KF/KF kansli
Stadshuset
105 35 Stockholm

Sollentuna 2016-06-28
Handläggare: Lena Södersten

Tomträttsavgälder för småhus (Dnr 123-746/2016)

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget och får anföra följande.

Tomträtt tillkom 1907 för att göra egnahemsägande möjligt utan att behöva finansiera marken. Idag är tomträtt en otrygg upplåtelseform där skenande marktaxeringsvärden påverkar enskilda familjers boendekostnader på ett oförutsägbart sätt. På riksplanet arbetar Villaägarna för att Tomträtts-utredningens förslag (SOU 2012:71) om ett tak för tomträttsavgälderna ska genomföras och kompletteras med en spärregel för att bromsa höjningarna i tider av kraftig markvärdeutveckling.

Stockholms villaförorter uppläts i stor utsträckning med tomträtt. Vid millennieskiftet hade Stockholm drygt 25 000 tomträtter. Även om de flesta har friköpt är det numera bara Göteborg som har fler småhustomträtter än Stockholm. I brist på ett lagskydd mot kraftiga avgäldshöjningar är Stockholms ca 5 500 småhusfamiljer med tomträtt beroende av Stockholms regler för tomträttsavgälder och friköpspriser.

Håll era vallöften!

Ur demokratisk synvinkel är det rimligt att frågor som påverkar enskilda kraftigt debatteras inför ett val och att politikerna ger tydliga besked om vad en röst på partiet betyder. Principerna för tomträttsavgälder och friköpspriser är just sådana frågor. Därför frågade Villaägarna de politiska partierna i Stockholm inför förra valet om staden bör ändra sina regler för tomträttsavgälder under denna mandatperiod.

Vallöftena var tydliga, framför allt från nuvarande majoriteten, se bilaga 1. Stockholms tomträtts-havare i småhus skulle inte behöva oroa sig för ändrade tomträttsregler under den här mandat-perioden. Ändå föreslår den majoriteten i exploateringsnämnden just detta. Villaägarna anser att politikerna ska stå för sina vallöften och avstå från att ändra reglerna under denna mandatperiod.

Återförvisa ärendet till exploateringskontoret

Ärendet är dåligt berett. Politikerna i exploateringsnämnden har inte haft konsekvenserna av förslaget klara för sig vid beslut på grund av att exploateringskontoret har använt gamla taxeringsvärden för konsekvensberäkningarna. Med gällande marktaxeringsvärden 2015 blir de genomsnittliga höjningarna större, betydligt fler slår i taket redan 2015 och betydligt färre får

Postadress Box 7118, 192 07 Sollentuna | Besöksadress Johan Berndes väg 8-10 | Telefon 010-750 01 00 | Org.nr 802003-7118 | Plusgiro 46 94 00-6 | Bankgiro 227-7200 | E-post info@villaagarna.se | Webb www.villaagarna.se

avgäldssänkningar. Dessutom saknas en analys av hur förslaget slår när marktaxeringsvärdena stiger, vilket förväntas ske redan 2018. Villaägarna hemställer att förslaget återförvisas till exploateringskontoret.

Höjningarna är för kraftiga

Förslaget innebär att avgälderna knyts till gällande marktaxeringsvärden och kan höjas med upp till 18 000 kr för tomträtter med 10-åriga avgäldsperioder. De föreslagna höjningarna slår hårt mot familjer som inte har så stora marginaler i sin ekonomi. Det kan exempelvis vara pensionärer som har bott länge i sitt hus, familjer som har försökt friköpa tidigare men inte fått låna, ensamstående eller unga familjer som har högt belånade nyköpta hus. Villaägarna befarar att enskilda familjer tvingas flytta om förslaget går igenom.

För den som vill komma ifrån otryggheten med tomträtt är friköp alternativet. Även om Stockholms stad har relativt bra friköpsregler jämfört med andra kommuner (50 % av marktaxeringsvärdet) är friköp inte möjligt för många eftersom marktaxeringsvärdena är så höga i Stockholmsområdet. När friköp inte är ett realistiskt alternativ blir det än viktigare att avgälderna inte höjs så kraftigt så att enskilda familjer kommer i kläm. Annars hamnar familjerna i en rävsax. Villaägarna har både haft kontakt med medlemmar som har försökt friköpa för flera år sedan, men inte fått låna och med medlemmar som inte kan höja sin belåning och friköpa idag på grund av att friköpspriset är så högt. Dessa har sannolikt att välja friköp idag, även om de skulle vilja det.

För att få en uppfattning om hur allmänheten i Stockholm ser på förslaget har Novus genomfört en undersökning på Villaägarnas uppdrag. Undersökningen har genomförts genom webbintervjuer, bilaga 2.

Undersökningen visar att Stockholmarna tycker att höjningarna är för kraftiga.

- 7 av 10 i Stockholms stad anser att höjningen är för hög.
  - Mer än 6 av 10 som svarar att de inte bor med tomträtt (och således inte själva är berörda) anser att höjningen är för hög.
  - Nästan ingen tycker att höjningen är för låg.
- 6 av 10 i Stockholms län anser att höjningen är för hög.
  - Andelen är högre bland dem som svarar att de känner till förslaget, bor i bostadsrätt eller bor med tomträtt.

Politikerna har inte haft konsekvenserna klara för sig, vare sig på kort eller längre sikt

Villaägarna har analyserat förslaget genom att komplettera en fil från Stockholms stad med uppgifter från fastighetsregistret. Analysen grundas på uppgifter om 5 386 tomträtter med 10-åriga avgäldsperioder i Stockholms stad och kranskommunerna. Villaägarnas beräkningar visar vilka konsekvenser förslaget får med 2015 års marktaxeringsvärden och med stigande marktaxeringsvärden, totalt för Stockholms stad och kranskommunerna och nedbrutet på villaförorterna i Stockholm och kranskommunerna.

Rapporten, som finns i bilaga 3, innehåller detaljerade uppgifter om genomsnittlig höjning och genomsnittlig avgäld. Eftersom variationerna är stora redovisas också högsta och lägsta föreslagna avgäld samt högsta och lägsta föreslagna höjning. Det framgår också hur många tomträtter som finns

i respektive områden, hur många som slår i taket redan 2015, i vilken mån avgälderna i området sänks och vad som händer när marktaxeringsvärdena stiger.

Under arbetets gång har det framkommit att exploateringskontoret har utfört konsekvens-beräkningarna med 2012 års marktaxeringsvärden trots att Skatteverket fastställde 2015 års marktaxeringsvärden redan i juni 2015. **Det betyder att exploateringskontoret har underskattat effekterna av förslaget och att nämnden inte har haft konsekvenserna klara för sig vid beslut**.

Nedanstående tabell visar hur förslaget slår med 2015 års marktaxeringsvärden, som Villaägarnas beräkningar bygger på.

Stockholms stad skriver i tjänsteutlåtandet 2016-03-31 till Exploateringsnämnden:	**Villaägarnas beräkningar visar:**
”Förändringen för småhus, exklusive småhus i grupp, uppgår i genomsnitt till +27% eller 3 455 kr/år. För småhus i grupp blir den genom-snittliga förändringen +28% eller 2 080 kr/små-huslägenhet”	Den genomsnittliga förändringen för småhus blir +39% eller 5 118 kr/år. För småhus i Stockholms stad blir den genomsnittliga förändringen 6 279 kr/år och 2 844 kr/år i kranskommunerna.
”Förslaget innebär höjningar för ca 4500 tomträtter. Drygt 160 småhustomträtter belägna i Bromma, Enskede, Skarpnäck och Västerleds församlingar får en maximal höjning på 18000 kr/år. Totalt 990 tomträtter varav ca 500 st belägna i Botkyrka, Ekerö och Salem får sänkt avgäld. För totalt 107 småhus i grupp innebär förslaget en sänkning för 18 tomträtter.”	Förslaget innebär höjningar för ca 4 870 tomträtter. 281 tomträtter får en maximal höjning med 18 000 kr. Ytterligare 79 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket. 216 tomträtter i Stockholms stad får en sänkning. Ingen tomträtt i kranskommunerna får någon sänkning

Tjänsteutlåtandet saknar dessutom beräkningar över hur förslaget slår när marktaxeringsvärdena stiger. Med 2015 års marktaxeringsvärden slår 360 tomträtter i taket (får antingen en maximal höjning med 18 000 kr eller fördubblad avgäld). När marktaxeringsvärdena stiger och avgälderna ökar kommer successivt fler familjer i kläm. Samtidigt stiger friköpspriset, vilket gör det svårare att friköpa. Tomträttshavaren kläms från två håll.

Med den prisutveckling som skett på småhusmarknaden i Stockholm under de senaste åren måste man räkna med att det kan bli fråga om kraftiga taxeringsvärdehöjningar på marken redan vid nästa småhustaxering 2018. Taxeringsvärdena fastställs vart tredje år utifrån prisnivån två år före taxeringen. Det betyder att 2015 års taxeringsvärden grundas på prisnivån 2013 medan 2018 fastighetstaxering kommer att grundas på prisnivån 2016.

Villaägarnas beräkningar visar:

- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår 4 av 10 tomträtter i Stockholms stad i taket (1 364 av 3 369 tomträtter)

- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår mer än 4 av 10 tomträtter i kranskommunerna Botkyrka, Ekerö, Huddinge och Salem i taket (770 av 1719 tomträtter)

Rapporten innehåller också detaljerade uppgifter om hur förslaget slår i Stockholms villaförorter och i kranskommunerna. Några exempel:

- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 10 % slår Johanneshov i taket.
- Vid en höjning med 20 % slår Bromma (utom Eneby och Bällsta) och Enskede i taket, liksom 20 tomträtter i Farsta.
- Vid 22 % slår Enskededalen i taket och vid 25 % även Bagarmossen.
- Vid höjningar med 30 % slår nästan 9 av 10 tomträtter i Sköndal, nästan 7 av 10 tomträtter i Skarpnäck och mer än 6 av 10 i Hägersten i taket. Då slår även 3 av 10 tomträtter i Botkyrka och nästan 3 av 10 i Salem i taket.

Villaägarnas beräkningar tar inte hänsyn till när den enskilda tomträtten berörs av stigande (eller sjunkande) marktaxeringsvärden. Det sker när den enskilda tomträtten omregleras, oftast vart tionde år. Vissa tomträtter kommer att omregleras med 2015 års marktaxeringsvärden, andra med 2018 års marktaxeringsvärden, åter andra med 2021 års marktaxeringsvärden osv.

Avgäldsräntan bör bestämmas till 3 %

Avgäldsräntan har successivt sänkts i praxis. Mark- och miljödomstolen har i dom 2014-04-03, mål F 6747-13, fastställt avgäldsräntan till 3 %. Domen bygger på 2,75 % realränta med tillägg av 0,25 % för triangeleffekt. Med ledning av den domen har t ex Mark- och miljödomstolen i Umeå i dom 2014-10-27, mål F 747/14 frångått tidigare praxis på 3,25 % avgäldsränta och fastställt avgäldsräntan till 3 %.

Förslaget att exploateringsnämnden får besluta om tomträttsavgälder öppnar för fortsatta höjningar och skapar ökad otrygghet för enskilda

Det är otryggt att bo med tomträtt. Förutsägbarheten är låg; som tomträttshavare har man svårt att planera sin ekonomi. Bristen på förutsägbarhet hänger delvis ihop med att tomträttsavgälderna är oförändrade under 10- eller 20-årsperioder, men framför allt med markvärdeutvecklingen. Dessutom är man beroende av sin egen kommuns regler eftersom lagstiftningen inte skyddar mot orimliga avgäldshöjningar.

Förslaget att exploateringsnämnden ska få ”rätt att korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas” innebär att förutsägbarheten minskar och otryggheten ökar för Stockholms tomträttshavare. Med den prisutveckling som varit på småhusmarknaden i Stockholm på senare år finns risken att nämnden redan vid 2018 års småhustaxering finner att avgälderna behöver korrigeras (formeln ändras, taket höjas).

Förändringen kan ske snabbt. Om det skulle räcka med ett beslut i nämnden hinner opinionen inte ens reagera innan beslutet redan är fattat. Stockholms tomträttshavare måste ständigt vara beredda på att nämnden plötsligt kan besluta om höjda avgälder.

Ur demokratisk synvinkel är en sådan ordning direkt olämplig. Vad som är en lämplig avgäldsnivå i Stockholm är i hög grad en politisk fråga och en fråga som får står betydelse för enskilda husägare privatekonomi. Det är en fråga som behöver genomlysas och debatteras, helst inför ett val, och som

inte ska kunna smygas igenom. Nuvarande förslag till ändrade avgäldsregler har debatterats och uppmärksammats i media, både beträffande småhus och flerbostadshus. Så bör det vara även fortsättningsvis. Villaägarna anser att ändrade tomträttsregler ska beslutas av kommunfullmäktige.

För övrigt innebär förslaget i sig – att tomträttsavgälderna fortsättningsvis knyts till gällande marktaxeringsvärde – att avgälderna korrigeras automatiskt när priserna på fastighetsmarknaden förändras. Om förändringarna är så stora att reglerna behöver ändras bör det ske i fullmäktige.

Villaägarnas Riksförbund

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör

Bilaga 1. Vallöften
Bilaga 2. Novus rapport om hur stockholmarna ser på förslaget
Bilaga 3. Villaägarnas analys av förslaget

Bilaga 1

Så här svarade de politiska partierna i Stockholm inför förra valet

	Fråga 1: Anser ditt parti att Stockholms stad bör ändra sina regler om tomträtts-avgälder (tomträttshyror) för småhus under kommande mandatperiod? Om så, med vilken inriktning?
M	Vi ser inget behov av att ändra reglerna för tomträttsavgälder för småhus. Vi vill att även i fortsättning att man ska kunna hyra marken där huset står om man ej vill eller kan friköpa tomten.
FP	Nej
C	Centerpartiet anser att nuvarande inriktning för tomträttsavgälden är väl avvägd.
KD	Kristdemokraterna vill inte ändra på reglerna för tomträttsavgälder för småhus i Stockholms stad under kommande mandatperiod.
S	Vi anser att reglerna för tomträttsavgälder ska vara långsiktiga och förutsägbara. Vi avser inte ändra nuvarande regler under nästa mandatperiod.
V	Vänsterpartiet i Stockholms stad har inte för avsikt att ändra reglerna vad gäller tomträttsavgälden för småhus under nästkommande mandatperiod. Däremot vill vi sänka avgälderna för byggherrar som förbinder sig att bygga yt- och kostnadseffektiva bostäder. Bostadsbristen i Stockholm är akut, och därför måste staden vidta åtgärder för att öka tillgången på bostäder som exempelvis unga, studenter och äldre har råd att efterfråga.
MP	Miljöpartiet i Stockholm anser inte att Stockholms stad bör ändra sina nuvarande regler om tomträttsavgälder.

	Fråga 2: Idag får tomträttshavarna i Stockholm friköpa marken till 50 % av marktaxeringsvärdet. Anser ditt parti att Stockholms stad bör sänka eller höja friköpspriset för småhustomträtter under kommande mandatperiod?
M	Moderaterna och Alliansen införde just denna möjlighet efter valet 2006, att till halva taxeringsvärdet få friköpa sin tomt. Vi tycker att detta är bra och har gjort att många småhusägare har fått rådighet över sin tomt.
FP	Vi vill att friköpspriset ska ligga kvar på samma nivå.
C	Centerpartiet ser ingen anledning att göra några större förändringar av friköpspriset.
KD	Kristdemokraterna finner ingen anledning att ändra friköpspriset för småhus-tomträtter under kommande mandatperiod.
S	Vi har i våra budgetförslag under denna mandatperiod inte föreslagit någon ändring när det gäller friköpspriser. Vi har inte heller nu några planer att ändra i detta system.
V	Vänsterpartiet i Stockholms stad motsätter sig försäljning av stadens mark, oavsett om den sker till nuvarande tomträttshavare eller i samband med nyproduktion. Anledningen är att markinnehavet är ett av stadens viktigaste verktyg för att föra en aktiv markpolitik och upprätthålla sitt kommunala bostadsförsörjningsansvar. Att sälja mark under marknadspris tycker vi inte heller är ett ansvarsfullt sätt att hantera stockholmarnas gemensamma tillgångar.
MP	Miljöpartiet i Stockholms stad ser inte, idag, att det finns någon anledning att ändra friköpspriset för småhustomträtter.

Frågor om tomträttsavgälder

Kontakt: Lena Södersten

Kontakt Novus: Freja Blomdahl

Datum: 2 maj 2016

Villaägarna
VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Bilaga 2

Bakgrund & Genomförande

BAKGRUND

Undersökningen har genomförts av Novus på uppdrag av Villaägarnas Riksförbund. Syftet med undersökningen är att undersöka hur allmänheten i Stockholms län ser på de föreslagna höjningarna av tomträttsavgälder i Stockholm.

MÅLGRUPP/GENOMFÖRANDE

Målgruppen för undersökningen är allmänheten i Stockholms län 18-79 år. Totalt har 1 023 intervjuer genomförts under perioden 21-27 april 2016. Deltagfrekvensen är 57%.

Undersökningen är genomförd via webbintervjuer i Novus slumpmässigt rekryterade och representativa Stockholmspanel.

RESULTAT

Resultaten för allmänheten levereras i en diagramrapport. Markerade signifikanta skillnader i rapporten är jämfört mot totalen. Resultatet är efterstratifierat.

Felmarginalen:

Vid 1 000 intervjuer:	Vid 500 intervjuer:
Vid utfall 20/80: +/- 2,5%	Vid utfall 20/80: +/- 3,6%
Vid utfall 50/50: +/- 3,2%	Vid utfall 50/50: +/- 4,5%

Kort sammanfattning

- Drygt fyra av tio i Stockholms län känner till att Stockholm stad äger mark som man tar ut markhyra (tomträttsavgäld) för.
- Knappt fyra av tio i Stockholms län känner till förslaget om att höja markhyrorna (tomträttsavgälden).
- Omkring sex av tio i Stockholms <u>län</u> anser att höjningen av markhyran är för hög.
  - *Sju av tio i Stockholms <u>kommun</u> anser att höjningen av markhyran är för hög.*
- Cirka fyra av tio i Stockholms län bor i småhus.
- En tredjedel i Stockholms län vet inte om de bor i ett hus/fastighet med tomträtt eller inte.

Kort sammanfattning

Av de som bor i Stockholms kommun uppger 24 % att de bor i ett hus/fastighet med tomträtt. Av dessa personer uppger..

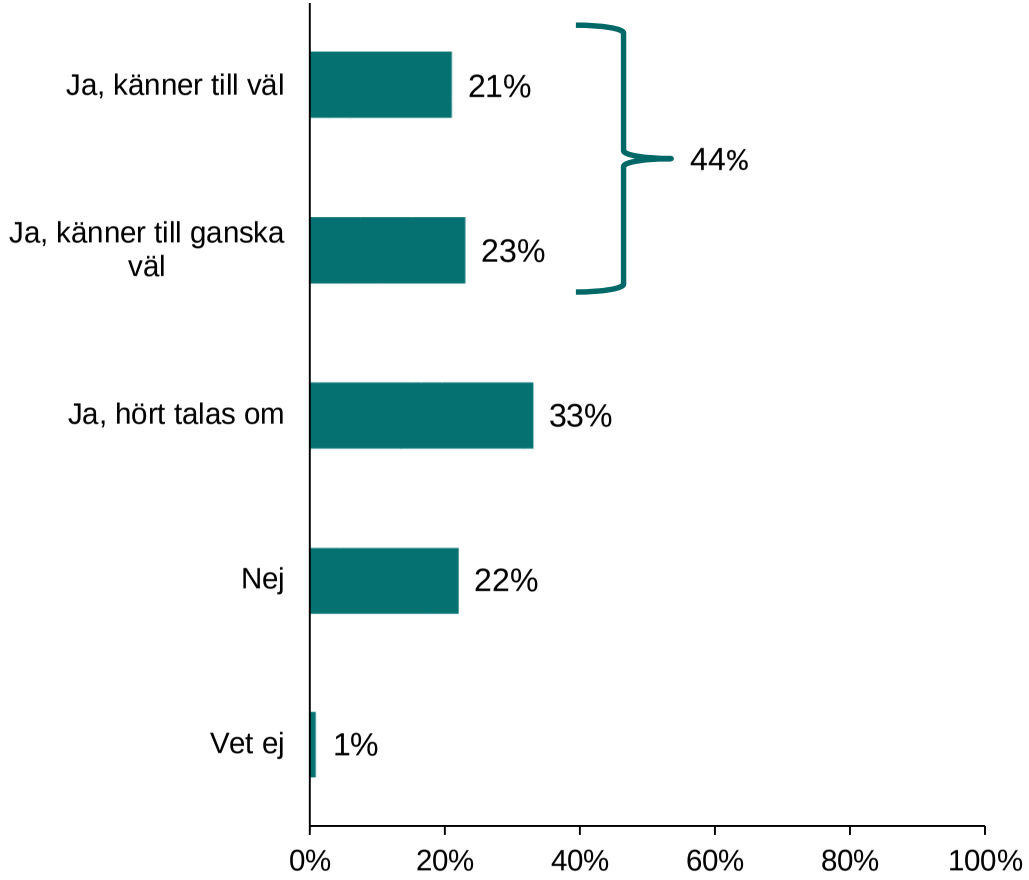
- 67 % att de känner till väl eller ganska väl att Stockholms stad äger mark som man betalar hyra för.
- 54% att de känner till förslaget om höjda tomträttsavgälder och har satt sig in i eller vet lite om vad förslaget innebär. 29% känner varken till eller har hört talas om förslaget.
- 82% att de anser att höjningen är alldeles eller något för hög.

BAS: Bor i Stockholms kommun i hus/fastighet med tomträtt (n=115)

Resultat

Drygt fyra av tio i Stockholms län känner till att Stockholm stad äger mark som man tar ut markhyra (tomträttsavgäld) för

Fråga: Stockholm stad äger mark som man hyr ut exempelvis till villaägare och bostadsrättsföreningar, s.k. tomträtter. De betalar hyra för marken, s.k. tomträttsavgäld. Känner du till eller har hört talas om detta?



BAS: Stockholms län (n=1 023)

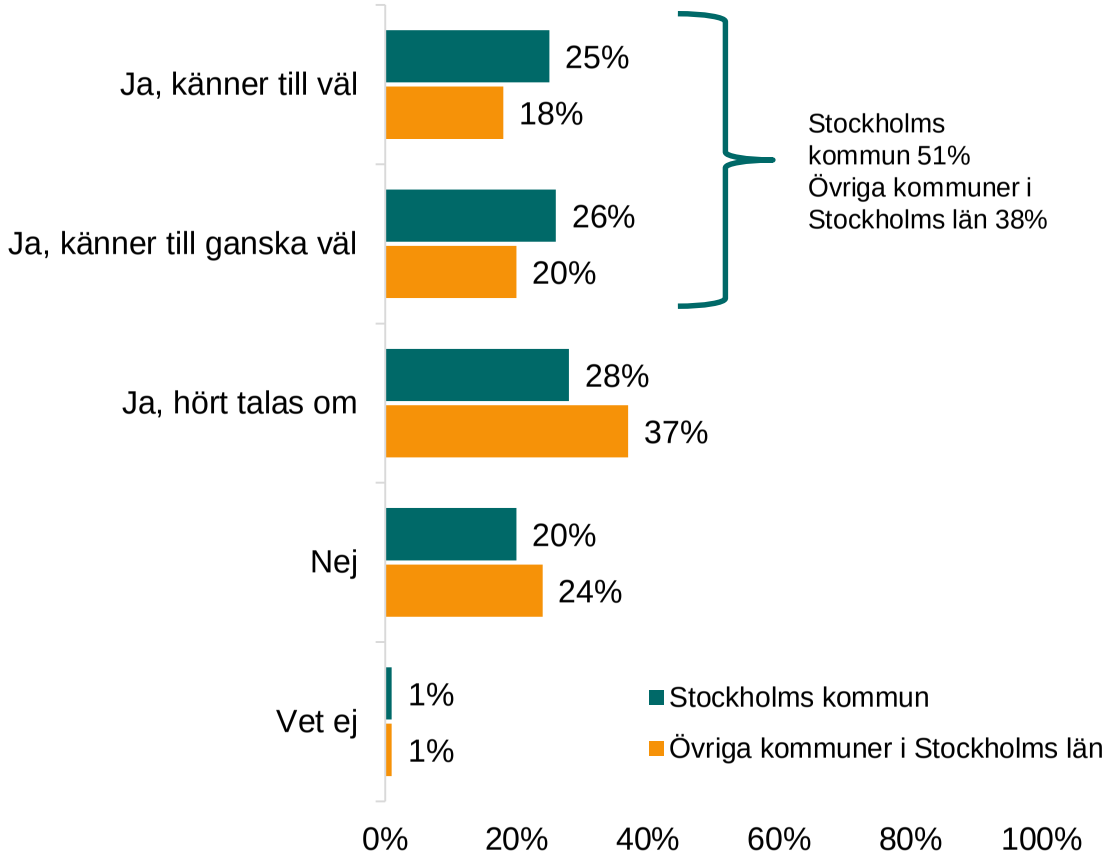
Andelen personer som känner till* att Stockholm stad äger mark som man hyr ut exempelvis till villaägare och bostadsrättsföreningar som man betalar markhyra (tomträttsavgäld) för är större bland:

- Personer som bor i Stockholms kommun (51%)
- Män (48%)
- Personer i åldern 65-79 år (68%)
- Personer som bor småhus (52%)
- Personer som uppger att de bor i ett hus/fastighet med tomträtt (64%)

*Andel känner till ganska eller mycket väl

Fem av tio i Stockholms kommun känner till att Stockholm stad äger mark som man tar ut markhyra (tomträttsavgäld) för

Fråga: Stockholm stad äger mark som man hyr ut exempelvis till villaägare och bostadsrättsföreningar, s.k. tomträtter. De betalar hyra för marken, s.k. tomträttsavgäld. Känner du till eller har hört talas om detta?



I Stockholms kommun uppger..

- 67%* som bor i ett hus/fastighet med tomträtt
- 66%* som inte bor i ett hus/fastighet med tomträtt
- 27%* som inte *vet* om de bor i ett hus/fastighet med tomträtt eller ej

..att de känner till ganska eller mycket väl att Stockholm stad äger mark som man hyr ut exempelvis till villaägare och bostadsrättsföreningar som man betalar markhyra (tomträttsavgäld).

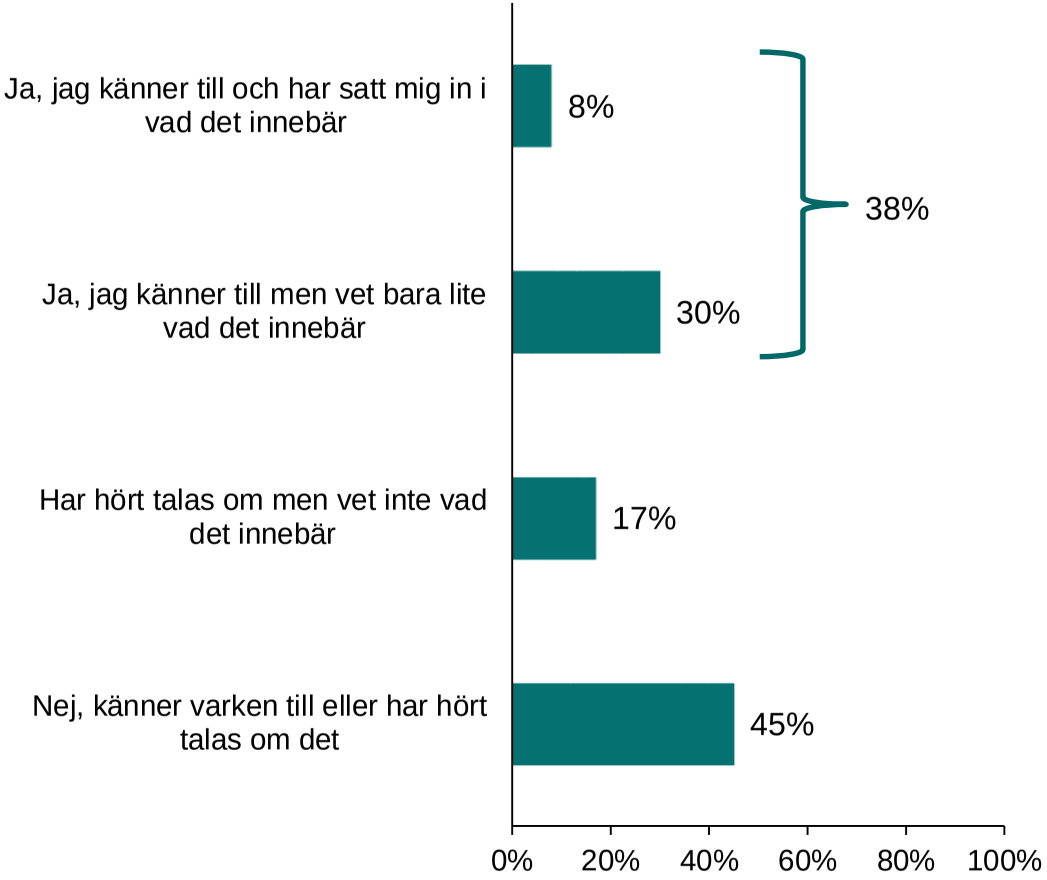
Kännedomen är lägre bland de som bor i hyresrätter (33%)*.

*Signifikant skillnad jämfört med Stockholms kommun totalt

BAS: Stockholms kommun (n=474) Övriga kommuner i Stockholms län (n=549)

Knappt fyra av tio i Stockholms län känner till förslaget om att höja markhyrorna (tomträttsavgälden)

Fråga: Kommunens regler kring markhyrorna (tomträttsavgälderna) har varit oförändrade sedan 2004. Stockholms stad vill höja markhyrorna (tomträttsavgälderna) för de som bor i hus som står på stadens mark. Förslaget påverkar främst småhus och bostadsrätter. Känner du till det här förslaget?



Andelen personer som känner till förslaget är större bland:*

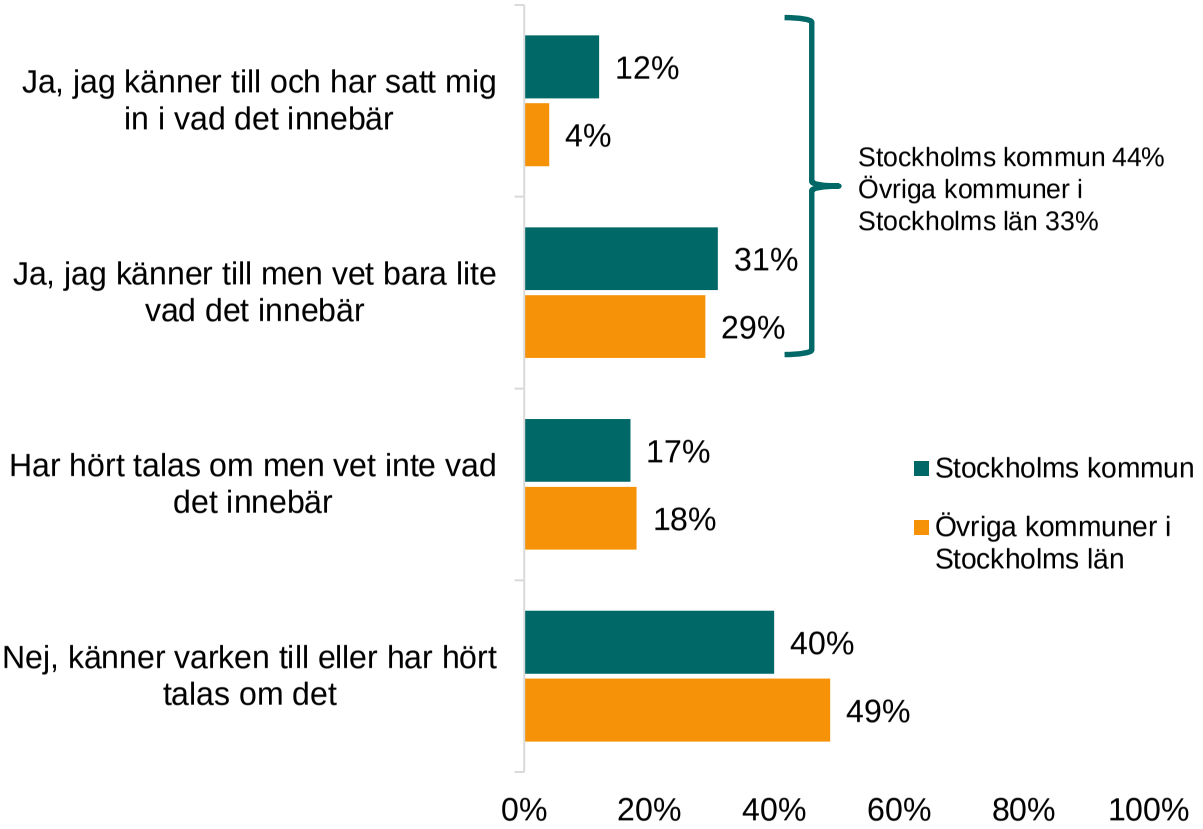
- Personer boende i Stockholms kommun (44%)
- Personer i åldrarna 65-79 år (62%)
- Personer som bor i bostadsrätt (46%)
- Personer som uppger de bor i ett hus/fastighet med tomträtt (51%)

*Andel som känner till och har satt sig in i förslaget + andel känner till men vet bara lite vad det innebär

BAS: Stockholms län (n=1 023)

Drygt fyra av tio i Stockholms kommun känner till förslaget om att höja markhyrorna (tomträttsavgälden)

Fråga: Kommunens regler kring markhyrorna (tomträttsavgälderna) har varit oförändrade sedan 2004. Stockholms stad vill höja markhyrorna (tomträttsavgälderna) för de som bor i hus som står på stadens mark. Förslaget påverkar främst småhus och bostadsrätter. Känner du till det här förslaget?



I Stockholms kommun uppger..

- 54%* som bor i ett hus/fastighet med tomträtt
- 52%* som inte bor i ett hus/fastighet med tomträtt
- 30%* som inte *vet* om de bor i ett hus/fastighet med tomträtt eller ej

..att de känner till och har satt sig in eller vet lite vad förslaget innebär.

Kännedomen är lägre bland de som bor i hyresrätter (31%)*.

29%* av de som bor i ett hus/fastighet med tomträtt uppger att de varken känner varken till eller har hört talas om förslaget jämfört med 40% totalt i Stockholms kommun.

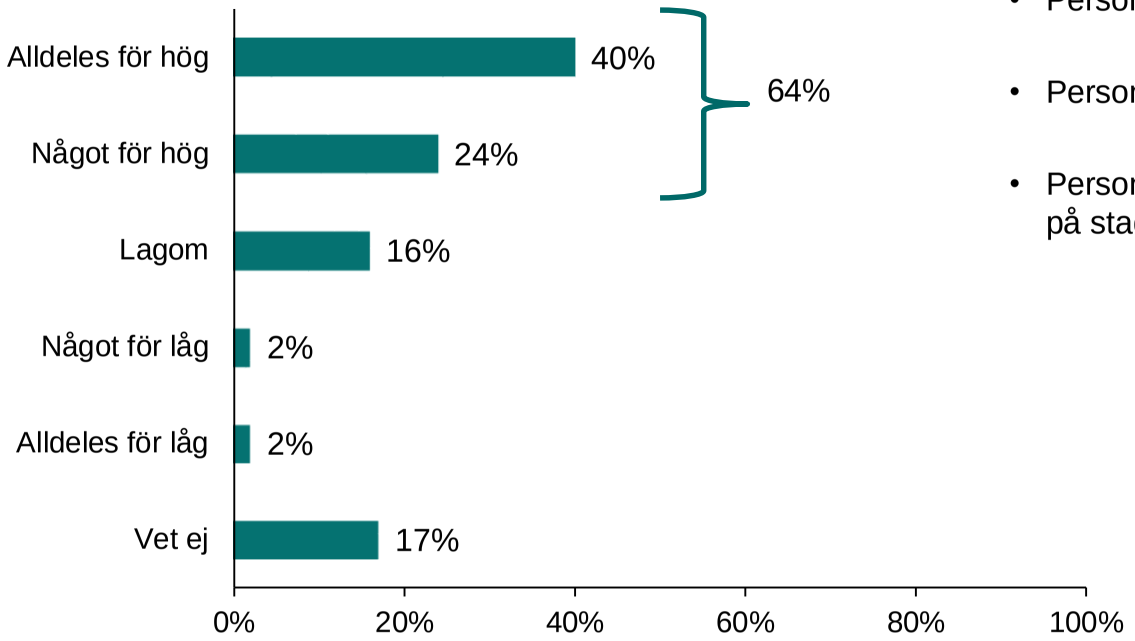
BAS: Stockholms kommun (n=474) Övriga kommuner i Stockholms län (n=549)

*Signifikant skillnad jämfört med Stockholms kommun totalt

Omkring sex av tio i Stockholms län anser att höjningen av markhyran är för hög

Fråga: Markhyran (tomträttsavgälderna) varierar idag. Oavsett vilken avgift man har idag, så innebär den föreslagna höjningen att många villaägare och bostadsrättsinnehavare får höjda boendekostnader. För småhusägaren (villa/radhus/kedjehus/parhus) kan markhyran (tomträttsavgälden) som mest höjas med 1500 kr/mån. För bostadsrättsinnehavaren, 3:a på 77 kvm, kan höjd markhyra (tomträttsavgäld) innebära att avgiften för lägenheten som mest höjs med 1250 kr/mån. Höjningarna blir störst i områden där prisutvecklingen har varit hög under de senaste åren.

Vad anser du om höjningen? Höjningen är…



Andelen som anser att höjningen är något eller alldeles för hög är större bland:

- Personer som känner till förslaget* (70%)
- Personer som bor i bostadsrätt (70%)
- Personer som uppger att de bor i en fastighet på stadens mark (78%)

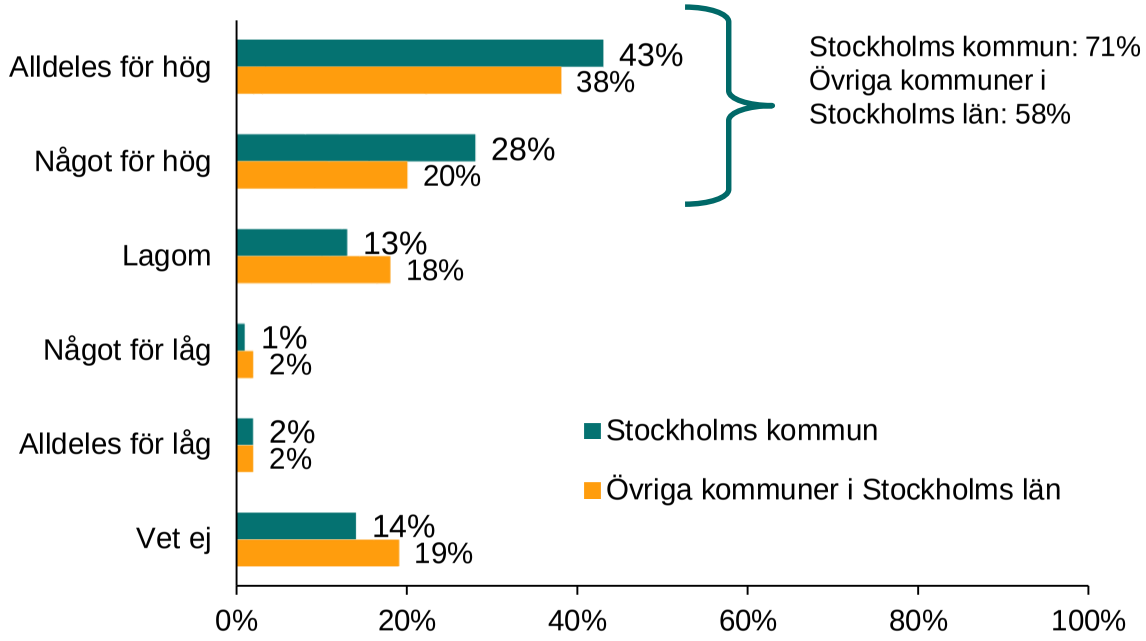
*Andel som känner till och har satt sig in i förslaget + andel känner till men vet bara lite vad det innebär

BAS: Stockholms län (n=1 023)

Sju av tio i Stockholms kommun anser att höjningen av markhyran är för hög

Fråga: Markhyran (tomträttsavgälderna) varierar idag. Oavsett vilken avgift man har idag, så innebär den föreslagna höjningen att många villaägare och bostadsrättsinnehavare får höjda boendekostnader. För småhusägaren (villa/radhus/kedjehus/parhus) kan markhyran (tomträttsavgälden) som mest höjas med 1500 kr/mån. För bostadsrättsinnehavaren, 3:a på 77 kvm, kan höjd markhyra (tomträttsavgäld) innebära att avgiften för lägenheten som mest höjs med 1250 kr/mån. Höjningarna blir störst i områden där prisutvecklingen har varit hög under de senaste åren.

Vad anser du om höjningen? Höjningen är…



I Stockholms kommun uppger..

- 82%* som bor i ett hus/fastighet med tomträtt
- 64%* som inte bor i ett hus/fastighet med tomträtt
- 69% som inte *vet* om de bor i ett hus/fastighet med tomträtt

..att de anser höjningen är alldeles eller något för hög.

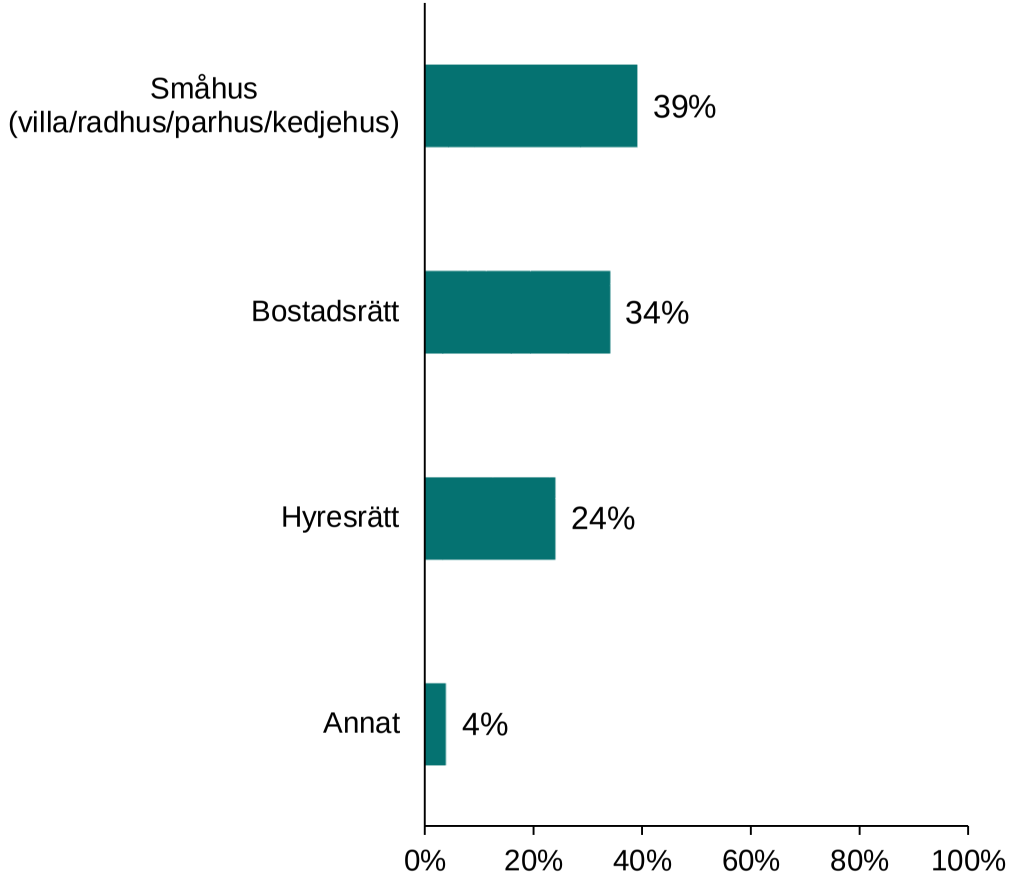
Andelen som anser att höjningen är alldeles eller något för hög skiljer sig inte signifikant beroende på boendeform.

*Signifikant skillnad jämfört med Stockholms kommun totalt

BAS: Stockholms kommun (n=474) Övriga kommuner i Stockholms län (n=549)

Cirka fyra av tio i Stockholms län bor i småhus

Fråga: Bor du i…?



Småhus (villa/radhus/parhus/kedjehus)

– Män (43%), 30-49 år (44%), övriga kommuner i Stockholms län (54%)

Bostadsrätt

– 65-79 år (41%), Stockholms kommun (44%)

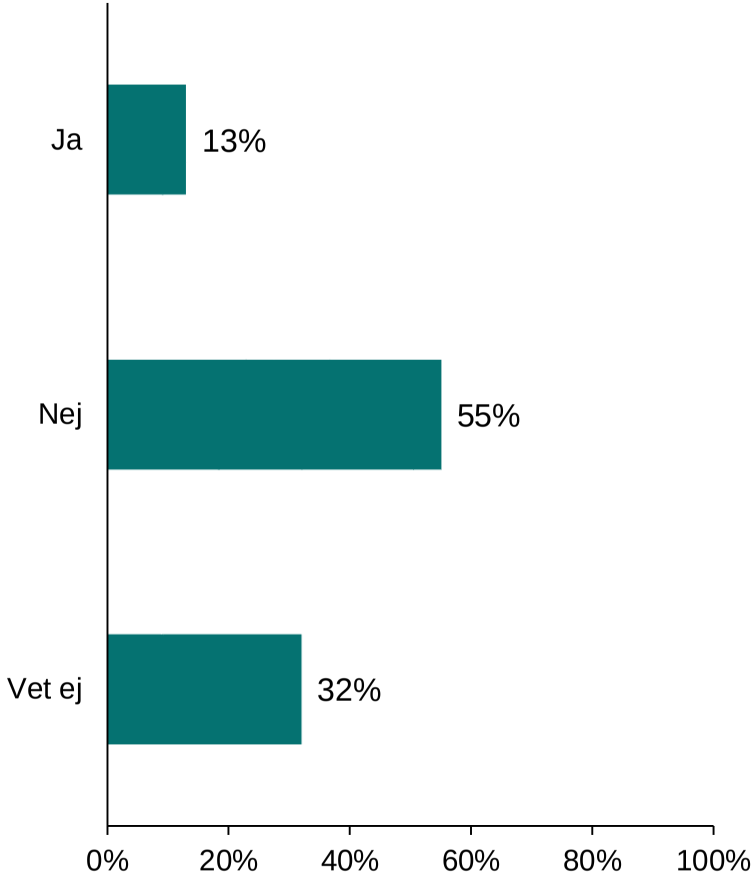
Hyresrätt

– Kvinnor (28%), 18-29 år (39%), Stockholms kommun (32%)

BAS: Stockholms län (n=1 023)

En tredjedel i Stockholms län vet inte om de bor i ett hus/fastighet med tomträtt eller inte

Fråga: Bor du i ett hus/fastighet med tomträtt, d.v.s. som står på stadens mark?



BAS: Stockholms län (n=1 023)

En större andel 18-29 åringar uppger att:

- De bor i ett hus/fastighet med tomträtt (20%)
- De *inte vet* om det bor i ett hus/fastighet med tomträtt (51%)

En större andel personer som bor i Stockholms kommun uppger att:

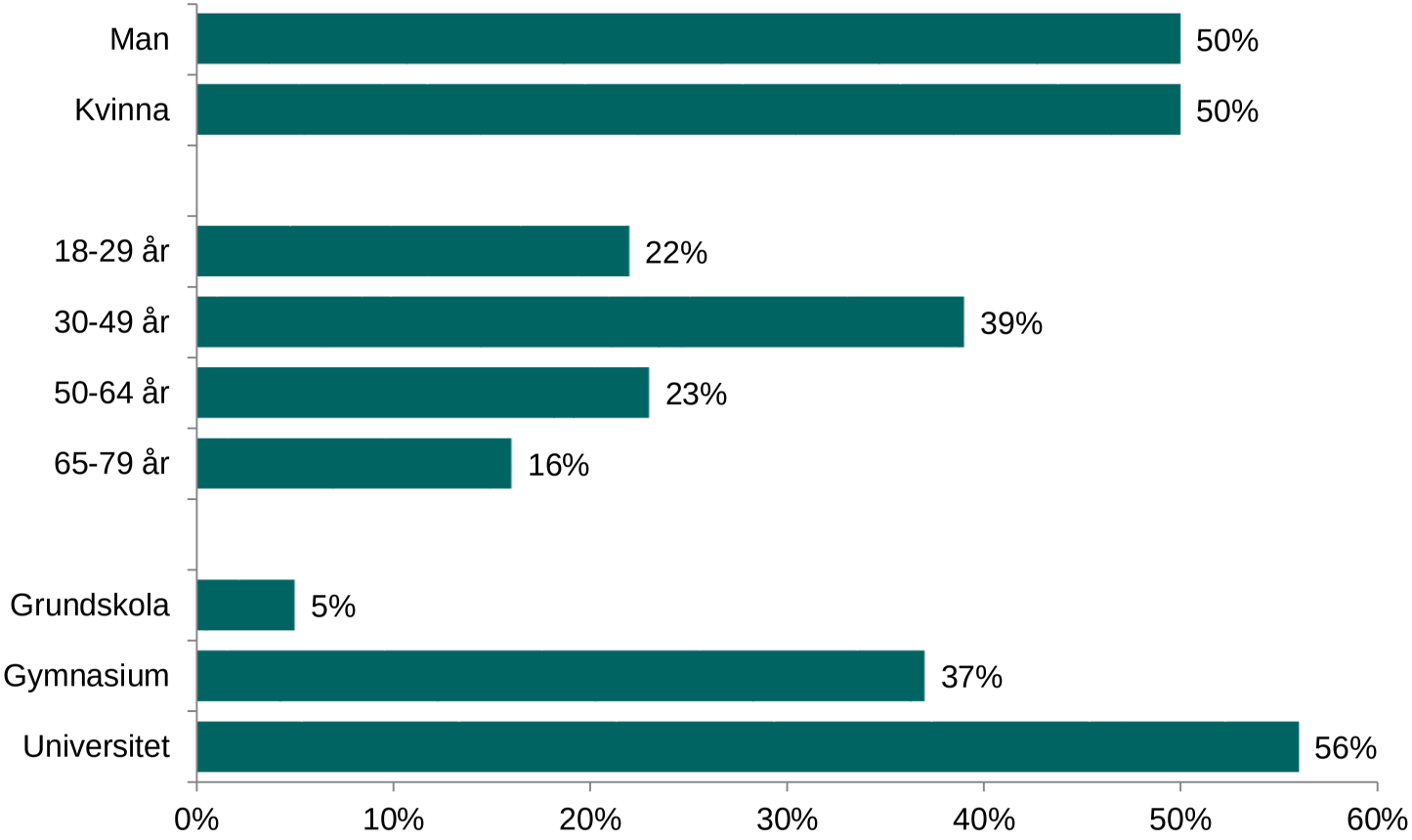
- De bor i ett hus/fastighet med tomträtt 24%
- De *inte vet* om det bor i ett hus/fastighet med tomträtt (40%)

- En större andel 50-64 åringar (70%) och 65-79 åringar (72%) uppger att de *inte* bor i ett hus/fastighet med tomträtt

Bakgrund

Bakgrundsfrågor

Kön, ålder och utbildning



BAS: Stockholms län (n=1 023)

Kort om Novus Sverigepanel

Novus Sverigepanel består av ungefär 40 000 panelister. Panelen är slumpmässigt rekryterad (man kan inte anmäla sig själv för att tjäna pengar eller för att man vill påverka opinionen) och är riksrepresentativ avseende ålder, kön och region i åldersspannet 18-79 år. Eventuella skevheter i panelstruktur avhjälps genom att ett riksrepresentativt urval dras från panelen samt av att resultatet viktas.

Vi vårdar vår panel väl genom sk Panelmanagement. Det innebär bl a att vi ser till att man inte kan delta i för många undersökningar under en kort period, inte heller i flera liknande undersökningar. Vi har också ett system för belöningar till panelen.

Fråga gärna efter mer information kring vårt panelmanagement!

Undersökningsgenomförande

Ett urval ur panelen dras. Dessa får en inbjudan till undersökningen via e-post. Inbjudan innehåller information om hur lång tid undersökningen tar att besvara, sista svarsdatum samt en länk som man klickar på för att komma till frågeformuläret. Man kan besvara alla frågor på en gång alternativt göra paus och gå tillbaka till frågeformuläret vid ett senare tillfälle.

När datainsamlingen är klar påbörjas databearbetningen.
Därefter produceras tabeller och en rapport sammanställs.

Kort om kvalitet i webbpaneler

Novus Sverigepanel håller hög kvalitet. Vi genomför kontinuerligt kvalitetskontroller och valideringar av både panelen och de svar som panelisterna ger.

I jämförande studier (andra webbpaneler) har vi konstaterat att panelisterna i Novus panel tar längre tid på sig för att svara på frågor och att det finns en logik i svaren (exempel: om man tycker om glass och choklad, då tycker man också om chokladglass). I de självrekryterade panelerna ser vi inte denna logik i samma utsträckning.
Vi ser också att våra panelister har ett mer ”svensson-beteende” än självrekryterade paneler, där Man är bl a väldigt internetaktiv.

Novus panelister får i snitt 12 undersökningar per år, vilket är betydligt färre undersökningar än många andra paneler, och ger en högre kvalitet i genomförandet. En annan mycket viktig kvaliltetsaspekt är att ange deltagarfrekvens (svarsfrekvens) vilket är ett krav enligt samtliga branschorganisationer.

Några viktiga checkpoints när man genomför webbundersökningar i paneler:

- Panelen ska vara slumpmässigt rekryterad för att kunna spegla verkligheten
- Undersökningsföretaget ska alltid kunna redovisa deltagarfrekvens för varje enskild undersökning
- Panelisterna ska inte vara proffstyckare, dvs få för många undersökningar. Får man fler än två per månad finns risken att man blir proffstyckare och svarar på undersökningen av fel skäl.
- Panelen ska skötas med ett bra panelmangement avseende belöningar, validering av svar osv
- Tid för fältarbetet (genomförandet av intervjuer) ska alltid redovisas och helst innehålla både vardagar och helgdagar.

novus

Villaägarna
VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Bilaga 3

Konsekvenser av förslag till ändrade regler för tomträttsavgälder för småhus i Stockholm

Lena Södersten, 2016-06-08

Postadress	Besöksdress	Telefon	Fax	E-post	Hemsida
Box 7118, 192 07 Sollentuna	Johan Berndes väg 8-10	010-750 01 00	010-750 02 50	info@villaagarna.se	www.villaagarna.se

Innehåll

ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER 3

SÅ HÄR HAR VI GJORT 4

Stockholm och kranskommunerna.....5

Stockholms förorter 6

Kranskommunerna 12

Inför valet 2014 lovade de rödgröna i Stockholms stad att inte ändra stadens regler för tomträttsavgälder för småhus under innevarande mandatperiod. Trots detta beslöt exploateringsnämnden i Stockholm 14 april 2016 föreslå kommunfullmäktige att besluta om ändrade regler för tomträttsavgälder för småhus. Förslaget är för närvarande ute på remiss.

Förslaget innebär att tomträttsavgälderna för småhus med 10-åriga avgäldsperioder beräknas:

- Gällande marktaxeringsvärde x 40 % x 3,25 %
- Detta belopp får dock inte överskrida det högsta av två gånger utgående avgäld eller utgående avgäld plus 18 000 kr/år

För 20-åriga avgäldsperioder föreslås avgäldsräntan vara 3,5 % samt att beloppet inte får överskrida det högsta av två gånger den avgäld som skulle ha utgått enligt nuvarande regler eller samma avgäld plus 19 400 kr/år.

Idag är det kommunfullmäktige i Stockholm som beslutar om avgälderna. Enligt förslaget ska att exploateringsnämnden få rätt att ”korrigera avgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till hur prisutvecklingen på fastighetsmarknaden utvecklas”. **Det innebär att det blir lättare för Stockholms stad att ändra avgäldsreglerna i framtiden och att möjligheten att påverka minskar.**

ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER

Enligt uppgift har de beräkningar som ligger till grund för beslutet gjorts utifrån 2012 års marktaxeringsvärden. Det betyder att effekterna av förslaget har underskattats. 2015 års marktaxeringsvärden fastställdes den 15 juni 2015.

Stockholms stad skriver:	**Villaägarnas beräkningar visar:**
”Förändringen för småhus, exklusive småhus i grupp, uppgår i genomsnitt till +27% eller 3 455 kr/år. För småhus i grupp blir den genomsnittliga förändringen +28% eller 2 080 kr/småhuslägenhet”	Den genomsnittliga förändringen för småhus blir +39% eller 5 118 kr/år. För småhus i Stockholms stad blir den genomsnittliga förändringen 6 279 kr/år och 2 844 kr/år i kranskommunerna.
”Förslaget innebär höjningar för ca 4 500 tomträtter. Drygt 160 småhustomträtter belägna i Bromma, Enskede, Skarpnäck och Västerleds församlingar får en maximal höjning på 18 000 kr/år.	Förslaget innebär höjningar för ca 4 870 tomträtter. 281 tomträtter får en maximal höjning med 18 000 kr. Ytterligare 79 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket. 216 tomträtter i Stockholms stad får en

Totalt 990 tomträtter varav ca 500 st belägna i Botkyrka, Ekerö och Salem får sänkt avgäld. För totalt 107 småhus i grupp innebär förslaget en sänkning för 18 tomträtter.”	sänkning. Ingen tomträtt i kranskommunerna får någon sänkning

2015 års taxeringsvärden grundas på prisnivån 2013. Nästa småhustaxering sker 2018 utifrån prisnivån 2016. Med den prisutveckling som skett på småhusmarknaden under de senaste områden finns det anledning att räkna med kraftigt höjda marktaxeringsvärden i många områden redan 2018. Därmed kommer fler och fler tomträttshavare slå i taket.

Villaägarnas beräkningar visar:

- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår 4 av 10 tomträtter i Stockholms stad i taket (1 364 av 3 369 tomträtter)
- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår mer än 4 av 10 tomträtter i kranskommunerna Botkyrka, Ekerö, Huddinge och Salem i taket (770 av 1 719 tomträtter)
- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 10 % slår Johanneshov i taket.
- Vid en höjning med 20 % slår Bromma (utom Eneby och Bällsta) och Enskede i taket, liksom 20 tomträtter i Farsta.
- Vid 22 % slår Enskededalen i taket och vid 25 % även Bagarmossen.
- Vid höjningar med 30 % slår nästan 9 av 10 tomträtter i Sköndal, nästan 7 av 10 tomträtter i Skarpnäck och mer än 6 av 10 i Hägersten i taket. Då slår även 3 av 10 tomträtter i Botkyrka och nästan 3 av 10 i Salem i taket.

Villaägarnas beräkningar tar inte hänsyn till när den enskilda tomträtten berörs av stigande (eller sjunkande) marktaxeringsvärden. Det sker när den enskilda tomträtten omregleras, oftast vart tionde år. Vissa tomträtter kommer att omregleras med 2015 års marktaxeringsvärden, andra med 2018 års marktaxeringsvärden, åter andra med 2021 års marktaxeringsvärden osv.

För den enskilde tomträttshavaren är det svårt att förutse hur avgälderna utvecklas. Villaägarnas beräkningar visar hur förslaget slår om tomträtten skulle omregleras till 2015 års marktaxeringsvärden och vilka konsekvenser stigande marktaxeringsvärden får.

SÅ HÄR HAR VI GJORT

Villaägarna har fått en fil från Stockholms stad som innehåller fastighetsbeteckning och adress till Stockholm tomträttshavare i småhus. Filen innehöll totalt 5 455 tomträtter.

Vi har kompletterat filen med uppgifter från fastighetsregistret om nuvarande marktaxeringsvärden för 2015, nuvarande avgäld och tomträttens adress (inte alltid

densamma som tomträttshavarens adress). Filen från fastighetsregistret innehöll 5 659 tomträtter, varav 226 dubbletter pga att vissa tomträtter har fler adressuppgifter i fastighetsregistret. Efter avstämning med Stockholms stad har dubbletterna rensats bort.

Dessutom har efter avstämning med Stockholms stad ytterligare 47 tomträtter rensats bort eftersom filen även innehöll ett antal tomträtter som taxeras som småhus, men som Stockholms stad behandlar som flerbostadshus när avgälderna bestäms. Gemensamt för dessa var att deras avgälder avvek, vilket föranledde en kontroll. Möjligen kan det finnas ytterligare någon eller några sådana tomträtter i materialet. Efter denna avstämning återstod 5 386 tomträtter.

Vi har vidare rensat bort 298 tomträtter med 20-årig avgäldsperiod. Kvarstår 5 088 tomträtter med 10-årig avgäldsperiod, varav 3 369 tomträtter i Stockholm stad och 1 719 i kranskommunerna. Dessa är underlag för nedanstående sammanställning.

För att få en uppfattning om hur förslaget slår i olika områden har vi sorterat tomträtterna per kommun och postort.

Nedan redovisas hur stor den genomsnittliga höjningen blir med förslaget i Stockholms stad och kranskommunerna totalt sett med 2015 års marktaxeringsvärden. Dessutom finns uppgifter om genomsnittlig avgäld. Eftersom variationerna är stora inom områdena redovisas också högsta och lägsta föreslagna avgäld samt högsta och lägsta föreslagna höjning.

Vidare redovisas hur stor den genomsnittliga höjningen blir med förslaget i Stockholms bostadsområden och kranskommunerna med 2015 års marktaxeringsvärden. Dessutom finns uppgifter om genomsnittlig avgäld för varje bostadsområde respektive kranskommun. Eftersom variationerna är stora redovisas också högsta och lägsta föreslagna avgäld samt högsta och lägsta föreslagna höjning. Vi redovisar också hur många i området som slår i taket redan 2015, i vilken mån avgälderna sänks och vad som händer när marktaxeringsvärdena stiger.

Enligt beslutsunderlaget ingår vissa tomträtter i grupphusområden. Vilka dessa är känner vi inte till.

Stockholm och kranskommunerna

Stockholm och kranskommunerna

- 5 088 tomträtter med 10-årig avgäldsperiod
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärde: 5 118 kr
- Genomsnittlig höjning: +39%

Stockholm stad

- 3 369 tomträtter med 10-årig avgäldsperiod
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 22 221 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 68 200 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 7 748 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 6 279 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 000 kr
    - Lägsta föreslagna förändring med 2015 års marktaxeringsvärden: - 12 252 kr
- 281 tomträtter får en höjning med 18 000 kr redan med 2015 års marktaxeringsvärden. Ytterligare 67 tomträtter slår i dubbla avgiftstaket. 348 tomträtter slår alltså i taket redan med 2015 års marktaxeringsvärde
- 216 tomträtter får sänkningar
- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår 4 av 10 tomträtter i Stockholms stad i taket (1 364 av 3 369 tomträtter)

Kranskommunerna (Huddinge, Salem, Botkyrka och Ekerö)

- 1 719 tomträtter med 10-årig avgäldsperiod
- Föreslagen genomsnittlig höjning i kranskommunerna med 2015 års marktaxerings-värden: 2 844 kr
- 12 tomträtter slår i dubbla avgiftstaket redan med 2015 års marktaxeringsvärden
- Ingen tomträtt får en sänkning
- Beträffande högsta och lägsta föreslagna avgäld respektive höjning i de enskilda kommunerna, se nedan
- Vid en marktaxeringsvärdehöjning med 40 % slår mer än 4 av 10 tomträtter i kranskommunerna i taket (770 av 1 719 tomträtter)

Stockholms förorter

Bagarmossen

- 72 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 29 459 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 33 930 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 21 200 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 11 480 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 13 489 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 484 kr
- 1 tomträtt slår i dubbla avgäldstaket redan med 2015 års marktaxeringsvärde
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 25 % slår alla i taket. 38 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 34 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket

Bandhagen

- 89 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 19 707 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 26 910 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 005 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 5 620 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 6 539 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 4 010 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 45 % slår mer än 6 av 10 (59 av 89 tomträtter) i dubbla avgäldstaket. Vid 55 % höjning slår alla utom 3 tomträtter i taket. 9 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 77 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Bromma

- 261 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 42 793 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 68 200 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 21 983 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 14 273 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 000 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 3 283 kr
- 107 tomträtter får en höjning med 18 000 kr redan med 2015 års marktaxeringsvärden. Ytterligare 2 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 20 % slår nästan 8 av 10 i Bromma kr (205 av 261 tomträtter) i taket. Då är det bara Eneby och Bällsta som inte slår i taket. 194 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 10 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.
- Vid 40 % höjning slår även Eneby i taket. Det betyder att nästan 9 av 10 (228 av 261 tomträtter) i Bromma slår i taket. 211 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 12 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket
- Vid 50 % höjning slår även Bällsta i taket. Då slår alla tomträtter i Bromma utom 7 i taket. 242 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 12 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Enskede

- 299 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 36 541 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 47 100 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 25 200 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 14 846 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 000 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 4 459 kr

- 101 tomträtter får en höjning med 18 000 kr redan med 2015 års marktaxeringsvärden. Ytterligare 8 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 20 % slår alla utom 14 tomträtter i Enskede i taket. 258 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 27 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Enskede gård

- 23 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 42 144 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 47 300 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 36 200 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 17 996 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 000 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 17 914 kr
- Alla tomträtter utom får en höjning med 18 000 kr redan med 2015 års marktaxeringsvärden
- Vid 1 % höjning får alla en höjning med 18 000 kr

Enskededalen

- 45 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 39 955 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 45 100 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 26 400 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 16 990 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 000 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 593 kr
- 36 tomträtter får en höjning med 18 000 kr redan med 2015 års marktaxeringsvärden. 1 tomträtt slår i dubbla avgäldstaket
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 22 % slår alla tomträtter utom 2 i Enskededalen i taket. 42 får en höjning med 18 000 kr. 1 tomträtt slår i dubbla avgäldstaket.

Farsta

- 163 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 20 035 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 28 951 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 15 145 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 5 701 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 12 213 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 2 203 kr
- 1 tomträtt slår i dubbla avgäldstaket redan med 2015 års marktaxeringsvärden

- Om marktaxeringsvärdena höjs med 20 % slår tomträtter på Kontorist-, Bokhållar- och Vildandsvägen i dubbla avgäldstaket. Därmed slår mer än 1 av 10 tomträtter i Farsta (20 av 163 tomträtter) i taket
- Vid 60 % höjning slår mer än 9 av 10 tomträtter i Farsta (148 av 163 tomträtter) i taket

Hägersten

- 156 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 28 332 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 48 945 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 19 370 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 11 141 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 17 748 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års m marktaxeringsvärden: 3 402 kr
- 44 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket redan med 2015 års marktaxeringsvärden
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 30 % slår mer än 6 av 10 tomträtter (100 av 156 tomträtter) i taket. 35 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 65 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.
- Vid 40 % höjning slår mer än 9 av 10 (142 av 156 tomträtter) i taket. 55 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 86 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Hässelby

- 338 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 13 485 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 24 050 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 11 479 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 1 695 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 4 741 kr
    - Lägsta föreslagna förändring med 2015 års marktaxeringsvärden: - 1 532 kr
- 16 tomträtter får en sänkning med 2015 års marktaxeringsvärden
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 70 % slår nästan 3 av 10 tomträtter (96 av 338 tomträtter) i dubbla avgäldstaket

Johanneshov

- 31 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 36 033 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 37 856 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 32 800 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 16 620 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 17 639 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 14 756 kr
- 7 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket redan med 2015 års marktaxeringsvärden

- Om marktaxeringsvärdena höjs med 10 % slår alla i taket. 24 tomträtter får höjningar med 18 000 kr. 7 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Kista

- 281 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 14 105 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 16 809 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 8 580 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 2 918 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 6 800 kr
    - Lägsta föreslagna förändring med 2015 års marktaxeringsvärden: - 620 kr
- 10 tomträtter får en sänkning med 2015 års marktaxeringsvärden
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 50 % slår nästan 3 av 10 tomträtter (76 av 281 tomträtter) i dubbla avgäldstaket

Skarpnäck

- 70 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 27 065 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 44 400 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 15 509 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 607 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 000 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 2 056 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 30 % slår nästan 7 av 10 tomträtter (48 av 70 tomträtter) i taket. 26 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 22 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Skärholmen

- 640 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 13 179 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 20 176 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 400 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 1 302 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 7 227 kr
    - Lägsta föreslagna förändring med 2015 års marktaxeringsvärden: - 3 470 kr
- 124 tomträtter får en sänkning med 2015 års marktaxeringsvärden
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 40 % slår 34 tomträtter på bl a Lilla Sällskapets väg och Eksätravägen i dubbla avgäldstaket

Sköndal

- 77 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 27 736 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 29 926 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 20 657 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 088 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 10 150 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 1 947 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 30 % slår nästan 9 av 10 tomträtter (68 av 77 tomträtter) i taket. 67 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 1 slår i dubbla avgäldstaket.

Spånga

- 212 tomträtter, varav 50 i Tensta och 162 i andra delar av Spånga
- 162 tomträtter i Spånga exkl Tensta
- Föreslagen genomsnittlig avgäld, exkl Tensta med 2015 års marktaxeringsvärden: 15 656 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 24 622 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 12 285 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning, exkl Tensta med 2015 års marktaxeringsvärden: 3 820 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 8 609 kr
    - Lägsta föreslagna förändring med 2015 års marktaxeringsvärden: - 73 kr
- 1 tomträtt får en sänkning med 2015 års marktaxeringsvärden
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 50 % slår nästan 4 av 10 (62 av 162 tomträtter) i dubbla avgäldstaket

- 50 tomträtter i Tensta
- Föreslagen genomsnittlig avgäld Tensta med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 038 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 38 000 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 7 748 kr
- Föreslagen genomsnittlig sänkning Tensta med 2015 års marktaxeringsvärden: 8 522 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 000 kr
    - Lägsta föreslagna förändring med 2015 års marktaxeringsvärden: - 12 252 kr
- 1 tomträtt får en höjning med 18 000 kr med 2015 års marktaxeringsvärden
- 49 tomträtter får en sänkning med 2015 års marktaxeringsvärden
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 10 % vänds minus till plus för tomträtterna i Sörgården (Spånga kyrkväg)

Vällingby

- 359 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 17 749 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 30 901 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 347 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 3 229 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 10 601 kr
    - Lägsta föreslagna förändring med 2015 års marktaxeringsvärden: - 2 261 kr
- 17 tomträtter får en sänkning med 2015 års marktaxeringsvärden
- Om markvärdena höjs med 65 % slår mer än 6 av 10 (230 av 359 tomträtter) i taket. 55 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 175 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Älvsjö

- 253 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 27 867 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 33 423 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 20 670 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 294 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 12 167 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 5 002 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 40 % slår alla tomträtter utom 15 (238 av 253 tomträtter) i Älvsjö i taket, vilket är mer än 9 av 10 tomträtter i Älvsjö. 176 tomträtter får en höjning med 18 000 kr. 62 tomträtter slår i dubbla avgäldstaket.

Kranskommunerna

Botkyrka

- 837 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 11 195 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 18 603 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 6 200 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 3 683 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 7 903 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 2 010 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 30 % slår 3 av 10 (253 av 837 tomträtter) i dubbla avgäldstaket

Ekerö

- 31 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 11 136 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 11 778 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 10 426 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 617 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 1 065 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 126 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 90 % slår 6 av 10 (19 av 31 tomträtter) i dubbla avgäldstaket.

Huddinge

- 23 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 15 900 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 17 719 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 14 430 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 4 709 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 5 419 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 4 130 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 43 % slår Huddinge i dubbla avgäldstaket

Salem

- 828 tomträtter
- Föreslagen genomsnittlig avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 9 287 kr
    - Högsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 13 520 kr
    - Lägsta föreslagna avgäld med 2015 års marktaxeringsvärden: 7 072 kr
- Föreslagen genomsnittlig höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 2 027 kr
    - Högsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 5 620 kr
    - Lägsta föreslagna höjning med 2015 års marktaxeringsvärden: 328 kr
- Om marktaxeringsvärdena höjs med 30 % slår nästan 3 av 10 (245 av 828) tomträtter i Salem i dubbla avgäldstaket