolor och förskolor

2. Att ärendet kompletteras med en analys av påverkan på de fristående aktörerna enligt nedanstående frågeställningar

Ärendet om nya riktlinjer vid beräkning av tomträttsavgäld för skol- och förskolelokaler innehåller en bra beskrivning av historik och analys av påverkan på kommunens förskole- och skollokaler.

I ärendet saknas dock en analys av påverkan på de fristående aktörerna. Det är viktigt att den nya modellen inte medför snedvriden konkurrens eller får icke önskvärda konsekvenser.

Ärendet måste därför kompletteras med en analys av hur förslaget till nya avgälder påverkar friskolor och fristående förskolor. Bland annat följande frågor behöver klargöras:

- Kommer förslaget att innebära en höjning eller sänkning för de fristående aktörerna? Hur ser fördelningen ut mellan de som får en höjning eller sänkning? Är det främst fristående aktörer som kommer att få en sänkning då de är mer frekvent representerade i innerstaden?
- Hur kommer konkurrenssituationen att påverkas? Finns det några risker för snedvridning av konkurrensen?
- Hur kommer de fristående aktörernas incitament att påverkas när det kommer till geografisk placering av nya verksamheter? Kommer det bli ökade incitament för utbildningsföretag att etablera sig i innerstaden?
- Om de nya avgälderna påverkar incitamenten för vart verksamheter etableras, hur mycket kommer skolpendlingen att öka? Det finns redan en segregering inpendling från ytterstad till innerstad, kommer denna att förvärras? I princip inga friskolor tillämpar idag närhetsprincip, istället använder de kötid som urvalsmetod. Många etablerar sig i områden med lägre socioekonomiskt index och marknadsför sig i områden med högre index.
- Hur kommer de nya avgälderna påverka stadens ekonomi? Hur mycket kommer intäkterna från de fristående aktörerna att minska?

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Innehavare av tomträtter med lokaler för skola och förskola erbjuds vid avgäldsreglering och nyupplåtelse avgäld i enlighet med bilaga 2-3 till utlåtandet.
2. Övriga principer för avgäldssättning som föreslås i bilaga 2-3 till utlåtandet godkänns.

Stockholm den 27 maj 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Reservation** anfördes av Kadir Kasirga, Jan Valeskog, Karin Gustafsson och Catharina Piazzola (alla S) och Torun Boucher (V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Exploateringsnämnden föreslår nya riktlinjer för beräkning av tomträttsavgäld för skol- och förskolelokaler. Avgäldsnivån för dessa lokalslag föreslås baseras på flerbostadshusavgälder i motsvarande värdeområde.

Det ortsprismaterial som under de senaste åren använts för markvärdebedömning av skolor och förskolor har varit detsamma som för bedömning av kontorsmarkvärde. Exploateringsnämndens hyresutredning för skollokaler visar att högre hyresnivåer medför högre marknadsvärden och därmed högre markvärden, men inte i samma utsträckning som för kontorslokaler som har både större hyresvariationer och större skillnader i direktavkastningskrav än motsvarande skollokaler.

Ett markvärde om 2 200 kr/m<sup>2</sup> BTA har bedömts motsvara en ungefärlig lägstanivå för skol- och förskolelokaler i Stockholms stad. Givet en hyresskillnad om cirka 1 000 kr/m<sup>2</sup> och ungefär samma drift- och underhållskostnader och avkastningskrav oavsett läge har en högsta markvärdenivå beräknats till cirka 7 400 kr/m<sup>2</sup> BTA, vilket med en avgäldsränta om 3 procent motsvarar cirka 80 procent av den högsta avgälden för flerbostadshus år 2020.

I större delen av Stockholmsområdet bedöms en koppling till bostadsavgälderna vara lämplig för skol- och förskolelokaler. I områden med de lägsta bostadsavgälderna bedöms dock nivåerna vara lägre än vad som är motiverat utifrån markvärdet för skol- och förskolelokalerna. En nedre avgäldsbegränsning föreslås därför om 65 kr/m<sup>2</sup> BTA, motsvarande ett markvärde om cirka 2 200 kr/m<sup>2</sup> BTA.

För att säkerställa att avgäldsnivåerna inte överstiger marknadsmässiga avgäldsnivåer för skollokaler föreslås ett försiktighetsavdrag ned till 80 procent av bostadsavgälden. Den högsta avgäldsnivån år 2020 blir med denna begränsning 219 kr/m<sup>2</sup> BTA, motsvarande ett markvärde om cirka 7 300 kr/m<sup>2</sup>. Avgälden vid nyupplåtelse föreslås utgöra 80 procent av motsvarande avgäld för nyupplåtelse av flerbostadshus, med en lägsta avgäldsnivå om 80 kr/m<sup>2</sup> BTA.

På samma sätt som för bostadsavgälderna föreslås en uppräknings av lägstanivåerna 65 respektive 80 kr/m<sup>2</sup> BTA med 2 procent per år. Avgälden för en specifik tomträtt förändras inte under löpande avgäldsperiod. Konsekvensen blir dock att objekt inom samma värdeområde som har regleringstidpunkt åren efter varandra får olika avgälder i kr/m<sup>2</sup> BTA.

Exploateringsnämndens analys av de ekonomiska konsekvenserna har baserats på stadens tomträttsavtal med SISAB, men avser att gälla alla skol- och förskolelokaler oavsett tomträttshavare. Staden har cirka 550 tomträttsupplåtelser med SISAB, omfattande cirka 1,55 miljoner m<sup>2</sup> BTA av de totalt cirka 1,7 miljoner m<sup>2</sup> BTA som är definierade som skollokaler i förvaltningssystemet. Jämfört med den förenklade värderingsmodell som använts sedan hösten 2017 ger förslaget cirka 10 procent lägre årliga intäkter efter genomförd reglering. För stadens tomträttsavtal med SISAB motsvarar det efter genomförd reglering cirka 160 mnkr istället för 180 mnkr i årlig tomträttsavgäld.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 23 mars 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner att innehavare av tomträtter med lokaler för skola, och förskola vid avgäldsreglering och nyupplåtelse generellt erbjuds avgäld i enlighet med vad som redovisas i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner övriga principer för avgäldssättning som föreslås i utlåtandet.

*Reservation* anfördes av Emilia Bjuggren (S) och Susanne Urban (V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad, fastställda av kommunfullmäktige i samband med beslut om bostadsavgälder den 20 mars 2017, framgår att avgäld för lokaler med kommersiell, industriell eller speciell användning ska bestämmas ”från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar”.

Huvudprincipen vid kontorets hantering av avgäldsregleringar för tomträtter med lokaler är att det ska göras en individuell värdering av marken per regleringstidpunkten med de särskilda förutsättningar som gäller i det aktuella fallet.

I syfte att underlätta arbetet med vissa regleringar erbjöd kontoret, och dess tidigare motsvarigheter, med stöd av antagna riktlinjer den så kallade Bolagsöverenskommelsen. Kortfattat innebar denna att vid reglering erbjöds innehavare av tomträtter för flerbostadshus, med lokalinslag om högst 20 %, avgälder för butiker och kontor beräknade efter vissa schablonbelopp i kr/m<sup>2</sup>

bruttoarea (BTA) och år. Vidare erbjöds, oavsett fastighetskategori, schablonbelopp för vissa lokaltyper. Skolor och förskolor åsattes bostadsavgäld.

Sedan 2017, då de nuvarande avgäldsprinciperna för bostäder infördes och i enlighet med de fastställda huvudgrunderna har kontoret frångått användningen av ovanstående riktlinjer och praxis. I stället tillämpas en förenklad värderingsmetod baserad på markriktvärden för lokaler enligt 2016 års allmänna fastighetstaxering för att värdera de ovan nämnda lokalslagen, förutom mindre centrumanläggningar som numera värderas på sedvanligt sätt. Hänsyn till de aktuella lokalslagens speciella användning har då tagits genom särskilda procentuella avdrag, för skolor 20 %. Även om förfarandet varit förenklat har det inneburit individuell värdering och separat behandling i Expertrådet.

Användningen av den förenklade värderingsmetoden har i vissa fall inneburit krav på mycket stora avgäldshöjningar. Detta har medfört att staden tvingats stämma några tomträttshavare som inte accepterat föreslagna avgäldsnivåer, ärenden som väntar på avgörande i domstol. Orsaken till de stora avgäldshöjningarna är främst att hyresvariationen och därmed markvärdevariationen för kontor är betydligt större än den är för lokaler med begränsad kommersiell användning.

Hyresnivån för moderna kontorslokaler i Stockholmsområdet främst innanför tull men även i innerstadsnära förortslägen, har ökat kraftigt under den senaste 10-årsperioden vilket tillsammans med sjunkande avkastningskrav inneburit väsentligt högre marknadsvärden och därmed markvärden än någonsin tidigare. Hyresnivån för kontor i Stockholmsområdet varierar nu i intervallet ca 1 000 – 9 000 kr/m<sup>2</sup> LOA beroende på skick och läge. Även om intresset från marknaden för samhällsfastigheter också ökat har dessa inte haft samma värdeutveckling, främst för att hyresnivåerna inte utvecklats på samma sätt som för kontorslokaler, för skolornas del till stor del beroende på skolpengen som i princip är lika över hela staden vilket begränsar hyresbetalningsförmågan. Genomsnittlig hyresnivå per stadsdelsnämnd för externt inhyrda skol- och förskolelokaler inom Stockholm är ca 1 200 – 2 200 kr/m<sup>2</sup> LOA med de lägsta nivåerna i förorterna och de högsta i innerstaden, se bilaga 1.

Det ortsprismaterial som under de senaste åren använts för markvärdebedömning av skolor och förskolor har varit detsamma som för bedömning av kontorsmarkvärde. Detta har, främst i innerstad och närförort, medfört högre avgäldsnivåer för skol- och förskolelokaler än vad som är motiverat utifrån dessa lokalers hyres-, marknads- och markvärden.

### **Exploateringskontorets förslag till ny beräkningsgrund**

Markvärdet för skolfastigheten Nacka Tollare 1:334 i Saltsjö-Boo fastställdes i Mark- och miljödomstolen i januari 2018 (F5549-16) till 2 200 kr/m<sup>2</sup> BTA vid värdetidpunkten oktober 2017. Domstolens bedömning var att ”lägets inverkan på mark där markanvändningen utgörs av skola får anses mindre betydelsefull” utifrån av parterna redovisat ortsprismaterial från flera kommuner i Stockholms län, i Stockholm dock endast material utanför innerstaden. Den hyresutredning som redovisas i bilaga 1 och som visar på högre genomsnittshyror i mer centrala lägen leder till slutsatsen att högre hyresnivåer medför högre marknadsvärden och därmed högre markvärden, om än inte i samma utsträckning som förkontorslokaler som har både större hyresvariationer och större skillnader i direktavkastningskrav än motsvarande skollokaler. Värdenivån 2 200 kr/m<sup>2</sup> BTA har därför bedömts motsvara



en ungefärlig lägstanivå för skol- och förskolelokaler i Stockholms stad. Med vägledning från Skatteverkets tomtvärdeetabell har beräkningar gjorts för att erhålla en högstanivå baserad på den i föregående avsnitt redovisade hyresskillnaden mellan olika områden. Givet en hyresskillnad om ca 1 000 kr/m<sup>2</sup> och med ungefär samma drift- och underhållskostnader och avkastningskrav oavsett läge kan då en högsta markvärdenivå beräknas till ca 7 400 kr/m<sup>2</sup> BTA vilket med en avgäldsrenta om 3 % motsvarar ca 80 % av den högsta utgående avgälden för flerbostadshus år 2020.

I större delen av Stockholmsområdet bedöms en koppling till bostadsavgälderna som mer lämplig för skol- och förskolelokaler. I områden med de lägsta bostadsavgälderna bedöms dock nivåerna som lägre än vad som är motiverat utifrån skol- och förskolelokalernas markvärden. En nedre avgälds begränsning föreslås därför om 65 kr/m<sup>2</sup> BTA, motsvarande ett markvärde om ca 2 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. På samma sätt som för bostadsavgälderna föreslås också en uppräkningsnivå av denna lägstanivå med 2 % per år. För att säkerställa att avgäldsnivåerna inte överstiger marknadsmässiga avgäldsnivåer för skollokaler föreslås ett försiktighetsavdrag ned till 80 % av motsvarande bostadsavgäld. Den högsta avgäldsnivån år 2020 blir med denna begränsning 219 kr/m<sup>2</sup> BTA motsvarande ett markvärde om ca 7 300 kr/m<sup>2</sup>.

I bilaga 2 redovisas en sammanställning med avgäldsnivåer vid värdebidpunkterna 2018 respektive 2020 med exempel på olika markriktvärdeområden och beräkningsmetoder. Förutom den föreslagna metoden redovisas den sedan 2017 tillämpade förenklade modellen, en modell med direkt koppling till bostadsavgälder samt en med direkt koppling till kontorsavgälder. Som jämförelse redovisas också de tidigare gällande bostadsavgälderna.

I bilaga 3 redovisas konsekvenserna för de ca 550 tomträttsupplåtelser som staden har med SISAB, omfattande ca 1,55 miljoner m<sup>2</sup> BTA av totalt ca 1,7 miljoner m<sup>2</sup> BTA som är definierade som skollokaler i förvaltningssystemet. Förutom den områdesvisa fördelningen av skollokalerna, redovisas även resultaten efter genomförd reglering av de olika beräkningsmodellerna med årliga intäkter i intervallet 159 – 186 mnkr.

#### **Avgäld vid nyupplåtelse**

På motsvarande sätt som vid reglering föreslås avgälden vid nyupplåtelse utgöra 80 % av motsvarande nyupplåtelseavgäld för flerbostadshus, dock med en lägsta avgäldsnivå om 80 kr/m<sup>2</sup> BTA.

#### **Årlig avgäldsjustering**

På samma sätt som för bostadsavgälderna föreslås en uppräkningsnivå av lägstanivåerna 65 respektive 80 kr/m<sup>2</sup> BTA med 2 % per år. Avgälden för en specifik tomträtt förändras inte under löpande avgäldsperiod. Konsekvensen blir dock att objekt inom samma värdeområde som har regleringstidpunkt åren efter varandra får olika avgälder i kr/m<sup>2</sup> BTA. Ärendet har behandlats i Expertrådet 2019-11-07 (E2019-04287).

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Analysen av de ekonomiska konsekvenserna baseras på stadens tomträttsavtal med SISAB men avser att gälla alla skol- och förskolelokaler oavsett tomträttshavare.

Jämfört med den förenklade värderingsmodell som använts sedan hösten 2017 ger förslaget ca 10 % lägre årliga intäkter efter genomförd reglering. För SISAB motsvarar det ca 160 mnkr istället för 180 mnkr i årlig tomträttsavgäld efter genomförd reglering. För kontoret innebär förslaget en förenklad hantering.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringskontoret och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden har lämnat ett väl avvägt förslag till nya riktlinjer vid beräkning av tomträttsavgäld för skol- och förskolelokaler, och att de ekonomiska konsekvenserna av förslaget är godtagbara.

Stadsledningskontoret konstaterar att markvärdebedömningen av skolor och förskolor som sedan hösten 2017 baserats på ortsprismaterial för bedömning av kontorsmarkvärde medfört högre avgäldsnivåer för skol- och förskolelokaler än vad som är motiverat utifrån dessa lokalers hyres-, marknads- och markvärden, främst i innerstad och närförort. En koppling till bostadsavgälderna bedöms ge en mer korrekt avgäld för skol- och förskolelokaler i större delen av Stockholmsområdet. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att skolor och förskolor åsattes bostadsavgäld i den modell som användes före 2017.

Stadsledningskontoret noterar att förslaget även innebär en förenklad hantering för exploateringsnämnden, vilket är ytterligare en fördel med förslaget.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att innehavare av tomträtter med lokaler för skola och förskola vid avgäldsreglering och nyupplåtelse erbjuds avgäld i enlighet med vad som redovisas i exploateringsnämndens utlåtande. Stadsledningskontoret föreslår vidare att de övriga principer för avgäldssättning som föreslås i exploateringsnämndens utlåtande godkänns.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Reservation* anfördes av Emilia Bjuggren (S) och Susanne Urban (V) enligt följande.

Att nämnden beslutar att återremittera ärendet, samt att därutöver anföra följande:

Ärendet om nya riktlinjer vid beräkning av tomträttsavgäld för skol- och förskolelokaler innehåller en bra beskrivning av historik och analys av påverkan på kommunens förskole- och skollokaler.

I ärendet saknas dock en analys av påverkan på de fristående aktörerna. Det är viktigt att den nya modellen inte medför snedvriden konkurrens eller får icke önskvärda konsekvenser.

Ärendet måste därför kompletteras med en analys av hur förslaget till nya avgälder påverkar friskolor och fristående förskolor. Bland annat följande frågor behöver klargöras:

- Kommer förslaget att innebära en höjning eller sänkning för de fristående aktörerna? Hur ser fördelningen ut mellan de som får en höjning eller sänkning? Är det främst fristående aktörer som kommer att få en sänkning då de är mer frekvent representerade i innerstaden?
- Hur kommer konkurrenssituationen att påverkas? Finns det några risker för snedvridning av konkurrensen?
- Hur kommer de fristående aktörernas incitament att påverkas när det kommer till geografisk placering av nya verksamheter? Kommer det bli ökade incitament för utbildningsföretag att etablera sig i innerstaden?
- Om de nya avgälderna påverkar incitamenten för vart verksamheter etableras, hur mycket kommer skolpendlingen att öka? Det finns redan en segregering inpendling från ytterstad till innerstad, kommer denna att förvärras? I princip inga friskolor tillämpar idag närhetsprincip, istället använder de kötid som urvalsmetod. Många etablerar sig i områden med lägre socioekonomiskt index och marknadsför sig i områden med högre index.
- Hur kommer de nya avgälderna påverka stadens ekonomi? Hur mycket kommer intäkterna från de fristående aktörerna att minska?