

Kommunstyrelsen Stockholms stad

Handläggare: Lena Södersten

Remissyttrande över motion av Johan Nilsson (M) om ett tak för tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus KS 2022/1182

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 egnahemsägande möjligt utan att den enskilde behövde köpa marken. Till en början var tomträthen tidsbegränsad, men lagstiftningen reformerades i mitten på 50-talet. Tomträthen 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 tomträttsavgälder 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.

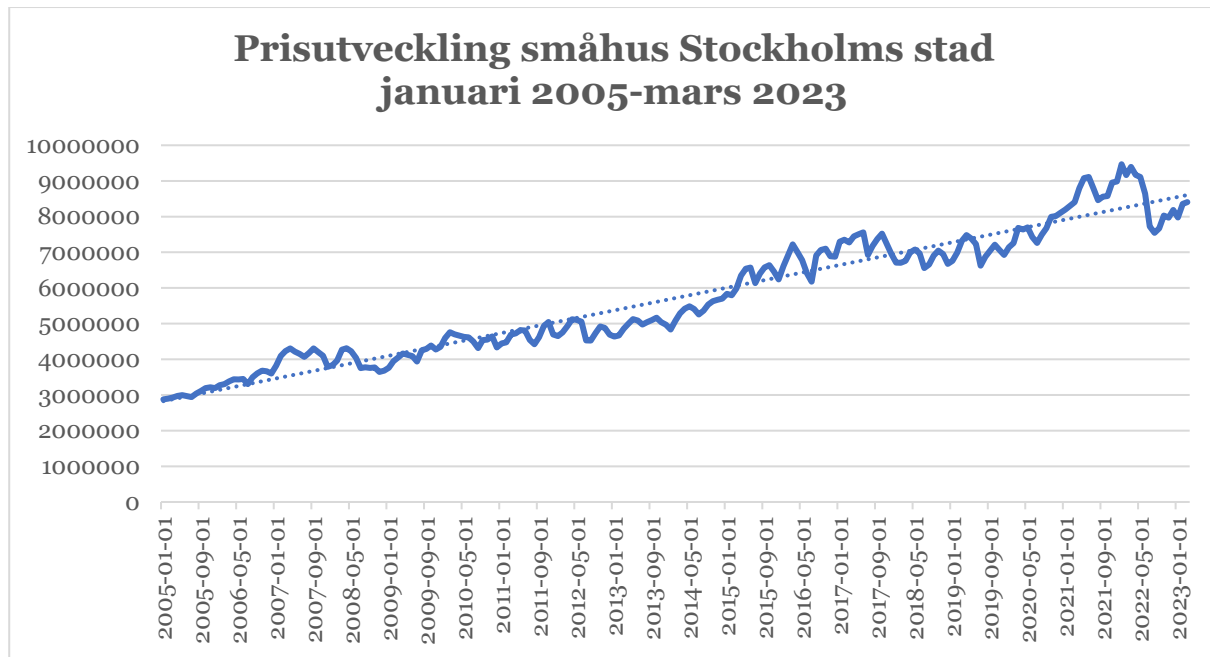
Nu har det gått sex år sedan Stockholm beslutade om ändrade avgäldsregler. Sedan dess har markpriserna i Stockholm skjutit i höjden, framför allt under pandemin.

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 prisnivån 2022. Nuvarande taxeringsvärden sattes 2021 utifrån prisnivån 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.



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 inlåsningseffekter. 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 uppräknig av fastighetsavgiften. Tomträttsutredningen (SOU 2012:71) föreslog uppräknig 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.

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

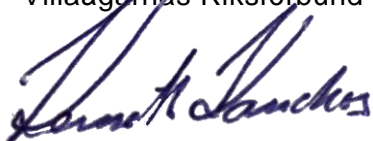
Om man justerar nuvarande modell borde staden, enligt vår uppfattning, begränsa markvärdeutvecklingen ytterligare, säkerställa att det finns två tak över tid (nuvarande procentuella tak är som ovan framhållits i praktiken tidsbegränsat) och att den nya avgälden införs långsammare. Det skulle kunna ske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

Villaägarnas Riksförbund



Kenneth Kanckos
Förbundsdirektör

Bilaga

Nuvarande avgäldsregler i Stockholm för småhus (beslut KF 2017-03-20)

Stockholms stad tillämpar följande regler vid omreglering av tomträttsavgälden för småhus.

- 40 procent av marktaxeringsvärdet x 3,25 % (10-årig avgäldsperiod)
- 40 procent av marktaxeringsvärdet x 3,5 % (20-årig avgäldsperiod)

Takregler:

- Höjningen kan bli högst 18 000 kr per år (10-årig avgäldsperiod)
- Höjningen kan bli högst 19 400 kr per år (20-årig avgäldsperiod)
- Höjningen kan dock aldrig mer än fördubblas jämfört med utgående avgäld enligt 2004 års beslut.

Den nya avgälden höjs stegvis

- 40 procent av höjningen slår igenom år 1
- 55 procent år 2
- 70 procent år 3
- 85 procent år 4
- 100 procent år 5–10

Tidigare avgäldsregler i Stockholm för småhus (2004 års beslut)

10-åriga upplåtelser

Fr o m den 1 januari 2006:

Avgäld enligt 1996 års regler ökat med 25 % av skillnaden mellan 5 % av MTV 2003 och avgälden enligt 1996 års regler (utan ev rabatt för andel i gemensamhetstomt)

Trappning sker med 1/3 av ökningen år 1, 2/3 av ökningen år 2 och full avgift fr o m år 3.

1996 års regler:
MTV 2000 x 4,3 %
(1,15 x 3,75 % = 4,3 %)

MTV 2003 x 5 %
(1,33 x 3,75 % = 5 %)

20-åriga upplåtelser

Fr o m den 1 januari 2006:

Avgäld enligt 1996 års regler ökat med 25 % av skillnaden mellan 6 % av MTV 2003 och avgälden enligt 1996 års regler (utan ev rabatt för andel i gemensamhetstomt)

Trappning sker med 1/3 av ökningen år 1, 2/3 av ökningen år 2 och full avgift fr o m år 3.

1996 års regler:
MTV 2000 x 5,1 %
(1,15 x 4,5 % = 5,1 %)

MTV 2003 x 6 %
(1,33 x 4,5 % = 6 %)

ⁱ 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."