



FRÅGOR OCH SVAR OM HÖJD TOMTRÄTTSAVGÄLD

2016-08-03

1. VAD ÄR TOMTRÄTTSAVGÄLDEN?

Tomträtsavgälden är en årlig avgift som Stockholms stad tar för att hyra ut mark som är bebyggd, eller ska bebyggas med småhus eller flerbostadshus. Av HSB Stockholms drygt 450 bostadsrättsföreningar har 127 tomrätt. Övriga föreningar äger marken, vilket gör att de inte betalar avgäld.

2. VAD INNEBÄR FÖRSLAGET OM HÖJD TOMTRÄTTSAVGÄLD?

Den 14 april 2016 röstade Exploateringsnämnden i Stockholms stad ja till förslaget om höjd tomträtsavgäld. Förslaget är nu på remiss hos berörda nämnder och externa intressenter, varpå kommunfullmäktige fattar beslut i frågan i höst. Praxis är att avgälden revideras var tionde år. I nuläget har den legat stilla sedan 2004. Då markvärdena ökat kraftigt på tolv år kommer höjningen vara påtaglig, och främst påverka bostadsrättsföreningar och ägare av bostadsrätter i Stockholms innerstad. Rent övergripande skulle förslaget innebära att den mark som stigit mest i värde också får den högsta avgiftshöjningen. Sjönära mark är den mark där avgiften kommer att höjas som mest.

3. HUR PÅVERKAR DET MIG SOM BOSTADSRÄTTSAGARE?

I förslaget har Exploateringskontoret sänkt basen för hur avgäldsbeloppen räknas ut. Sänkningen innebär att avgälderna blir lägre för flerbostadshus i några stadsdelar på Järvafältet. Men i hela innerstaden, i västerort innanför Brommaplan samt i söderort innanför Björkhagen och Hägersten blir höjningarna påtagliga (fördubblade eller nästintill fördubblade avgälder). Om förslaget röstas igenom är det upp till styrelsen i respektive bostadsrättsförening att fatta beslut kring hur den höjda avgälden ska bekostas. Om hela höjningen läggs på avgiften för bostaden, innebär förslaget en höjning på cirka 1 250 kronor i månaden för en normalstor trerummare.

4. HUR PÅVERKAR DET MIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

Totalt berörs drygt 330 bostadsrättsföreningar i Stockholms stad, varav 127 stycken är HSB-föreningar. Den kraftiga höjningen innebär troligtvis påtagligt ökade avgifter för bostadsrättsföreningar som inte äger marken.

5. KAN MAN SOM BOSTADSRÄTTSFÖRENING FRIKÖPA TOMTRÄTTEN?

En bostadsrättsförening kan i rollen som tomträtsinnehavare i vissa fall köpa sin tomträtsmark av staden. För flerbostadshus är priset cirka 75 % av marknadsvärdet, det vill säga 100 % av marktaxeringsvärdet. HSB Stockholm har möjlighet att undersöka om det är möjligt, samt lönsamt för er förening att köpa marken, istället för att fortsätta betala tomträtsavgäld. Vi kan också hjälpa er med hela processen, från beslut till eventuellt köp.



6. VAD INNEBÄR DET ATT HSB STOCKHOLM ÄR REMISSINSTANS?

HSB Stockholm är en av remissinstanserna som behandlar Exploateringsnämndens förslag till beslut om höjda tomträttsavgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus. Det innebär att vi får tycka till, ge vår syn på saken och dela med oss av våra medlemmars synpunkter innan politikerna i kommunfullmäktige fattar beslut.

7. NÄR FATTAS BESLUT I FRÅGAN?

Beslut i frågan fattas senare i höst. I nuläget finns inget datum för när förslaget kommer att behandlas i kommunfullmäktige. En vecka före sammanträdet annonseras tidpunkten i dagstidningarna. HSB Stockholm kommer att bevaka frågan och återrapportera till berörda bostadsrättsföreningar. Kommunfullmäktiges möten i rådssalen i Stadshuset är öppna för allmänheten. Inför varje sammanträde publiceras även en länk på startsidan på stockholm.se där man kan följa sammanträdet via webb-tv.

8. NÄR TRÄDER EN EVENTUELL HÖJNING I KRAFT?

Avgälderna för befintliga fastigheter höjs i tre steg med början den 1 april 2018. Förslaget omfattas av en tvåårig trappning av avgälden, vilket innebär att 50 % av höjningen slår igenom 2018, ytterligare 25 % år 2019, varefter full avgäld utgår år 2020.

EXEMPEL PÅ HUR DET SLÅR

Tomträttsavgälden för flerbostadshus i Alvik och Nockeby höjs från 62,40 till 146 kronor per kvadratmeter och år. För flerbostadshus i Johanneshov och Liljeholmen blir höjningen från 60,10 till 146 kronor per kvadratmeter och år. I Gamla stan höjs avgälden från 113,80 till 244 kronor per kvadratmeter och år. På Kungsholmen blir höjningen från 103,70 till 224 kronor per kvadratmeter och år. På Södermalm höjs avgälden från 98,80 till 185 kronor per kvadratmeter och år och i Vasastan blir höjningen från 113,80 till 244 kronor per kvadratmeter ochg år.

I Husby, Rinkeby i och Tensta sänks avgälden från 36,30 till 24 kronor per kvadratmeter och år.

Källa: Dagens Nyheter