

Kommittédirektiv



Vissa tomträtts- och arrendefrågor

Dir.
2011:60

Beslut vid regeringssammanträde den 22 juni 2011

Sammanfattning

En särskild utredare ska överväga vissa tomträtts- och arrendefrågor.

I uppdraget ingår att

- föreslå enklare regler för hur tomträttsavgälder ska bestämmas,
- ta ställning till om en rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten bör införas och föreslå hur villkor för friköp bör utformas,
- föreslå en möjlighet för parterna vid jordbruksarrende att knyta avgiften till resultatet i jordbruket eller till en eller flera resultatanknutna faktorer, samt
- undersöka hur reglerna om avgift för bostadsarrende tillämpas och föreslå de ändringar som kan behövas för att uppnå en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Utredaren ska lämna förslag till de författningsändringar som övervägandena ger anledning till.

Den del av uppdraget som avser tomträttsavgälder ska utredaren redovisa i ett delbetänkande senast den 31 oktober 2012. Uppdraget i övrigt ska redovisas senast den 30 september 2013.

Tomträttsinstitutet

Utveckling

Tomträtten infördes år 1908 som en tidsbegränsad nyttjanderätt till fast egendom. Det rådde i stor utsträckning avtalsfrihet beträffande villkoren för upplåtelsen. Efter avtalstiden upphörde tomträtten och fastighetsägaren kunde därmed sälja marken eller använda den för något annat ändamål. Ett av syftena med tomträtten var att främja byggande av bostäder på det allmännas mark. Detta möjliggjordes genom att tomträttshavaren inte behövde förvärva marken men likväl gavs möjlighet att använda tomträtten som säkerhet för lån till exploateringskostnaderna.

År 1954 reformerades reglerna, bl.a. för att stärka tomträttens värde som kreditobjekt. Tomträtten utformades som en nyttjanderätt som upplåts på i princip obestämd tid. Upplåtelsen skulle ske för ett visst ändamål och mot en årlig avgäld i pengar. Avgälden skulle vara oförändrad under vissa perioder med en möjlighet till omreglering inför varje ny avgäldsperiod. Sedan år 1968 är avgäldsperioderna minst 10 år.

Reglerna med den utformning som de fick vid dessa lagändringar gäller i huvudsak fortfarande. På grund av övergångsbestämmelser till lagändringarna gäller fortfarande äldre lagstiftning för vissa tomträtter.

Det finns i dag ungefär 64 500 tomträtter, varav 59 000 avser bostadsändamål.

Översikt av tomträttsreglerna

Reglerna om tomträtt finns huvudsakligen i 13 kap. jordabalken (JB). Tomträtt får upplåtas i fastigheter som tillhör staten eller en kommun eller som annars ägs av det allmänna. Efter regeringens medgivande får tomträtt även upplåtas i en fastighet som tillhör en stiftelse. Tomträttsavtalet ska vara skriftligt. I avtalet ska anges ändamålet med upplåtelsen, avgäldsbeloppet och de närmare föreskrifter om fastighetens användning och bebyggelse som ska gälla.

Om parterna vid en avgäldsperiods slut inte kommer överens om nya avgäldsvillkor, får en talan om omprövning väckas vid domstol. Under en löpande avgäldsperiod kan avgäldsbeloppet under vissa förutsättningar jämkas.

Tomträtten kan upphöra vid utgången av vissa perioder, dock enbart efter uppsägning från fastighetsägarens sida. Den första perioden ska vara minst sextio år och varje påföljande period minst fyrtio år. Om upplåtelsen avser väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas, dock lägst tjugo år. Vidare får uppsägning ske enbart om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller i övrigt på något annat sätt än tidigare. Tomträttshavaren har möjlighet att klandra uppsägningen vid domstol. Upphör tomträtten på grund av uppsägning, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

I 21 kap. JB finns regler om inskrivning av tomträtt.

Även om tomträtten till sin natur är lös egendom, likställs den i många lagar med fast egendom samtidigt som tomträttshavaren likställs med en fastighetsägare.

Tomträttsavgälder

Den nuvarande ordningen för avgäldsbestämning

Vid upplåtelse av tomträtt har parterna avtalsfrihet beträffande avgäldens storlek. När avgälden omprövas vid utgången av varje avgäldsperiod, ska den däremot bestämmas på grundval av det värde som marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Det har överlämnats till domstolarna att dra upp de riktlinjer som bör tillämpas vid värderingen. I förarbetena framhålls att prövningen får göras utifrån omständigheterna i varje särskilt fall. Vidare anförs att avgälden bör motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Tomträttsavgälderna för nyupplåtna tomträtter vid tiden för omprövningen anses kunna tjäna som vägledning (se Lagberedningens allmänna motivering i NJA II 1953 s. 371 f.).

Något förenklat beräknas tomträttsavgälden genom att det fastställs en ränta (avgäldsränta) på ett markvärde som har korrigerats med hänsyn till bl.a. vissa investeringar på marken som tomträttshavaren har gjort (avgäldsunderlag). Det förekommer olika metoder för att fastställa avgäldsräntan och avgäldsunderlaget. Högsta domstolen har i flera fall bestämt avgäldsräntan med utgångspunkt i den

långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden, dvs. skillnaden mellan den nominella räntan och inflationen (se bl.a. rättsfallen NJA 1986 s. 272 och NJA 1990 s. 714).

Problem med den nuvarande ordningen för avgäldsbestämning

Det nuvarande systemet för hur tomträttsavgälden bestäms har kritiserats för att de långa avgäldsperioderna kan leda till att avgäldshöjningarna kommer i kraftiga språng för tomträttshavaren. Detta blir särskilt märkbart i fall av stora ökningar av markvärdet. Avgäldshöjningarna förstärks av den s.k. triangeffekten, som innebär att det vid avgäldsregleringen beaktas en förväntad stegring av markvärdet under den kommande avgäldsperioden. Avgäldsräntan bestäms därför regelmässigt så att avgälden, trots att den är oförändrad under avgäldsperioden, blir högre i början och lägre mot slutet av avgäldsperioden än vad som annars hade varit befoget.

Avgälden för olika tomträtter omprövas vid skilda tidpunkter. Till följd av att avgäldsperioderna är långa kan därför stora skillnader i avgäld uppstå mellan tomträtter som i övrigt är likvärdiga.

Vidare saknas det en enhetlig metod för att fastställa avgäldsunderlaget och avgäldsräntan. Vid den prövning som ska göras i varje särskilt fall ligger det i sakens natur att en mängd olika omständigheter ska kunna beaktas. Det innebär att möjligheterna att i t.ex. rättspraxis ge mera generell vägledning för hur avgälden ska bestämmas med dagens regler är beskurna (jfr rättsfallet NJA 1986 s. 272).

Av domstolarnas avgöranden framgår att parterna med hänvisning till olika metoder och olika förutsättningar har ansett sig ha stöd för vitt skilda ståndpunkter. Under sådana omständigheter blir domstolsprocesserna lätt långdragna och kostnadskrävande. Vidare tvingas domstolarna till svåra avvägningar, ofta rena skälighetsbedömningar. Konsekvenserna av de långa processerna kan bli avgäldshöjningar i efterhand och krav på dröjsmålsränta.

Tidigare initiativ till förändring av avgäldsreglerna

I sitt betänkande Tomträtt (SOU 1980:49) föreslog Tomträttskommittén en förenklad avgäldsbestämning. Förslaget ledde dock inte till lagstiftning. Därefter tillsattes 1988 års tomträttsutredning, som år 1990 överlämnade betänkandet Tomträttsavgäld (SOU

1990:23). Med betänkandet som grund beslutades år 1997 en lagrådsremiss om förenklade och enhetliga avgäldsregler. Mot bakgrund av Lagrådets synpunkter omarbetades förslaget, och en ny lagrådsremiss beslutades år 1998. I korthet innebar det förslaget att parterna även fortsättningsvis skulle ha avtalsfrihet beträffande avgälden den första avgäldsperioden, medan avgälden därefter skulle omregleras årligen om parterna inte hade avtalat om längre avgäldsperioder. För tomträtter för småhusändamål skulle avgälden motsvara en lagfäst avgäldsrenta på ett avgäldsunderlag som skulle bestämmas utifrån markens taxeringsvärde. För sådana tomträtter skulle avgäldsreglerna vara tvingande för parterna. Ett enklare omregleringsförfarande föreslogs, så att en ny avgäld skulle bli gällande mot tomträttshavaren om denne inte invände mot avgälden inom viss tid. För tomträtter för annat ändamål än småhusbebyggelse – t.ex. tomträtter för flerbostadshus eller kommersiella ändamål – skulle avgälden motsvara en lagfäst avgäldsrenta på ett avgäldsunderlag som skulle bestämmas med utgångspunkt i markens marknadsvärde. För dessa tomträtter skulle parterna kunna avtala om att avgäldsbestämningen skulle ske enligt andra kriterier än lagens.

Förslaget mötte kritik från Lagrådet bl.a. för att det ansågs svårt att förutsäga utfallet av regleringen. Förslaget kritiserades också av företrädare för tomträttshavarna. Försök har gjorts att fördjupa analysen av förslagets konsekvenser för enskilda tomträttshavare, bl.a. när det gäller tomträtter upplåtna för flerbostadshus. Arbetet har dock inte lett till lagstiftning.

I ett flertal motioner i riksdagen har behovet av nya avgäldsregler påtalats. Civilutskottet har framhållit frågorna om avgäld som de mest centrala i en kommande översyn av tomträtten. Utskottet har också pekat på sambandet mellan avgäldsbestämningen och villkoren för tomträttshavarens friköp av fastigheterna (bet. 2008/09:CU31 s. 17).

Avgäldsbestämningen måste vidare ses i ljuset av regelverket inom EU om statligt stöd, särskilt den s.k. marknadsekonomiska investeringsprincipen.

Uppdraget om tomträttsavgälder

Utredaren ska – med beaktande av tidigare förslag på området, bl.a. lagrådsremisserna åren 1997 och 1998, samt den kritik som har förts fram mot förslagen – föreslå en avgäldsbestämning som är så enkel som det går. Det grundläggande syftet ska vara att skapa en mer förutsägbar ordning, genom vilken beräkningstekniska och andra svårigheter med att fastställa avgäldsunderlaget och avgälds-räntan undviks så långt som möjligt.

Till stöd för sina överväganden ska utredaren undersöka hur de nuvarande avgäldsreglerna tillämpas.

Vidare ska utredaren

- särskilt överväga kortare avgäldsperioder och en knytning av ändringar av avgälden till något slag av index,
- i första hand eftersträva att ändringar av avgälden ska kunna ske utan att tomträttshavaren måste medverka aktivt annat än vid behov,
- ta ställning till
 - om den nya avgäldsbestämningen bör tillämpas även när en tomträtt upplåts, dvs. beträffande den första avgäldsperioden, och hur det i så fall bör ske, samt
 - i vilken utsträckning som de nya reglerna bör vara tvingande till förmån för tomträttshavaren, och
- eftersträva att den nya ordningen
 - medför förutsägbara resultat för samtliga parter och därmed även trygghet i boendet för tomträttshavaren,
 - i ett brett perspektiv medför i huvudsak oförändrade avgäldsintäkter för fastighetsägarna och oförändrade kostnader för tomträttshavarna, allt jämfört med de genomsnittliga avgäldsnivåer som följer av tillämpningen av dagens avgäldssystem, samt
 - inte äventyrar tomträttens kreditvärde.

Utredaren är oförhindrad att föreslå olika regler för avgäldsbestämningen för tomträtter med olika ändamål.

Den nya ordningen ska utformas med beaktande av bostads-sociala hänsyn. Utredaren ska överväga ett särskilt skydd mot alltför stora avgäldsökningar dels i fall av kraftig markvärdestegring, dels övergångsvis för dem som kan få en högre avgäld i och med den nya ordningen för avgäldsbestämningen.

Friköp av fastigheter med tomträtt

Möjligheten till friköp

Enligt de regler som gällde före tomträttsreformen år 1954 upphör en tomträttsupplåtelse när avtalstiden löper ut. För tomträtts-havaren kan det då bli fråga om att förvärva fastigheten. Enligt nuvarande lagstiftning förlängs tomträtten automatiskt efter vissa tidsperioder. Tomträttshavaren och fastighetsägaren kan dock komma överens om att tomträtten ska upphöra. Den kan också upphöra sedan tomträttshavaren har förvärvat fastigheten. Detta brukar kallas för friköp.

Fastighetsägaren har inte någon skyldighet att erbjuda tomträtts-havaren friköp. Likväl sker ett stort antal friköp årligen, bl.a. i samband med förestående avgäldshöjningar eller höjningar av taxerings-värdena. För en tomträttshavare kan det vara fördelaktigt att fri-köpa fastigheten jämfört med att betala framtida avgälder. För fastighetsägarna, vanligtvis kommunerna, medför friköpen bl.a. en minskad administration. Flera kommuner arbetar aktivt för att fri-köp ska komma till stånd.

Parterna har avtalsfrihet i fråga om villkoren för friköp. Det förekommer därför friköpspriser på olika nivåer. Två vanliga sätt att beräkna friköpspriset är att relatera det till marktaxeringsvärdet eller avgäldsunderlaget. Skilda slag av rabattsystem förekommer också. Olika modeller för beräkningen av friköpspris har varit föremål för domstolsprövning, bl.a. utifrån frågeställningen om pris-sättningen otillbörligt har gynnat tomträttshavarna (se bl.a. rätts-fallet RÅ 1995 ref. 7).

En rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten skulle öka valfriheten i boendet. Detta måste vägas mot bl.a. kommunernas intresse av fortsatt ägande av marken. I flera motioner i riksdagen har det föreslagits att en rätt till friköp för tomträttshavare ska införas. Motionerna har avslagits med hänvisning till bl.a. den pågå-ende beredningen av en ny ordning för avgäldsbestämningen. Civil-utskottet har även uttalat att det utgår ifrån att en översyn kommer att genomföras. Vidare har utskottet uttalat att frågan om friköp bör få en allsidig belysning, som bör omfatta dels om och under vilka förutsättningar som tomträttshavare ska ges en rätt till friköp, dels om och hur köpeskillingens storlek bör regleras (se bet. 2008/09:CU31 s. 17).

Frågan huruvida möjligheterna till friköp bör regleras i lag har övervägts beträffande andra nyttjanderätter till fast egendom än tomträtt. Bedömningen har gjorts att någon friköpsrätt inte bör införas för bl.a. innehavare av s.k. historiska arrenden (prop. 1994/95:155 s. 50 f. och 2007/08:54 s. 65 f.).

Huruvida en rätt till friköp bör införas beträffande tomträtt och vilka villkor som bör gälla för friköp kan inte bedömas fristående. De har samband med bl.a. de villkor som tillämpas när tomträtter upplåts och det sätt på vilket tomträttsavgälderna ska bestämmas i framtiden. Vidare måste regelverket inom EU om statligt stöd beaktas, särskilt beträffande prissättningen vid friköp.

Uppdraget om friköp

Utredaren ska ta ställning till om det bör införas en rätt för tomt- rättshavaren att friköpa fastigheten samt under vilka förutsättningar som friköp i så fall ska kunna ske. Som ett alternativ till en sådan rätt ska utredaren överväga möjligheten att införa enhetliga villkor, som tomträttshavare kan åberopa vid de friköp som förekommer.

Utredaren ska vidare, oavsett sitt ställningstagande i dessa frågor,

- utarbeta nödvändiga författningsförslag om villkoren för friköp, särskilt friköpspriset, såväl för det fall en rätt till friköp ska införas som för det fall enbart enhetliga villkor för förekommande friköp ska införas, och
- överväga i vilken utsträckning som lagstiftningen bör vara tvingande till förmån för tomträttshavaren.

Vid bedömningen av de olika alternativ som kan finnas när det gäller att bestämma villkoren för friköp, ska utredaren sträva efter att friköpsmöjligheten i möjligaste mån blir ett fördelaktigt alternativ för såväl tomträttshavare som fastighetsägare. Utredaren ska även särskilt beakta

- de villkor som för närvarande tillämpas vid friköp,
- de villkor som tillämpas när tomträtter upplåts, samt
- de regler som för närvarande gäller för avgäldsbestämningen och utredningens förslag till nya avgäldsregler.

Utredaren är oförhindrad att göra olika ställningstaganden beroende på vem som är fastighetsägare och beroende på ändamålet med tomträttsupplåtelsen.

Jordbruks- och bostadsarrende

Översikt av arrendereglerna

Arrende är en nyttjanderätt till fast egendom mot vederlag. Allmänna regler om arrende infördes år 1908 och kompletterades efter hand med lagstiftning om särskilda arrendeformer. Reglerna reformerades och samlades därefter i JB. I 7 och 8 kap. JB finns bestämmelser som är gemensamma för olika arrendeformer, medan regler om jordbruks- och bostadsarrende finns i 9 respektive 10 kap. JB.

Jordbruksarrende är det fråga om när arrendeavtalet avser upplåtelse av jord till brukande. De olika formerna av jordbruksarrende brukar kallas gårdsarrende och sidoarrende. Gårdsarrende föreligger om arrendet omfattar arrendatorns bostad. Övriga jordbruksarrenden kallas sidoarrenden. Ett gårdsarrende för viss tid ska som huvudregel upplåtas på minst fem år, medan det inte finns någon minimitid för ett sidoarrende. Tidsbestämda jordbruksarrenden är bindande i högst 25 år.

Bostadsarrende är det fråga om när jord upplåts med arrende för något annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus. Det krävs också att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och någon närstående till arrendatorn. Reglerna om bostadsarrende gäller även i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening, som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar, t.ex. en kolonistugeförening. Upplåtelsestiden för ett tidsbestämt bostadsarrende ska som huvudregel vara minst fem år, och upplåtelsen är bindande i högst 50 år. Inom detaljplanelagt område är maximitiden dock 25 år.

Ett arrendeavtal ska vara skriftligt och innehålla samtliga avtalsvillkor. Avtalet kan i princip fås att upphöra under pågående arrendeperiod enbart om arrenderätten förverkas, t.ex. med anledning av att arrendeavgiften inte har betalats. Vid periodens slut måste avtalet sägas upp för att upphöra att gälla. I annat fall förlängs det med automatik. Arrendatorn har som huvudregel rätt till

förlängning av avtalet, vilket utgör en del av arrendatorns s.k. besittningsskydd. Parterna kan också inför en ny arrendeperiod begära att arrendevillkoren ändras, utan att avtalet sägs upp.

Särskilda begränsningar gäller i fråga om arrendatorns möjligheter att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten.

Arrendeavgiften

Gemensamt för jordbruks- och bostadsarrende är att det vid upplåtelse av arrende till en ny arrendator gäller avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Vid jordbruksarrende måste avgiften dock bestämmas i pengar. Avgiften ska betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om inte något annat har avtalats.

Vid förlängning av arrendeavtalet gäller särskilda regler för hur avgiften ska bestämmas. Utgångspunkten är att avgiften ska uppgå till ett skäligt belopp. Om parterna inte kan enas, har de möjlighet att låta arrendenämnden pröva vilken avgift som ska gälla. Avgiften ska då bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Vid jordbruksarrende ska hänsyn tas även till arrendeställets avkastningsförmåga. Arrendenämndens avgörande kan överklagas till domstol.

Avgift för jordbruksarrende

Begränsningar av möjligheten att bestämma vederlaget för arrendet

Vid jordbruksarrende ska avgiften bestämmas i pengar. Om parterna träffar avtal i strid med detta, ska avgiften utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks. Denna begränsning av parternas avtalsfrihet infördes för vissa slag av jordbruksarrenden år 1944 och utsträcktes senare till att gälla samtliga jordbruksarrenden. Bakgrunden var de sociala förhållanden som rådde för arrendatorer inom jordbruket under första delen av 1900-talet. Avsikten var att komma till rätta med de olägenheter som var förknippade med arrendeverderlag i form av t.ex. dagsverken och naturprodukter. Begränsningen var i grunden föranledd av intresset av att ge arrendatorerna en självständig ställning.

Att avgiften ska bestämmas i pengar innebär att det är förbjudet att avtala att vederlaget för arrenderätten till någon del ska bestå i att arrendatorn utför arbete åt eller levererar jordbruksprodukter till jordägaren. Utgångspunkten är att avgiften ska vara bestämd till sin storlek. Däremot behöver den inte vara bestämd till samma belopp vid varje betalningstillfälle utan kan t.ex. höjas med ett förutbestämt belopp varje år. Vidare är indexreglering av avgiften i viss utsträckning möjlig. En förutsättning är dock att det är fråga om index i vedertagen mening. Även ett för ett visst ändamål konstruerat omräkningssystem kan godtas som index, förutsatt att det utgör ett tillförlitligt underlag för omräkning av arrendeavgiften. Beräkningsgrunder som är knutna till enstaka produkter eller andra mera isolerade förhållanden är inte tillåtna (se prop. 1970:20 del A s. 408 och del B s. 1006 samt rättsfallet NJA 1949 s. 1). Det är i princip inte möjligt att knyta arrendeavgiften till det enskilda jordbrukets resultat.

Behovet av att kunna bestämma arrendeavgiften utifrån jordbrukets resultat

Utifrån dagens förutsättningar att driva jordbruk har både jordägare och arrendatorer kritiserat begränsningen att arrendeavgiften inte får bestämmas på grundval av jordbrukets resultat. Eftersom reglerna inte fullt ut medger att avgiften löpande anpassas till det ekonomiska utfallet i jordbruket, har det ansetts svårt för parterna att finna en lämplig avgiftsnivå för avtal som ska gälla under en längre tid.

Svårigheterna med att anpassa avgiften hänger delvis samman med att befintliga index inte i alla lägen leder till rättvisande resultat. Det har också visat sig svårt att konstruera lämpliga index för arrendeförhållanden. Lönsamheten i ett visst jordbruk är avhängig ett flertal faktorer, vars inverkan varierar över tid och inte är lätt att beräkna på förhand. Det rör sig om bl.a. kostnaderna för att driva jordbruket och prisvariationer på jordbruksprodukter. En bidragande orsak är den marknadsanpassning av jordbruksdriften som har skett genom avskaffandet av den tidigare prisregleringen av jordbruksprodukter. Till detta ska läggas betydelsen för resultatet i jordbruket av olika EU-relaterade stödformer, vars förekomst och storlek är föremål för återkommande förändringar.

Avsaknaden av en möjlighet att avtala om en arrendeavgift som är variabel utifrån resultatanknutna faktorer kan leda till att parterna får svårt att överblicka konsekvenserna av ett långvarigt arrendeförhållande. Detta kan medföra att arrendeavtalet i stället ingås för kortare tid, vilket i sin tur minskar förutsättningarna för nödvändiga och långsiktiga investeringar i brukandet av marken.

Det är viktigt att parterna ges goda möjligheter att sluta ett arrendeavtal som motsvarar deras behov. Därigenom säkerställs att produktionsförutsättningarna för den arrenderade jorden tas till vara på ett ändamålsenligt sätt och att jordbruket bedrivs rationellt. Detta främjar även lönsamheten för både jordägare och arrendatorer.

Ändamålsenliga regler för jordbruksarrende motverkar också risken för att upplåtelseformen väljs bort till förmån för mindre beprövade avtalskonstruktioner. En utbredd användning av jordbruksarrende bidrar till stabilitet och rättssäkerhet när det gäller markupplåtelse för jordbruksändamål.

Samtidigt måste de grundläggande motiv som ligger bakom den nuvarande begränsningen beaktas. En risk med att knyta arrendeavgiften till jordbrukets resultat är att den i enskilda fall bestäms på ett sätt som blir betungande för arrendatorn, t.ex. utifrån svår-förståeliga beräkningar som leder till oväntade resultat, eller att den på ett oskäligt sätt binder upp arrendatorn.

Uppdraget om avgift för jordbruksarrende

Utredaren ska föreslå en möjlighet för parterna att bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda arrende-jordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer.

Utredaren ska vid utformningen av förslaget överväga om det är motiverat med särskilda skyddsregler för arrendatorn, t.ex.

- om avgiftsvillkoren bör hänskjutas till arrendenämnden för godkännande, eller
- om det bör införas möjligheter – utöver vad som följer av allmänna avtalsrättsliga regler – att få avgiftsvillkorens skälighet prövad och att få till stånd en förändring av villkoren under en pågående avtalsperiod.

Till stöd för sina överväganden när det gäller behovet av skyddsregler ska utredaren undersöka om branschorganisationerna på jord-

bruksmarknaden är beredda att utveckla avtalsmodeller som tillgodoser båda parterens intressen i ett arrendeförhållande.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att parternas möjlighet att bestämma en resultatanknuten arrendeavgift ska kunna tillämpas i förening med reglerna i övrigt om hur arrendeavgiften bestäms vid förlängning av arrendeavtal. Om det är nödvändigt, får utredaren föreslå justeringar av dessa regler.

Det ingår inte i uppdraget att föreslå att ett arrende ska kunna betalas med andra vederlag än pengar.

Avgift för bostadsarrende

Avgiftsbestämningen vid förlängning av arrendeavtal

Reglerna om hur arrendeavgiften ska bestämmas i en förlängningssituation utgör ett komplement till arrendatorns besittningsskydd. Utan en kontroll av villkoren för en förlängning kan besittningsskyddet urholkas genom t.ex. krav på alltför hög avgift i förhållande till vad som skulle ha avtalats vid en ny arrendeupplåtelse. Samtidigt bör jordägaren ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som hade kunnat uppnås vid ett fritt val av arrendator (prop. 1968:19 s. 84 f.).

Reglerna om avgiftsbestämningen är allmänt hållna. Det har överlåtit till rättstillämpningen att dra upp närmare riktlinjer. En orsak till detta är att bostadsarrenden kan vara av mångskiftande karaktär och avse mark på vitt skilda ställen. I förarbetena framhålls att en viss vägledning när det gäller avgöranden i fråga om avgiften kan fås genom att utvärdera vad som kan anses utgöra ortens pris för jämförbara arrenden (en s.k. ortsprisjämförelse). Om det inte finns något sådant jämförelsematerial, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala (prop. 1968:19 s. 86). I avsaknad av andra bedömningsgrunder kan det bli aktuellt för arrendenämnden och domstolarna att göra en skälighetsuppskattning av avgiften.

I olika sammanhang har det argumenterats för att avgiften bör avspegla en skälig ränta på markvärdet, likt vad som gäller i fråga om avgäld vid tomträttsupplåtelser (jfr t.ex. SOU 1966:26 s. 217). Markvärdet synes dock enbart undantagsvis ha beaktats av arrendenämnder och domstolar vid avgiftsbestämningen.

Möjligheten att skapa fasta riktlinjer för avgiftsbestämningen var tidigare begränsad av att arrendenämndernas beslut kunde klandras till ett flertal fastighetsdomstolar, som var sista instans i frågan. Sedan år 2006 kan dock arrendenämndernas avgöranden överklagas till hovrätt med Högsta domstolen som sista instans.

Behovet av en översyn av avgiftsbestämningen

Från olika håll, bl.a. i riksdagen, har behovet av en översyn av avgiftsreglerna påtalats (se bl.a. bet. 2009/10:CU10 och 2010/11:CU20). Det har då ifrågasatts om reglerna leder till avgiftsnivåer som står i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet. Jordägare och arrendatorer har kritiserat avgiftsnivåerna för att vara för låga respektive för höga. I det sammanhanget har jordägarnas krav på avkastning på marken ställts mot bostads-sociala aspekter. Någon närmare undersökning av nivåerna eller deras konsekvenser har emellertid inte gjorts. Utan den överblick som en sådan undersökning skulle medföra är det inte möjligt att ta ställning till om det är motiverat att ändra regelverket.

Den huvudsakliga kritik som därutöver har förts fram mot avgiftsreglerna har sin bakgrund i att många arrendeavtal har slutits för lång tid. Samtidigt kan parterna ha bestämt avgiften lågt eller avtalat om en otillräcklig uppräknings under pågående arrendeperiod. I en förlängningssituation kan det då bli fråga om en betydande avgiftshöjning för att avgiften ska bli marknadsmässig. Visserligen har i ett sådant fall den tidigare lägre avgiften gynnat arrendatorn. Risken för kraftiga höjningar utgör likväl en olägenhet i form av otrygghet i boendet.

Den omständigheten att reglerna för avgiftsbestämningen är allmänt hållna ger upphov till viss osäkerhet när avgiften ska omregleras. Systemet kan leda till att parterna – utifrån sina olika perspektiv – intar vitt skilda ståndpunkter. Samtidigt måste möjligheten till mer ingående och detaljerade regler vägas mot att reglerna bör kunna användas för helt olika arrendefall, där det bör finnas möjlighet att i bedömningen väga in individuella och varierande omständigheter. Vid avvägningen måste det också beaktas att det system för överprövning av arrendenämndernas avgöranden som gäller sedan år 2006 torde komma att bidra till att det i rättspraxis utarbetas ytterligare vägledning för avgiftssättningen (jfr prop. 2005/06:10 s. 45 f.). Eventuella förändringar av avgiftssystemet bör mot denna

bakgrund så långt som möjligt göras inom ramen för den nuvarande ordningen för avgiftsbestämningen.

Uppdraget om avgift för bostadsarrende

Utredaren ska undersöka tillämpningen av de nuvarande avgiftsreglerna och de avgiftsnivåer som reglerna leder till. Mot bakgrund av undersökningen ska utredaren föreslå de eventuella förändringar som behövs för att avgiften vid en förlängning av arrendeavtalet ska avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Avsikten är att avgifterna efter avtalsförlängning ska

- stå i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet och de nuvarande avgiftsreglerna, däribland bostadssociala hänsyn, samt
- vara allmänt godtagbara för parterna på arrendeområdet.

Utredaren ska vidare ta ställning till om det bör införas ett särskilt skydd mot alltför stora avgiftshöjningar i förlängningssituationer. Oavsett ställningstagandet i denna fråga ska utredaren föreslå sådana skyddsregler. Utöver andra tänkbara alternativ ska utredaren överväga

- en ordning som innebär att arrendeavgiften under pågående arrendeperiod ska vara föremål för uppräkningsindex, t.ex. enligt något index, och
- en stegvis upptrappning av avgiften (jfr 12 kap. 55 § femte stycket JB).

Utredaren ska i fråga om skyddsreglerna även överväga

- om reglerna bör inverka på hur övriga villkor, särskilt arrendetiden, bestäms i en förlängningssituation, samt
- om reglerna bör vara tvingande till förmån för arrendatorerna och om avvikelser från reglerna i så fall ska kunna ske efter arrendenämndens godkännande.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att den nuvarande ordningen för avgiftsbestämningen inte bör ändras i sina grunddrag.

Författningsförslag

Utredaren ska utarbeta de författningsförslag som behövs. Om det ryms inom utredningsuppdraget i övrigt, ska utredaren också göra en språklig och redaktionell översyn av de regler i 13 och 21 kap. JB som berörs av utredningsarbetet eller som har ett nära samband med sådana regler. Någon förändring i sak ska inte göras i denna del.

Utredaren ska föreslå ett normgivningsbemyndigande i lag som möjliggör för regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, att meddela föreskrifter om den utbildning som bör krävas för behörighet att hålla syn vid jordbruksarrende.

Utredaren är oförhindrad att ta upp även andra frågor som är förknippade med en förenkling av systemet för tomträttsavgifter, en rätt till friköp eller en förändrad avgiftsbestämning vid arrende. Uppdraget omfattar dock inte skattefrågor.

Genomförande och redovisning av uppdraget

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa de kort- och långsiktiga konsekvenserna av det förslag för avgäldsbestämningen som utredaren lägger fram samt av de olika alternativ i fråga om friköp som utredaren överväger. Sådana konsekvenser kan finnas för bl.a. fastighetsägare, innehavare av tomträtter för olika ändamål och boende i flerbostadshus på tomträtter. På motsvarande sätt ska utredaren belysa konsekvenserna för jordägare, arrendatorer och andra berörda av de förslag om arrendeavgift som utredaren lägger fram.

Utredaren ska föreslå finansiering i de delar som förslagen kan medföra ökade kostnader eller minskade intäkter för det allmänna. Vidare ska konsekvenserna för den kommunala självstyrelsen av förslagen om tomträtt redovisas. Utredaren ska även uppmärksamma om förslagen i den praktiska tillämpningen kan få olika effekter för kvinnor och män.

Synpunkter ska inhämtas från myndigheter, kommuner och enskilda som äger fastigheter upplåtna med tomträtt eller arrende samt från de organisationer som företräder fastighetsägarnas, tomträttsinnehavarnas och arrendatorernas intressen. Även i övrigt ska synpunkter inhämtas från myndigheter och organisationer i den utsträckning som behövs.

Utredaren ska rådgöra med Fastighetstaxeringsutredningen (dir. 2011:13).

Utredaren ska i ett delbetänkande senast den 31 oktober 2012 redovisa uppdraget i den del som avser tomträttsavgälder. Uppdraget i övrigt ska redovisas senast den 30 september 2013.

(Justitiedepartementet)

Norsk lagstiftning

Allmänt

Den norska nyttjanderättsformen tomtefeste (se tomtefesteloven 106/1996, som trädde i kraft den 1 januari 2002) är i likhet med tomträtt en total nyttjanderätt. Tomtefeste är mycket utbrett; år 2007 fanns 300 000–350 000 tomtefesten.

Hyra av mark, avsedd för en byggnad som ägs av hyrestagaren, betecknas feste och parterna betecknas bortfestare (upplåtaren) och festare (nyttjanderättshavaren). Tidigare kunde upplåtelsen karaktäriseras som tidsbegränsad. Nuvarande regler för tomtefeste avseende bostads- och fritidshus innebär i praktiken att bortfestaren aldrig får tillbaka rådigheten över marken. Tomtefestelovens föreskrifter är tvingande om inte annat anges.

Tomtefesteloven gäller huvudsakligen ”feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomte”. Med hus avses inte bara bostadshus utan även andra former av byggnader. Lagen gäller däremot inte när upplåtelsens huvudföremål är något annat än ”hus” och därmed sammanhängande verksamhet. Tomtefesteloven innehåller inga begränsningar vad gäller parterna i tomtefesteavtalet. Även en privat fastighetsägare kan alltså upplåta tomtefeste. Så sker också i mycket stor utsträckning. Utgångspunkten är att avtal om feste ska upprättas skriftligen.

Numera gäller tomtefeste för bostads- och fritidshus tills nyttjanderättshavaren säger upp avtalet eller löser in marken (friköp). Tomtefeste för annat ändamål än bostads- och fritidshus gäller enligt nuvarande bestämmelser och under förutsättning att inte annat har avtalats, utan tidsbegränsning men med rätt för båda parter att säga upp avtalet. I de fall då festet upphör efter uppsägning är uppsägningsfristen två år, om inte annat avtalats. Kortare frist än sex månader är inte bindande för festaren. För bostads- och fritidshus är dock den kortaste fristen två år.

När det gäller avgiften för tomtefeste innehåller lagen en allmän regel om att det inte får tas ut en avgift som är orimligt hög i förhållande till vad som vanligtvis betalas på platsen eller i området för nya liknande festen med liknande avtalsvillkor. Regeln är avsedd att stå i överensstämmelse med 2 § pristiltaksloven och 36 § avtalsloven (motsvarande 36 § avtalslagen). I övrigt är det upp till parterna att avtala om avgiften för den första avgäldsperioden.

Sedan avtal ingåtts om feste för bostads- eller fritidshus kan envar av parterna kräva ändring av avgiften i överensstämmelse med ändringar i penningvärdet, dvs. i överensstämmelse med utvecklingen i den norska motsvarigheten till konsumentprisindex. Den senaste avgiftsändringen ligger till grund för nästa ändring. Parterna är fria att avtala om att avgiften ska vara konstant eller att en ändring ska vara mindre än som följer av penningvärdesförändringen.

För äldre tomtefesten avseende bostads- och fritidshus finns övergångsbestämmelser som reglerar högsta tillåtna höjning av avgiften för avtal ingångna före lagens ikraftträdande den 1 januari 2002. Bestämmelserna gäller för första omregleringen efter ikraftträdande. När väl en anpassning har skett till nuvarande regler tillämpas dessa fortsättningsvis. I korthet kan sägas att avtal ingångna före den 1 januari 2002 får regleras utifrån penningvärdesförändringen sedan avtalet ingicks. För avtal som ingåtts före maj 1983 får avgiften emellertid inte sättas högre än 9 000 kronor per 1 000 kvadratmeter, justerat med inflationen räknat från den 1 januari 2002. Om tidigare avtal stadgar att tomtvärdet utan hus ska utgöra en del av beräkningsunderlaget, får värdet inte sättas högre än vad tomten kan säljas för, om det endast hade varit tillåtet att uppföra det eller de hus som redan finns på tomten.

Beträffande omprövning av festeavgift avseende tomtefeste för annat ändamål än bostad kan envar av parterna begära ändring utifrån penningvärdesförändringen, om inte annat har avtalats.

Oavsett upplåtelsens ändamål är tidsintervallet för omprövning av festeavgiften tio år, om inte annat har avtalats. Tidsintervallet kan dock inte sättas kortare än ett år.

Inom ramen för ändamålet med upplåtelsen har festaren samma fysiska rådighet över marken som en ägare har. Festaren kan även överlåta nyttjanderätten till annan, pantsätta nyttjanderätten och byggnad samt upplåta sådan nyttjanderätt i tomtefestet som ligger innanför den rådighet som festaren har.

Vid bortfestarens avtalsbrott kan festaren tillämpa en rad sanktioner. Beroende på vilket avtalsbrott det är fråga om kan festaren

innehålla festeavgiften, kräva åtgärdande, göra avdrag på avgiften och begära skadestånd och i vissa fall häva avtalet. Brister festaren i sina åtaganden, kan även bortfestaren i vissa fall häva avtalet.

Tomtefeste för bostads- och fritidshus kan festaren kräva att få lösa in när 30 år, eller den kortare tid som har avtalats, av upplåtelse tiden gått. Detsamma gäller, vid tidsbestämd upplåtelse, när upplåtelse tiden har gått ut. Efter 30-årsfristen kan festare till bostadshus kräva inlösen vartannat år och festare till fritidshus vart tionde år. Regeln om inlösen gäller alla tomtefesten för bostads- och fritidshus, dvs. även äldre sådana. När ett tidsbegränsat tomtefeste har löpt ut kan nyttjanderättshavaren eller vissa närstående till denne kräva förlängning i stället för inlösen. Som villkor för inlösen av tomtefeste för bostads- och fritidshus gäller att summan ska vara 25 gånger den årliga avgiften beräknat vid inlösningstidpunkten, om inte en lägre summa har avtalats. Om inte annat avtalats, kan emellertid bortfestaren kräva att priset ska vara 40 procent av tomtvärdet (utan bebyggelse) vid inlösningstidpunkten. Avdrag görs för värdestegring som festaren har tillfört tomten och tomtvärdet får inte sättas högre än det tomten kan säljas för med den hustyp som finns på tomten.

Jämförelse mellan tomträtt och tomtefeste

Även om tomtefeste i flera avseende liknar tomträtt finns likväl några grundläggande skillnader.

Upplåtelse av tomtefeste är inte begränsat till fastigheter som ägs av det allmänna. Tvärtom är tomtefeste huvudsakligen en nyttjanderättsform som används av privata fastighetsägare för att upplåta nyttjanderätt åt andra. Detta är en grundläggande skillnad i förhållande till svensk tomträtt, som i princip endast kan upplåtas av det allmänna.

Vad beträffar upplåtelse tiden är tomtefeste numera, i likhet med tomträtt, en i princip oändlig nyttjanderättsform. Emellertid ger tomtefesteloven nyttjanderättshavaren en starkare ställning eller åtminstone en större frihet än vad reglerna om tomträtt gör. I direkt motsats till vad som gäller för tomträtt är det (bortsett från viss sanktionsåtgärd från bortfestarens sida) endast nyttjanderättshavaren som kan säga upp ett tomtefeste och dessutom efter en betydligt kortare tid än den som gäller för uppsägning av tomträtt. Nyttjanderättshavaren har dessutom en rätt att lösa in tomtefestet.

Av särskild betydelse är att de bostads-, plan- och markpolitiska skäl som låg till grund för tomträttsinstitutets införande och utveckling i Sverige inte förefaller ha någon egentlig motsvarighet i norsk lagstiftning.

Sociala och bostadspolitiska hänsyn framträder i och för sig i såväl den norska som den svenska lagstiftningen i så måtto att man både i Sverige och i Norge har velat skydda den generellt sett svagare tomträttsinnehavaren/festaren i förhållande till fastighetsägaren/bortfestaren (jfr skyddet för hyresgäster i den svenska hyreslagstiftningen). I förarbetena till tomtefesteloven behandlades frågan om upplåtelse av tomtefeste för bostadsändamål skulle förbjudas med hänsyn till nyttjanderättshavarens ställning. Något förbud infördes inte men det uttalades att ett viktigt syfte med den nya tomtefesteloven var att i bostadssammanhang värna nyttjanderättshavarens ställning. Så skedde också, bl.a. genom begränsningsregler för höjning av festeavgift och möjlighet till uppsägning, inlösen och förlängning. Det förefaller emellertid inte som att syftet bakom tomtefesteinstitutets framväxt var att tillgodose bostadssociala behov.

En ännu viktigare skillnad är kanske att det i den norska lagstiftningen inte framskyms något av det plan- och markpolitiska syfte som det svenska tomträttsinstitutet sedan länge bygger på. I synnerhet synes den norska lagen inte alls bygga på någon uttalad tanke att markvärdestegringen ska förbehållas fastighetsägaren. Den norska regleringen, där avgiften numera kan räknas upp endast i enlighet med penningvärdesförändringar, synes tvärtom leda till att fastighetsägaren inte ska ha någon del i förekommande reella markvärdesökningar.

Orsaken till dessa skillnader står förmodligen, åtminstone delvis, att finna i det förhållandet att tomtefeste är en upplåtelseform som kan tillämpas av alla fastighetsägare, inte endast av det allmänna.



29 februari 2012

Dnr 13-38-11

Den långsiktiga realräntan

Inledning

UPPDRAG

Uppdrag till Tomträtts- och arrendeutredningen (JU 2011:08). Uppdraget innebär att utreda tre frågeställningar enligt nedan mot bakgrund av följande förutsättningar: Tomträttsavgälden vid omregleringar ska bestämmas så att den motsvarar en avgäldsränta på ett avgäldsunderlag (ett markvärde). Avgäldsräntan ska vara knuten till den långsiktiga realräntan. Man måste då bedöma den långsiktiga realräntan för att fastställa avgäldsräntan. Antingen fastställs ett numeriskt värde på avgäldsräntan eller bestäms en regel som knyter avgäldsräntan till en realränta på ett visst sätt.

Följande tre frågor utreds:

1. Vilken metod bör användas för att bedöma den långsiktiga realräntan?
2. Vad är Konjunkturinstitutets bedömning av den långsiktiga realräntan?
3. Om avgäldsräntans numeriska värde inte skrivs in i lagen, hur skulle man kunna konstruera en metod eller regel för att alltid kunna bestämma avgäldsräntans storlek?

SLUTSATSER

Konjunktursinstitutet bedömer att de långsiktiga korta realräntan ligger på 2 procent. Till stöd för denna bedömning anfördes historiska genomsnitt på räntenivåer, BNP-tillväxt samt framåtblickade bedömningar av den ekonomiska utvecklingen. Konjunkturinstitutet anser att långa genomsnitt på differensen mellan en 3-månaders statsskuldsväxelränta och KPI-inflationen kan utgöra en metod för att bestämma avgäldsräntan fortlöpande.

DISPOSITION

Inledningsvis beskrivs vad en realränta är, teorin bakom bestämningen av realräntan och hur realräntan kan mätas. Därefter beskrivs Konjunkturinstitutets bedömning av den långsiktiga realräntan framöver samt den metod som rekommenderas för att bestämma realräntan fortlöpande.

Vad är en realränta?

En ränta är priset på lån av pengar eller avkastningen på utlåning av pengar. Räntor uttrycker ett nominellt belopp i framtiden i relation till ett nominellt belopp idag. En realränta uttrycker däremot ett reall belopp i framtiden i förhållande till ett reall be-

lopp idag. Realräntan är därmed ett mått på den ökade köpkraft som uppnås genom att låna ut pengar. En realränta kan uttryckas på två olika sätt:

- Faktisk realränta, *realränta ex post*, är den extra köpkraft en långivare erhåller utöver det utlånade beloppets köpkraft. Den faktiska realräntan beräknas som differensen mellan nominell ränta och faktisk inflation. Det är den reala avkastning som kan konstateras i efterhand, när lånet har betalats av.¹
- Förväntad realränta, *realränta ex ante*, är den extra köpkraft en långivare förväntar sig att erhålla utöver det utlånade beloppets köpkraft när lånet ingås. Den förväntade realräntan beräknas som differensen mellan nominell ränta och förväntad inflation. Den faktiska realräntan kan alltså avvika från den förväntade då den faktiska inflationen avviker från den förväntade. Normalt varierar den faktiska inflationen mer än den förväntade. Alltså varierar vanligen den faktiska realräntan mer än den förväntade realräntan.

I denna rapport studeras den *långsiktiga* realräntan. Det är den realränta som förväntas gälla då ekonomin är i jämvikt. Jämvikt är ett tillstånd ekonomin sällan befinner sig i eftersom den ständigt utsätts för störningar. Jämviktens natur är dock sådan att ekonomin strävar dithän. Eftersom störningar antas drabba ekonomin symmetriskt jämnas hög- och lågkonjunkturer ut på sikt. Den långsiktiga realräntan är därmed den ränta som förväntas gälla i genomsnitt under en tillräckligt lång tidsperiod. Den långsiktiga realräntan benämns även ibland som den *normala* realräntan eller den *naturliga* realräntan. Konceptet har studerats tidigare, framför allt i penningpolitiska sammanhang. Riksbanken (2000, 2006b, 2010) utreder bland annat frågan.

I rapporten är det dessutom den *korta* långsiktiga realräntan som avses. Med *kort* menas att räntan avser ett lån med förhållandevis kort löptid. I rapporten mäter vi den korta realräntan med en tre månaders statsskuldväxelränta. Fördelen med att studera en kort ränta är att vi kan bortse från löptidspremier, vilka tenderar att komplicera analysen.² För våra syften tillför inte löptidspremier något substantiellt, varför det är rimligt att vi studerar en kort ränta.³

DEN LÅNGSIKTIGA REALRÄNTANS BESTÄMNINGSFAKTORER

Det finns en omfattande teoribildning om vad som styr realräntan på lång sikt. Räntans grundläggande funktion är att balansera sparande och investeringar i en ekonomi. Ekonomisk teori pekar på ett långsiktigt samband mellan realräntan och tillväxten i ekonomin. Allmänt bestäms den långsiktiga realräntan av ekonomins fundamentala faktorer såsom produktivitetstillväxt, befolkningstillväxt och hushållens sparande- eller tidspreferenser. Förändringar i den långsiktiga realräntan sker vanligtvis i en långsam takt, eftersom ekonomins tillväxtpotential oftast också förändras i en långsam takt.

Sambandet mellan tillväxt och realränta kan beskrivas på följande sätt: en högre produktivitetstillväxt ökar avkastningen på investeringar. En investeringsavkastning som är högre än realräntan ökar investeringsbenägenheten. Detta kräver en högre realränta för att få balans mellan sparande och investeringar. En ökning av befolk-

¹ Här bortses från möjligheten att avtala om en realränta direkt där den nominella avkastningen kopplas till faktisk inflation. Ett exempel på detta är statens realobligationer.

² Se till exempel Riksbanken (2006a) för en fördjupning om hur löptidspremier kan beräknas.

³ I avsnittet "Vilken nominalränta ska användas för att mäta den långsiktiga realräntan?" motiveras mer utförligt valet av en kort ränta som studieobjekt.

ningstillväxten leder till en stigande realränta eftersom det krävs mer investeringar för att kunna förse den ökade befolkningen/arbetskraften med realkapital.⁴

Ytterligare ett antagande i ekonomisk teori är att hushållen jämnar ut sin konsumtion över tid. En högre förväntad tillväxt och därmed förväntningar om högre framtida inkomster ökar konsumtionsbenägenheten och minskar sparbenägenheten. Hushållen kräver därför en högre avkastning på sitt sparande i termer av en högre realränta för att skjuta sin konsumtion på framtiden. Med en högre tillväxt krävs därmed en högre realränta för att jämvikt ska skapas mellan utbud av sparande och efterfrågan på investeringar. Ekonomisk teori talar således för en hög realränta om tillväxten är hög och en låg realränta om tillväxten är låg.⁵

DET INTERNATIONELLA PERSPEKTIVET

Eftersom de finansiella marknaderna är starkt integrerade kommer det globala sparandet och investeringarna att ha betydelse för enskilda länders realräntor. Den svenska ekonomin är mycket öppen och den svenska finansmarknaden är väl utvecklad. Till följd av den fria rörligheten av kapital mellan länder påverkas därmed räntenivån i en liten öppen ekonomi, som den svenska, av globala räntor. Med helt fria kapitalrörelser jämnas realräntan ut mellan länder.⁶

Skilnader mellan räntor i olika länder kan dock ändå bestå under en lång tid till följd av olika risk- och likviditetspremier. Riskerna förknippade med till exempel valutärörelser kan vara stora. Detta gäller åtminstone på några års sikt. På längre sikt jämnas även sådana variationer ut och realräntan i Sverige kan inte avvika i någon större utsträckning från det internationella ränteläget.

HUR HAR TILLVÄXTEN VARIERAT HISTORISKT?

Eftersom ekonomisk teori pekar på ett samband mellan tillväxten i ekonomin och realräntan kan man få en bild av den långsiktiga realräntan genom att studera den genomsnittliga tillväxttakten i ekonomin under en längre period. I tabell 1 nedan finns en uppdelning av tillväxten sedan 1960 i Sverige respektive ett öviktat genomsnitt för USA, Tyskland och Storbritannien. Att just dessa länder har valts beror på att de är stora och viktiga länder, såväl för världshandeln och den globala tillväxten som för de finansiella marknaderna.

I genomsnitt sedan 1960 har tillväxten legat på 2,6 procent såväl i Sverige som i omvärldsgenomsnittet. Både i Sverige och i omvärlden var tillväxten tydligt högre under 1960-talet än de följande decennierna. Beräknas genomsnittet sedan 1990 har tillväxten fallit ytterligare något, till 2,1 respektive 2,0 procent. Tillväxten i såväl Sverige som i omvärldsgenomsnittet har således överlag fallit över åren vilket enligt teorin skulle innebära att även den långsiktiga realräntan har fallit.

⁴ För en utförligare beskrivning av de tillväxtmodeller som utgör grunden för resonemanget, se till exempel Burda och Wyplosz (2005).

⁵ En nackdel med att använda denna metod för att bestämma realräntan är att den utöver tillväxten påverkas av andra faktorer som exempelvis hushållens tidspreferenser. Det är också oklart ifall det är Sveriges eller världens tillväxt som avses.

⁶ En högre ränta leder till att kapital strömmar in i landet. Via det teoretiska sambandet som kallas öppen ränteparitet kopplas räntorna samman via förväntad förändring i växelkursen. Ränteskillnaden mellan två länder motsvarar den förväntade förändringen av växelkursen länderna emellan under perioden i fråga. Om räntan i omvärlden blir lägre stärks den svenska växelkursen på kort sikt för att på längre sikt forsvagas gradvis i linje med ränteskillnaden. Den förväntade forsvagningen av växelkursen under exempelvis två år kommer då ungefär motsvara ränteskillnaden mellan en svensk och utländsk tvåårsränta. Under hela perioden med lägre ränta i omvärlden kommer dock nivån på växelkursen vara starkare än annars. Det innebär att den förväntade avkastningen på räntebärande tillgångar blir densamma i omvärlden som i Sverige. Den starkare växelkursen ger effekter på den svenska ekonomin med en mer dämpad inflation och ett lägre tillväxt. Det tenderar att leda till en lägre ränta.

Tabell 1. BNP i Sverige och utlandet

Genomsnittlig årlig procentuell förändring

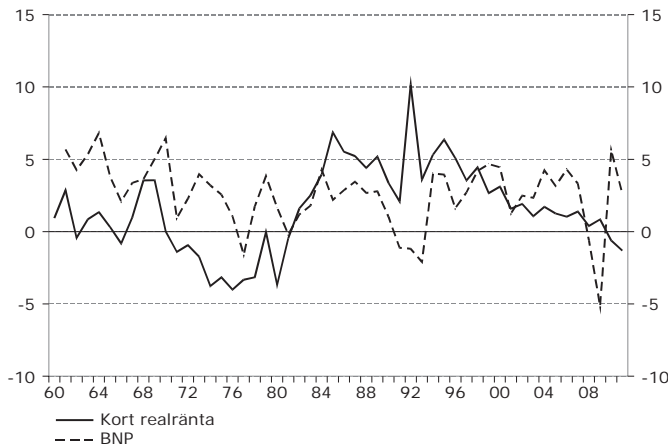
	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1970– 2011	1990– 2011
Sverige	4,4	2,4	2,3	1,8	2,0	2,6	2,2	2,1
Utland ¹	3,9	2,9	2,4	2,5	1,4	2,6	2,3	2,0

¹ Övikat internationellt genomsnitt för Tyskland, USA och Storbritannien.

Källor: SCB, Bureau of Economic Analysis, Office for National Statistics, OECD, Riksbanken och Konjunkturinstitutet.

Diagram 1. BNP och kort realränta

Procent respektive procentuell förändring



Anm. Den reala räntan har beräknats som differensen mellan 3-månaders statsskuldväxelränta och KPI-inflation.

Källor: SCB, Riksbanken och Konjunkturinstitutet.

Hur mäts realräntan?

Ett annat sätt att bedöma den långsiktiga realräntan är att studera hur den i genomsnitt har utvecklats över en längre tidsperiod. Räntan varierar emellertid med konjunkturläget, så vissa perioder kan realräntan avvika i en betydande utsträckning från ett långsiktigt medelvärde. Ifall en tillräckligt lång tidsperiod studeras jämnas dock den konjunktorella effekten ut och man kan då få en uppfattning om vad som skulle vara en mer långsiktig realräntenivå.

Beräkningen av den långsiktiga realräntan försvaras också av att det under årens lopp har skett stora förändringar i samhällsekonomin som är av mer strukturell karaktär. Dessa förändringar har sannolikt påverkat nivån på den långsiktiga realräntan. Eftersom de strukturer som var rådande på kapitalmarknaden historiskt inte bedöms gälla framöver kan historiska genomsnitt bli missvisande.

Ett sätt att bestämma den reala räntan är att utnyttja att en nominell ränta, som tidigare konstaterats, är lika med realräntan plus den förväntade inflationen.⁷ För att beräkna realräntan kan man då dra bort inflationsförväntningarna från nominalräntan. Som tidigare har nämnts kan realräntan dock beräknas som faktisk eller förvän-

⁷ I rapportens appendix visas denna så kallade Fisher-ekvation.

tad. Skillnaden beror på om det är faktisk eller förväntad inflation som dras ifrån den nominella räntan.

Man kan också studera hur realränteobligationer prissätts för att få en uppfattning om den aktuella realräntan. Marknaden för dessa obligationer är dock mindre likvid än den nominella obligationsmarknaden, vilket gör noteringarna av realräntan svår-tolkade. Marknaden för realränteobligationer är dessutom en relativt nyligen utvecklade marknad. De första emissionerna skedde i mitten av 1990-talet och i början skedde emissionerna i liten skala. Detta innebär att det inte går att göra historiska jämförelser särskilt långt tillbaka i tiden. Det kan heller inte anses självklart att Riksgäldskontoret kommer att fortsätta att emittera denna typ av obligationer.

VILKEN NOMINALRÄNTA SKA ANVÄNDAS FÖR ATT MÄTA DEN LÅNGSIKTIGA REALRÄNTAN?

Domstolarna har utgått från att räntan för avgäldsbestämning ska avse en ränta på den allmänna kapitalmarknaden. En rimlig utgångspunkt är att det är en riskfri ränta som avses. Räntor som är utgivna av den svenska staten kan anses vara riskfria. Förutom att de är riskfria är dessa räntor väl kända som investeringsobjekt och har en lång historik. Därmed behöver inte riskpremiers storlek uppskattas. Statspapper handlas dessutom aktivt. Marknaden är därmed likvid och noteringarna för räntorna är ständigt uppdaterade. Därmed undviks problem med att uppskatta likviditetspremier.

Den kortaste marknadsräntan, dagslåneräntan, bestäms i princip av Riksbanken genom styrräntan, den så kallade reporäntan. Riksbanken sätter reporäntan i syfte att på sikt uppnå inflationsmålet om 2 procent KPI-inflation. Reporäntan varierar jämförelsevis mycket till följd av konjunktursvängningar. De korta marknadsräntorna styrs i hög utsträckning av marknads förväntningar om styrräntans utveckling. Styrräntans förväntade utveckling bestämmer även nivån på längre räntor, men på längre löptider påverkar inflationsförväntningar och olika riskpremier räntenivån i hög grad. Typiskt sett är löptidspremier positiv, det vill säga att långivaren vill bli kompenserad för osäkerheten i att låna ut på en längre horisont. Löptidspremier varierar över tiden och mellan olika räntor. För att undvika problemen med löptidspremier används här en kort ränta.

En riskfri, likvid och väl känd kort ränta är räntan på en statskuldväxel. Konjunkturinstitutet har mer specifikt valt att studera statskuldväxlaräntan med tre månaders löptid. I tabellerna i denna rapport visas också utvecklingen av den 10-åriga statsobligationsräntan i såväl Sverige som utlandet.

VILKET INFLATIONSMÅTT ANVÄNDS FÖR ATT MÄTA DEN LÅNGSIKTIGA REALRÄNTAN?

Givet att räntan på en 3-månaders statskuldväxel ska användas, hur bör den reala räntan beräknas? Rent teoretiskt vore det då bäst att använda sig av den förväntade inflationen på tre månaders sikt.

Den förväntade inflationen kan exempelvis mätas genom enkätundersökningar. Konjunkturinstitutet har en enkätfråga sedan 1979 om hushållens inflationsförväntningar på 12 månaders sikt.⁸ Den förväntade inflationen har varit 3,7 procent i genomsnitt sedan 1980 och den faktiska har uppgått till 4,1 procent under samma period. Den faktiska inflationen har således följt den förväntade ganska väl i genomsnitt (se diagram 2 nedan). Den faktiska inflationen är därmed en god approximation för den förväntade inflationen. Dessutom kan konstateras att eftersom den ränta som

⁸ Sedan 2002 finns denna enkät på månadsfrekvens och innan dess på kvartal sedan 1979.

studeras har en löptid som uppgår endast till 3 månader är problemet med att inte använda den förväntade inflationen av ringa vikt.⁹

Diagram 2. KPI och hushållens inflationsförväntningar
Årlig procentuell förändring respektive procent



Källor: SCB och Konjunkturinstitutet.

Som mått på den faktiska prisutvecklingen har konsumentprisindex (KPI) valts. Fördelen med att använda KPI är att det är ett brett prisindex som allmänheten känner väl till. Det beräknas och publiceras regelbundet på månadsbasis av Statistiska centralbyrån (SCB). KPI håller dessutom en god kvalitet och revideras normalt inte. Ytterligare ett skäl är att tidsserier på KPI är långa. Eftersom långa genomsnitt används för att bestämma den långsiktiga realräntan är detta en viktig egenskap.

UPPMÄTT FAKTISK REALRÄNTA

De svenska nominella räntorna var höga under 1980-talet och början av 1990-talet. Under 2000-talet har räntorna istället varit betydligt lägre än det historiska genomsnittet. Sedan 1960 har räntan på en svensk 3-månaders statskuldväxel legat på 6,5 procent (se tabell 2). För en 10-årig svensk statsobligation har räntan samma period legat på 7,7 procent.

Tabell 2. Nominella räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1970– 2011	1996– 2011
Svensk 3-månaders	5,1	6,4	11,0	8,0	2,9	6,5	6,8	3,0
Svensk 10-årig	5,7	8,5	12,1	8,7	4,3	7,7	8,1	4,6
Utländsk 3-månaders	4,4	7,1	8,8	5,9	3,3	5,7	6,0	3,3
Utländsk 10-årig	6,0	9,2	9,9	7,1	4,5	7,2	7,5	4,6

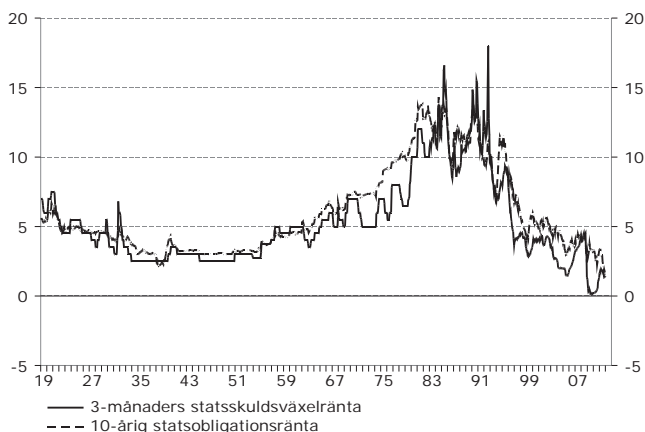
Anm. Utländska räntor har beräknats som ovikta medelvärden av amerikanska, tyska och brittiska räntor. Tyska 3-månaders räntan börjar i juli 1975 och den brittiska börjar i januari 1964. Genomsnittet för Sverige är beräknade för månadsvärden, noteringen för slutet av månaden. Även för tyska och brittiska räntor används noteringarna från slutet av månaden.

Källor: Riksbanken, Federal Reserve, Bank of England, Bundesbank, IMF och Konjunkturinstitutet.

⁹ Även för de i detta avsnitt angivna 10-åriga realräntorna har den faktiska inflationen används i beräkningarna.

Diagram 3. Svenska nominella räntor

Procent

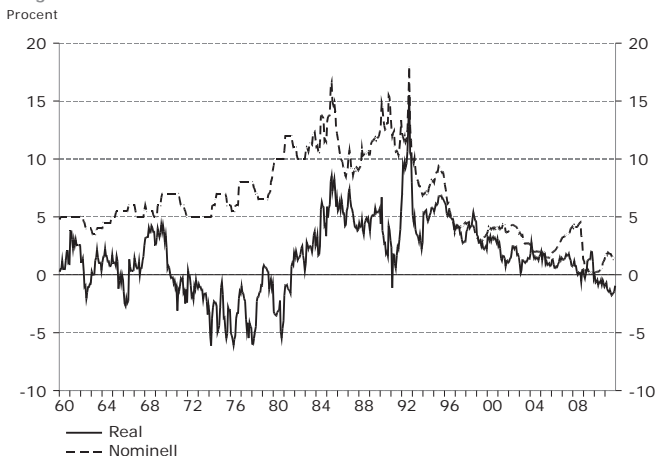


Källa: Riksbanken.

De senaste åren har räntorna fortsatt att falla (se diagram 3). År 2011 föll räntorna så att noteringen för 10-årsräntan var den lägsta sedan åtminstone 1920. Försämrade tillväxtutsikter på kort sikt i framför allt OECD-länderna och oron över hur skuld-krisen i euroområdet kommer att utvecklas samt den därtill kopplade finansiella oron i omvärlden har bidragit till fallet i svenska långräntor. Det beror bland annat på att investerare betraktar en svensk statsobligation som en säker placering. Den ökade efterfrågan på svenska statsobligationer har drivit upp priset, vilket innebär en lägre ränta. I takt med en ökad tillförsikt på de finansiella marknaderna de kommande åren bedömer Konjunkturinstitutet att de svenska långa räntorna kommer att stiga mot en långsiktig normal nivå.

Även de internationella räntorna, både korta och långa, har fallit de senaste åren och är på historiskt låga nivåer. I tabell 2 visas den historiska nominella ränteutvecklingen i ett oviktat genomsnitt för Tyskland, Storbritannien och USA. I grova drag kan sägas att svenska räntor har rört sig ungefär som genomsnittet i dessa länder de senaste decennierna. Även för dessa länder antas räntorna stiga de kommande åren.

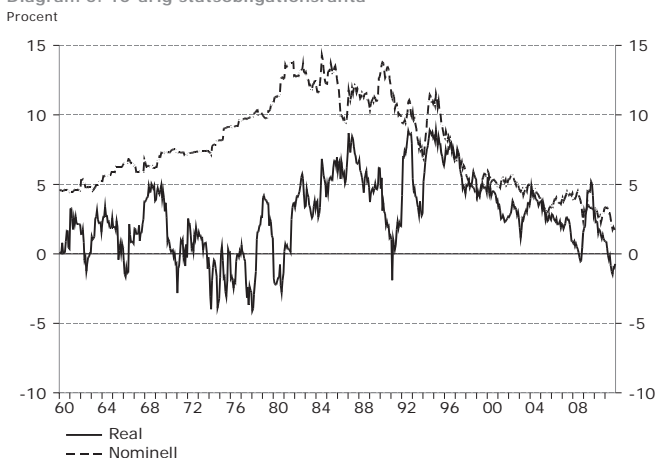
Diagram 4. 3-månaders statsskuldsväxelränta



Anm. Den reala räntan har beräknats som differensen mellan den nominella räntan och KPI-inflationen.

Källor: Riksbanken, SCB och Konjunkturinstitutet.

Diagram 5. 10-årig statsobligationsränta



Anm. Den reala räntan har beräknats som differensen mellan den nominella räntan och KPI-inflationen.

Källor: Riksbanken, SCB och Konjunkturinstitutet.

Tabell 3. Svenska reala räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1970– 2011	1996– 2011
3-månaders	1,3	-2,2	3,1	4,7	1,4	1,6	1,6	1,8
10-årig	1,9	-0,1	4,2	5,4	2,8	2,8	3,0	3,3

Anm. Reala räntor har beräknats som differensen mellan den nominella statsskuldsväxelräntan respektive statsobligationsräntan och KPI-inflationen.

Källor: Riksbanken, SCB och Konjunkturinstitutet.

Måts realräntan som differensen mellan den nominella räntan och KPI-inflationen blir det uppenbart att realräntan har varierat kraftigt de senaste decennierna, såväl i Sverige som i omvärlden (se tabell 3 och 4). Sedan 1960 har den svenska korta realräntan i genomsnitt legat på 1,6 procent (se tabell 3). Riksbankens inflationsmål etablerades bland ekonomins aktörer i mitten av 1990-talet, och sedan dess har den korta realräntan i genomsnitt uppgått till 1,8 procent. De historiska genomsnitten hålls nere av de senaste årens mycket låga statsräntor. Sedan 2008 har de internationella och svenska räntorna varit nedtryckta av de stora negativa störningar som har inträffat i världsekonomin. Först var det finanskrisen i USA som inleddes med problemen med amerikanska huslån och sedan har krisen i euroområdet orsakat fortsatt kraftiga räntefall. Den svenska korta realräntan låg i genomsnitt mellan 1996 och 2008 på 2,2 procent, det vill säga om åren 2009 till 2011 renas bort. För den 10-åriga realräntan har motsvarande genomsnitt uppgått till 2,8 procent sedan 1960, 3,0 procent sedan 1970 och 3,3 procent sedan 1996 (se tabell 3).

Tabell 4. Utländska reala räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1970– 2011	1996– 2011
3-månaders	1,8	-1,6	3,6	3,0	1,3	1,4	1,4	1,2
10-årig	3,1	1,0	4,7	4,2	2,5	3,0	3,0	2,6

Anm. Realräntor har beräknats som differensen mellan den nominella statskuld räntan respektive statsobligationsräntan och KPI-inflationen.

Källor: Federal Reserve, OECD, Bundesbank, IMF, Bank of England och Konjunkturinstitutet.

Svängningarna i realräntan, såväl den korta som den långa, har varit stora de senaste 50 åren. Grovt sett kan sägas att de svenska räntorna har rört sig på ungefär samma sätt som de internationella räntorna. Under 1970-talet var realräntan negativ, mycket beroende på att inflationen steg snabbt i samband med oljekriserna och räntorna hade en trögare anpassning uppåt. En orsak till denna tröga anpassning var troligen marknadsregleringarna som fanns vid denna tidpunkt. Penningpolitiken var inte heller långsiktigt hållbar eftersom den inte beaktade inflationen i tillräckligt hög utsträckning. På 1980-talet var realräntan i stället förhållandevis hög, såväl internationellt som i Sverige. Inflationen dämpades under decenniet men bristande trovärdighet och, för Sveriges del höga devalveringsriskpremier, bidrog ändå till höga realräntor under denna period. På 1990-talet inriktades penningpolitiken i ett antal länder, däribland Sverige, på att hålla inflationen låg. För Sveriges del tog det till ungefär mitten av 1990-talet innan förtroendet för den nya penningpolitiska regimen hade befasts. Då hade såväl faktisk som förväntad inflation fallit till ungefär 2 procent. Inflationen var på 1990-talet och 2000-talet betydligt lägre än under 1970 och 1980-talen. Nominella räntenivåer har också fallit sedan penningpolitiken i ett antal länder inriktats på att hålla inflationen låg. Realräntan har således fallit tillbaka sedan inflationsmålet blev trovärdigt. Sedan 2008 har, som ovan nämnts, den internationella ekonomin drabbats av ett flertal negativa chocker vilket har resulterat i mycket låga realräntor, såväl i Sverige som internationellt.

Konjunkturinstitutets bedömning av den långsiktiga realräntan

DEN LÅNGSIKTIGA REALRÄNTAN UPPSKATTAS TILL 2 PROCENT

I teorin finns ett samband mellan realräntan och den potentiella tillväxttakten. Utgår man från detta kan noteras att den genomsnittliga tillväxttakten sedan 1970 har legat på 2,2 procent för Sverige och 2,3 procent för ett oviktat genomsnitt för USA, Tyskland och Storbritannien. Detta indikerar en långsiktig kort realränta kring 2–2,5 procent, såväl i Sverige som internationellt.

För närvarande är det globala sparandet högt och förväntas vara fortsatt högt de närmaste åren, vilket medför att realräntorna i världsekonomin troligen kommer att fortsatt vara lägre än det långsiktiga genomsnittet ett antal år framåt. Det höga sparandet är ett resultat av hushålls och offentlig sektors behov att minska sin skuldsättning. Detta gäller framförallt OECD-länderna.

Konjunkturinstitutet bedömer även att sparandet i tillväxtekonomierna kommer att vara högt de närmaste åren. Till följd av bland annat en svag inhemsk finansiell infrastruktur och dåligt utbyggda välfärdssystem har många tillväxtekonomier, till exempel Kina och Indien, de senaste åren sparat en stor andel av de samlade inkomsterna. Detta har verkat för att hålla nere realräntorna i hela världen. Samtidigt har detta bidragit till att bygga upp obalanser i den globala ekonomin. För att världsekonomin ska gå en hållbar tillväxt till mötes förutsätts att dessa obalanser minskar. Det förutsätter i sin tur att många tillväxtekonomier minskar sitt sparande. Konjunkturinstitutet antar att världsekonomin långsiktigt går mot en sådan utveckling. Då det tar tid att bygga upp den infrastruktur som krävs för att sparandet ska minska tar denna anpassning sannolikt tid varför sparandet i tillväxtekonomierna de närmaste åren kommer att bidra till att fortsatt hålla nere realräntorna.

Sammanfattningsvis bidrar alltså den internationella utvecklingen till att hålla nere realräntorna de kommande åren. Men då skuldsättningen minskat till hållbara nivåer i OECD-länderna och hushåll samt företag i tillväxtländerna givits förutsättningar att minska sitt sparande går de globala räntorna mot sin långsiktiga nivå.

Inhemska förhållanden pekar också mot en realränta kring 2 procent. Konjunkturinstitutets prognos är att den svenska ekonomin växer med drygt 2 procent i genomsnitt fram till 2020. Detta baseras på uppfattningen om den potentiella tillväxttakten i den svenska ekonomin vilken också uppgår till drygt 2 procent under den perioden. Givet sambandet mellan realränta och tillväxt indikerar detta en kort svensk realränta kring drygt 2 procent fram till 2020.

Den genomsnittliga korta realräntan, differensen mellan 3-månaders statsskuldväxelränta och KPI-inflationen, har legat på 1,6 procent sedan 1960. Sedan mitten av 1990-talet, då Riksbanken uppnått trovärdighet för inflationsmålet, har den korta realräntan legat på 1,8 procent. Från 2008 har världsekonomin drabbats av stora störningar vilket har drivit räntorna till exceptionellt låga nivåer, såväl i Sverige som internationellt. I USA är lågkonjunkturen den djupaste sedan depressionen på 1930-talet och även Europa har drabbats hårt i samband med skuldkrisen. Detta medför att åren efter 2008 drar ner det historiska genomsnittet för en kort realränta. Eftersom denna period speglar en konjunkturrell avvikelse som på lång sikt jämnas ut till följd av tider med högkonjunktur är det rimligt att exkludera åren efter 2008 i en analys av det långsiktiga ränteläget. Konjunkturinstitutet bedömer att ett genomsnitt för åren 1996–2008 ger den bästa indikationen på den framtida långsiktiga realräntanivån. Under de åren var realräntan 2,2 procent i genomsnitt.

Sammantaget gör Konjunkturinstitutet, utifrån historisk BNP-tillväxt, den historiska realräntenivån och framåtblickande prognoser på dessa, bedömningen att den långsiktiga korta riskfria realräntan i ekonomin ligger på 2 procent.

DEN LÅNGSIKTIGA REALRÄNTAN OCH AVGÄLDSRÄNTAN

Avgäldsräntan ska vara knuten till den långsiktiga realräntan. Konjunkturinstitutet har i denna rapport gjort en bedömning av nivån på den långsiktiga realräntan och uppskattat den till 2 procent. Denna bedömning bygger bland annat på att den historiska nivån på differensen mellan statskuldsväxlaräntan och KPI-inflationen. Det är enligt Konjunkturinstitutets uppfattning även en bra metod att använda om man inte skriver in 2 procent som numeriskt värde för avgäldsräntan i lagen.¹⁰ Konjunkturinstitutet vill dock mot bakgrund av avgäldsrentans användning för bestämning av avgälden betona två brister med att använda statsskuldsväxlaräntan och KPI-inflationen som mått i dessa sammanhang.

Markvärdesstegring talar för en lägre realränta

Konjunkturinstitutet förordar att KPI ska användas för att beräkna realräntan. Det är dock viktigt att komma ihåg att avgäldsrentan avser räntan på ett markarrende. Värdet på marken kommer sannolikt att avvika från hur KPI utvecklas. Prisbestämning av markvärdet är dock komplext. Mark kan till exempel inte fritt exploateras för bostadsändamål eftersom kommunerna har bestämmanderätt enligt Plan- och bygglagen.

En grund för en bedömning av markvärdesutvecklingen kan vara Konjunkturinstitutets antagande att hushållen på längre sikt avsätter en konstant andel av sina disponibla inkomster för boende.¹¹ Hushållens nominella disponibla inkomster (per capita) antas i ett långsiktigt perspektiv stiga med 3,8 procent.¹² Till följd av att ökningstakten i priset på insatsfaktorer för byggandet av hus bedöms vara lägre stiger priset på småhus och fritidshus på lång sikt med 3,2 procent per år. Någon definitiv bestämning av markvärdets ökningstakt har Konjunkturinstitutet inte gjort. Det är dock rimligt att anta att markvärdets ökningstakt är högre än 3,2 procent per år eftersom markvärdet inte i lika hög utsträckning beror av priset på insatsfaktorer på byggande. Samtidigt är tillgången på mark inte någon större begränsning i vissa kommuner. I genomsnitt bör därför ökningstakten vara lägre än 3,8 procent per år. Sammantaget gör Konjunkturinstitutet bedömningen att markvärdet på lång sikt har en ökningstakt på mellan 3,2 och 3,8 procent.

KPI förväntas stiga med 2 procent, i linje med Riksbankens inflationsmål. Ökningstakten i markvärdet kan därmed antas vara högre än KPI-inflationen på lång sikt. Realräntan blir därmed lägre om markvärdesinflationen istället för KPI-inflationen avräknas från den nominella räntan. Detta skulle tala för en lägre avgäldsrenta än den Konjunkturinstitutet beräknat ovan.

Längre löptider på kommunernas skulder talar för en högre realränta

Kommunens alternativ till att arrendera ut marken i form av en tomträtt är att sälja den. Ett sätt att använda intäkterna är då att betala av på de skulder som kommunen

¹⁰ Det är dock viktigt att man i ett sådant fall använder sig av långa historiska genomsnitt för statskuldsväxlaräntan och KPI-inflation för att undvika att konjunkturrella avvikelser får alltför stor inverkan på avgäldsrentan.

¹¹ Se Markowski m. fl. (2011).

¹² Denna ökningstakt härleds i sin tur från antagandet om ökningstakten i förädlingsvärdet i näringslivet i löpande pris.

har. Kommunernas skulder löper dock i genomsnitt längre än 3 månader (vilket är löptiden på den nominella ränta som Konjunkturinstitutet ovan använt som grund för att beräkna den långsiktiga realräntan).¹³ Eftersom löptidspremier generellt är positiva är det, allt annat lika, en bättre affär för kommunen att sälja marken och betala av delar av sina skulder, än att arrendera ut den. Detta talar för en högre avgäldsränta än den Konjunkturinstitutet beräknat ovan.

Den sammantagna effekten är svår att bedöma

Markpriser som stiger snabbare än KPI talar för en lägre avgäldsränta medan löptider på kommunernas skuld som är längre än tre månader talar för en högre ränta.

Om någon effekt dominerar, och i sådana fall vilken, är svårt att bedöma. Konjunkturinstitutet väljer därför att, utöver att notera dessa två motverkande faktorer, kvarstå vid bedömningen om en långsiktig realränta som grund för avgäldsräntan på 2 procent.

Appendix

FISHER-EKVATIONEN FÖR BESTÄMNING AV REALRÄNTAN

Ett vanligt sätt att beräkna realräntan är att använda den så kallade Fisher-ekvationen, vilken gör det möjligt att estimerar ungefärliga realräntor när det inte finns lämpliga marknadsnoteringar för realräntan. I Fisher-ekvationen är den nominella räntan lika med den reala räntan plus ett tillägg för den förväntade inflationen enligt:

$$(1) \quad I_t = r_t + E_t P_{t+1},$$

där I_t är den nominella räntan i period t med löptid på till exempel 1 år. r_t betecknar motsvarande realränta och $E_t P_{t+1}$ betecknar den vid tidpunkten t förväntade inflationstakten mellan tidpunkten t och $t+1$. Ofta lägger man också till en inflationsriskpremie q_t i detta samband, det vill säga den extra realavkastning som investerarna begär för att hålla en nominell obligation:

$$(2) \quad I_t = r_t + E_t P_{t+1} + q_t.$$

Skriver man om denna ekvation i termer av realräntan får man att den reala räntan är lika med nominell ränta minus förväntad inflation och minus inflationsriskpremien (om den läggs till):

$$(3) \quad r_t = I_t - E_t P_{t+1} - q_t.$$

ÖPPEN RÄNTEPARITET

Till följd av fri rörlighet av kapital mellan länder är räntenivån i en liten öppen ekonomi som den svenska beroende av globala räntor. Via det teoretiska sambandet som kallas öppen ränteparitet kopplas räntorna samman via förväntad förändring i växelkursen enligt:

$$(4) \quad I_t = I_t^* + E(vk) - p_t,$$

¹³ Baserat på löptiden på företagets utlåningsstock och den information som finns om kommunernas övriga upplåning, inklusive den som sker i eget namn på kapitalmarknaden via certifikat och obligationer, bedömer Kommuninvest att den genomsnittliga kapitalbindningstiden i kommunsektor är åtminstone två år i dagsläget.

där I_t^* är den utländska nominalräntan, $E(vk)$ är den förväntade deprecieringstakten och p_t är växelkursriskpremien. Den förväntade deprecieringstakten är lika med räntedifferensen mot utlandet med hänsyn tagen till riskpremier.

TABELLER

Tabell A1. Real BNP i valda länder

Genomsnittlig årlig procentuell förändring

	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1970– 2011
USA	4,5	3,3	3,1	3,2	1,7	3,1	2,8
Tyskland	4,3	3,1	1,9	2,1	0,9	2,5	2,0
Storbritannien	3,2	2,4	2,5	2,3	2,0	2,4	2,2

Källor: Bureau of Economic Analysis, Office for National Statistics, OECD, Riksbanken och Konjunkturinstitutet.

Tabell A2. Amerikanska nominella räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1996– 2011
3-månaders	4,0	6,3	8,8	4,9	2,7	5,1	2,9
10-årig	4,7	7,5	10,6	6,7	4,5	6,6	4,6

Källor: Federal Reserve och Konjunkturinstitutet.

Tabell A3. Tyska nominella räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1996– 2011
3-månaders		4,8 ¹	6,0	5,3	2,8	4,5 ¹	2,6
10-årig	6,6	8,2	7,7	6,7	4,3	6,6	4,4

¹ Från 1975.

Källor: Bundesbank, IMF och Konjunkturinstitutet.

Tabell A3. Brittiska nominella räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1960– 2011	1996– 2011
3-månaders	6,2 ¹	9,1	11,5	7,6	4,3	7,6 ¹	4,3
10-årig	6,6	12,0	11,4	8,0	4,7	8,3	4,9

¹ Från 1964.

Källor: Bank of England och Konjunkturinstitutet.

Tabell A4. Amerikanska reala räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1961– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1961– 2011	1996– 2011
3-månaders	1,7	-0,8	3,3	1,8	0,1	1,1	0,4
10-årig	2,3	0,4	5,0	3,7	1,9	2,6	2,2

Anm. Reala räntor har beräknats som differensen mellan den nominella statsskuldväxelräntan respektive statsobligationsräntan och KPI-inflationen.

Källor: Federal Reserve, OECD och Konjunkturinstitutet.

Tabell A5. Brittiska reala räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1961– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1961– 2011	1996– 2011
3-månaders		2,1 ¹	-3,5	4,4	4,3	2,4	1,7 ¹
10-årig		2,9	-0,7	4,3	4,7	2,8	2,8

Anm. Reala räntor har beräknats som differensen mellan den nominella statsskuld räntan respektive statsobligationsräntan och KPI-inflationen.

¹ Från 1964.

Källor: Bank of England, OECD och Konjunkturinstitutet.

Tabell A5. Tyska reala räntor

Genomsnittliga värden, procent

	1961– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	1961– 2011	1996– 2011
3-månaders			0,9 ¹	3,1	2,8	1,2	2,0 ¹
10-årig		4,1	3,4	4,8	4,2	2,7	3,7

Anm. Reala räntor har beräknats som differensen mellan den nominella statsskuld räntan respektive statsobligationsräntan och KPI-inflationen.

¹ Från 1975.

Källor: Bundesbank, IMF, OECD och Konjunkturinstitutet.

Referenser

Burda och Wyplosz (2005), *Macroeconomics*, 4th ed., Oxford.

Markowski, Nilsson och Widén (2011), *Strukturell utveckling av arbetskostnad och priser i den svenska ekonomin*, Konjunkturinstitutet WP 106.

Riksbanken (2000), *Begreppet real långsiktig realränta*, Inflationsrapport 2000:3.

Riksbanken (2006a), *Osäkerhet om den framtida ränteutvecklingen*, Fördjupning, Inflationsrapport 2006:1.

Riksbanken (2006b), *Vad är en normal nivå på reporäntan?*, Fördjupning, Inflationsrapport 2006:2.

Riksbanken (2010), *Vad är en normal reporänta?*, Fördjupning, Penningspolitisk rapport, februari 2010.



16 maj 2012

Dnr: 13-38-11

Den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv

Konjunkturinstitutet har tidigare levererat utredningen Den långsiktiga realräntan (Dnr 13-38-11) till Tomträtts- och arrendeutredningen. I utredningen gör Konjunkturinstitutet bedömningen att den långsiktiga korta realräntan ligger på 2 procent. Efter Konjunkturinstitutets utredning har skickats in har det framförts synpunkter i utredningen att den realränta som ska tillämpas avser avkastningen på en investering med längre löptid.¹ Synpunkterna har bland annat framförts i ljuset av att Högsta domstolen i NJA 1990 s. 714 uttalade att avgäldsrentan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år.

Utän att ta avstånd från slutsatserna i den tidigare utredningen har Konjunkturinstitutet åtagit sig att bidra med synpunkter om en rimlig nivå på den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv.

SAMMANFATTANDE PUNKTER OM DEN LÅNGSIKTIGA LÅNGA REALRÄNTAN

Samband mellan korta och långa räntor

- När ekonomin är i långsiktig jämvikt överstiger normalt räntan på räntebärande tillgångar med lång löptid räntan på motsvarande tillgångar med kort löptid. Eftersom inflationen kan antas vara konstant lika med inflationsmålet i jämvikt kan detta även uttryckas som att den långa realräntan är högre än den korta realräntan. Skillnaden, det vill säga den så kallade löptidspremien, består bland annat av likviditets- och kreditriskpremier. Löptidspremie för nominella obligationer innehåller dessutom premie som är relaterad till inflationen. Löptidspremie stiger normalt med löptiden, men i avtagande takt.

Historiska marknadsnoteringar för realräntor på obligationer med lång löptid

- Tidsserier för realräntor på statsobligationer med längre löptid kan antingen erhållas via noteringar för realobligationsräntor eller genom att justera noteringar för nominella statsobligationsräntor med inflationen. Generellt är marknaderna för nominella statsobligationer mer likvida och erbjuder dessutom betydligt längre tidsserier.

¹ Konjunkturinstitutet har tagit del av Stockholms stads Kommentarer till utredning av Konjunkturinstitutet angående realränta.

- Marknaden för realobligationer utgivna av svenska staten är liten. Konjunkturinstitutet har inte tillgång till så kallade benchmarknoteringar² för dessa obligationsräntor. Genomsnittet för räntan på realobligationen som löper till 2020 har varit 2,2 procent under perioden 2000-2011. Motsvarande ränta för realobligationen som löper till 2028 har varit 2,3 procent.
- Tabell 1 sammanfattar noterade räntor för utländska realobligationer med 10 års löptid. Under perioden 1997-2011 har dessa i genomsnitt varit kring 2 procent.
- I avsaknad av längre tidsserier för realobligationsräntor kan den långa realräntan istället beräknas som nominell statsobligationsränta minus KPI-inflation. Det långsiktiga genomsnittet för realräntan beräknad från svenska 10-åriga statsobligationer 1960-2011 är 2,8 procent. (Se även tabeller i Konjunkturinstitutets tidigare utredning.)
- Precis som för realobligationsräntor är tillgängligheten på långa tidsserier för 30-åriga obligationsräntor begränsad. Tabellerna 2-5 sammanfattar räntorna på 10- och 30-åriga nominella statsobligationer i USA, Storbritannien, Tyskland och Sverige. I USA har den 30-åriga räntan i genomsnitt varit 0,3 procentenheter högre än 10-årsräntan under perioden 1980-2011. För övriga länder finns det enbart kortare serier med 30-åriga räntor. För Sverige finns enbart noteringar på 30-åriga räntor sedan april 2009. Sedan dess har den 30-åriga räntan varit i genomsnitt 0,5 procentenheter högre än 10-årsräntan. Under de senaste åren har dock räntan på 10-åriga statsobligationer rimligen påverkats mer än 30-åriga räntor av förväntningar om låga korta räntor de närmaste åren. Detta skulle tala för att den långsiktiga skillnaden mellan 10- och 30-åriga räntor är mindre än 0,5 procentenheter.
- Med hjälp av räntorna på 10- respektive 30-åriga obligationer kan man beräkna vilken implicit genomsnittlig 10-årsränta som marknaden förväntar sig åren 2022-2042.³ Dessa förväntningar är i nuläget mycket låga. Prissättningen på svenska obligationer indikerar att marknaden förväntar sig en genomsnittlig 10-årig statsobligationsränta år 2022-2042 på 2,5 procent (se tabell 6). Detta motsvarar en realränta på endast 0,5 procent.

Bedömning av den långsiktiga långa realräntan

- För svenska statsobligationsräntor bedöms likviditets- och kreditriskpremierna vara och förbli små. Den del av löptidspremien på svenska nominella obligationer som utgörs av en försäkring mot inflationen bedöms bli mindre framöver än vad den varit historiskt. Detta i och med att trovärdigheten för penningpolitiken att upprätthålla inflationsmålet är högt.
- Konjunkturinstitutets nuvarande prognos för den 10-åriga svenska nominella statsobligationsräntan på lång sikt är 4,6 procent. Detta motsvarar en löp-

² Statsobligationer har normalt en fastställd förfallodag. Genom att kombinera noteringar för obligationer med olika löptid kan man dock beräkna en tidsserie för avkastningen på en hypotetisk obligation med en viss återstående löptid, till exempel 10 år. Dessa kallas ibland benchmarknoteringar.

³ Den genomsnittliga implicita 10-åriga statsobligationsräntan år 2022-2042 kan beräknas genom att anta att en investerare idag förväntar sig samma avkastning om man placerar i en 30-årig statsobligation som om man köper en 10-årig statsobligation idag och sedan upprepar samma köp med det förrantade kapitalet 2022 och 2032.

tidspremie på 0,6 procent och en realränta på 2,6 procent om man antar att inflationen blir i linje med inflationsmålet.

- Det är svårt att hitta andra prognosmakares bedömningar av den långsiktiga långa räntan. Ett undantag är Congressional Budget Office i USA som räknar med att den 10-åriga statsobligationsräntan i USA på lång sikt är 5 procent. Eftersom inflationsmålet i USA, uttryckt i KPI-termer är omkring 2,3 procent motsvarar detta en realränta på 2,7 procent.
- Den långa realräntan har fallit sedan mitten av 1990-talet, såväl i Sverige som internationellt. I dagsläget är långa räntor mycket låga i länder med högt kreditbetyg. Räntan på 10-årig realobligation utgiven av den amerikanska staten är exempelvis negativ. De låga räntorna förklaras troligen i första hand av svag konjunktur och låga styrräntor, något man ska bortse från i bedömningen av en långsiktig lång realränta. Som diskuteras i Konjunkturinstitutets tidigare utredning finns det skäl att anta att såväl korta som långa realräntor kommer att vara låga under flera år framöver. På längre sikt talar dock bland annat en stigande medelålder hos befolkningen i många utvecklade länder för att benägenheten att spara minskar, vilket leder till högre räntor.
- Baserat på resonemangen ovan bedömer Konjunkturinstitutet att ett rimligt intervall för den långsiktiga realräntan på en svensk statsobligation med 10 års löptid är 2,4-3,0 procent. Utgångspunkten för denna bedömning är i första hand nominella statsobligationsräntor som deflaterats med KPI. Eftersom markvärdeutvecklingen i normalfallet samvarierar med inflationen bör man överväga att vid bedömning av avgäldsräntan bortse från inflationsriskpremie för nominella obligationer. Den i detta sammanhang relevanta realräntan blir då något lägre.
- Räntan på en 30-årig statsobligation ligger normalt något högre än räntan på en 10-årig statsobligation. Skillnaden är dock liten och ett rimligt intervall för skillnaden mellan räntorna på en 30- och en 10-årig statsobligation är 0,2-0,4 procent. Konjunkturinstitutet noterar dock att HD:s uttalande om att tidsperspektivet bör vara minst 30 år (NJA 1990 s. 714) inte nödvändigtvis ska tolkas som att 30-åriga obligationer är mest relevanta att utgå ifrån.⁴

⁴ 30-åriga statsobligationer har såvitt Konjunkturinstitutet känner till inte emitterats i Sverige före 2009.

Tabell 1. Utländska realobligationsräntor (statsobligationer)

Genomsnittliga värden, procent

	1985–2011	1997–2011
USA		2,1
Storbritannien	2,8	1,8

Anm. Löptid 10 år. För Storbritannien finns noteringar från 1985 och för USA från 1997.

Källor: Federal Reserve och Bank of England.

Tabell 2. Amerikanska nominella statsobligationsräntor

Genomsnittliga värden, procent

	1980–2011	1990–2011	1996–2011	April 2009- april 2012
10-årig	7,0	5,3	4,6	3,0
30-årig	7,3	5,8	5,2	4,0

Källa: Federal Reserve.

Tabell 3. Tyska nominella statsobligationsräntor

Genomsnittliga värden, procent

	1980–2011	1990–2011	1996–2011	April 2009- april 2012
10-årig			4,2	2,7
30-årig			4,8	3,4

Källa: Macrobond.

Tabell 4. Brittiska nominella statsobligationsräntor

Genomsnittliga värden, procent

	1998–2011	April 2009- april 2012
10-årig	4,5	3,2
30-årig	4,4	4,0

Källa: Bank of England.

Tabell 5. Svenska nominella statsobligationsräntor

Genomsnittliga värden, procent

	1980–2011	1990–2011	1996–2011	April 2009- april 2012
10-årig				2,8
30-årig				3,3

Anm. 30-åriga obligationer i Sverige började ges ut i april 2009.

Källa: Macrobond.

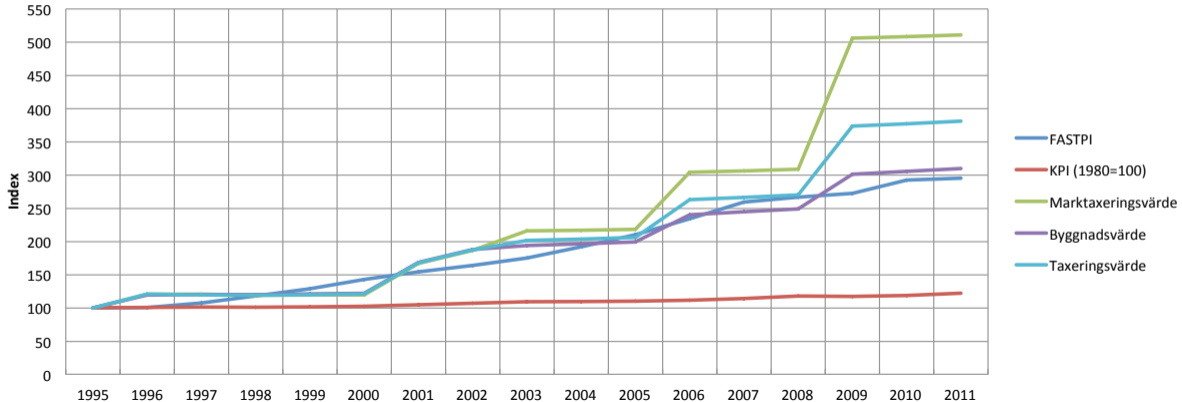
Tabell 6. Genomsnittlig implicit 10-årig nominell statsobligationsränta 2022-2042

Procent

Land	Värde
USA	3,7
Tyskland	2,7
Storbritannien	3,8
Sverige	2,5

Anm: Se fotnot 3. Källor: Federal Reserve, Bank of England, Macrobond och Konjunkturinstitutet.

Utvecklingen 1995-2011



Statistiska centralbyrån
Boende, byggande och bebyggelse

Beräkning av avgäld per kommun för småhustomträtter år 2011

Bilagan innehåller nedanstående fem tabeller med varierande avgälds-
ränta och avgäldsunderlag. Tabellerna visar utfallet per kommun
och är ordnade regionvis efter kommunkod.

Tabell	Avgäldsränta	Avgäldsunderlag (andel av marktaxeringsvärdet)
1 (föreslås av utredningen)	2,75 %	50 %
2	2,0 %	71 %
3	2,6 %	55 %
4	2,6 %	100 %
5	3,0 %	47 %

Tabell 1

Avgäldsränta	2,75 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	50 %
Summa beräknad avgäld	368 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	349 miljoner kronor
Differens	18 miljoner kronor

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Värmdö	262 421	56 564	205 857	10
Järfälla	55 182	105 000	-49 818	3
Ekerö	458 481	345 870	112 611	32
Huddinge	286 005	257 400	28 605	23
Botkyrka	11 553 147	7 713 849	3 839 298	1 510
Salem	6 508 969	5 900 300	608 669	857
Upplands-Bro	1 874 078	2 190 404	-316 326	233
Nykvarn	101 851	180 380	-78 529	13
Sollentuna	479 043	642 767	-163 724	25
Stockholm	76 973 414	51 438 215	25 535 199	3 623
Södertälje	3 173 422	5 802 539	-2 629 117	381
Nacka	8 667 399	8 060 110	607 289	539
Solna	276 381	110 708	165 673	8
Lidingö	235 900	162 500	73 400	4
Nynäshamn	857 560	1 369 600	-512 040	214
Uppsala	18 565	9 300	9 265	2
Enköping	1 061 905	92 538	969 367	145
Nyköping	2 261 408	4 738 336	-2 476 928	350
Eskilstuna	5 327 489	10 207 295	-4 879 806	970
Strängnäs	33 537	30 000	3 537	1
Finspång	884 281	1 521 052	-636 771	344
Linköping	1 257 808	926 548	331 260	172
Norrköping	13 379 558	13 557 492	-177 934	1 993
Jönköping	260 097	28 672	231 425	34
Mönsterås	411 413	334 850	76 563	127
Kalmar	241 603	475 981	-234 378	52
Oskarshamn	129 585	108 330	21 255	32
Västervik	3 321 501	4 301 416	-979 915	1 002
Gotland	472 583	496 511	-23 928	54
Karlshamn	20 647	10 979	9 668	2
Burlöv	105 145	77 266	27 879	11
Vellinge	138 953	16 728	122 225	4
Klippan	2 823	63	2 760	1
Malmö	11 682 219	12 423 306	-741 087	1 039

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Landskrona	3 067 963	3 364 400	-296 437	373
Helsingborg	175 285	89 000	86 285	8
Trelleborg	6 930	97	6 833	1
Kristianstad	9 796	6 956	2 840	2
Ängelholm	543 279	469 253	74 026	57
Halmstad	2 531 329	2 545 374	-14 045	346
Varberg	16 768	6 000	10 768	1
Tranemo	97 617	134 800	-37 183	40
Göteborg	106 356 956	78 458 212	27 898 744	7 929
Kungälv	315 821	183 322	132 499	15
Uddevalla	364 501	393 474	-28 973	70
Trollhättan	6 616 809	5 668 295	948 514	1 489
Borås	4 160 924	6 626 602	-2 465 678	859
Skövde	12 576	14 608	-2 032	22
Karlstad	7 598 664	9 222 286	-1 623 622	1 453
Kristinehamn	2 037 942	4 795 220	-2 757 278	985
Lekeberg	63 138	57 440	5 698	28
Örebro	6 043 444	6 267 471	-224 027	794
Karlskoga	133 592	195 638	-62 046	71
Hallstahammar	3 266 091	4 190 240	-924 149	803
Västerås	37 015 814	50 949 351	-13 933 537	5 087
Fagersta	407 605	925 512	-517 907	262
Köping	3 480 802	3 415 076	65 726	811
Arboga	189 016	37 696	151 320	58
Avesta	1 925	106	1 819	1
Gävle	9 011 138	10 130 206	-1 119 068	1 669
Söderhamn	1 156 512	1 441 939	-285 427	527
Ragunda	200	1 800	-1 600	1
Härjedalen	21 346	8 500	12 846	5
Östersund	81 048	102 500	-21 452	11
Arjeplog	670	1 000	-330	1
Jokkmokk	13 646	11 260	2 386	19
Gällivare	2 070 937	1 555 841	515 096	1 017
Luleå	10 151 923	15 505 263	-5 353 340	2 730
Piteå	21 559	22 517	-958	7
Boden	3 792 131	5 695 963	-1 903 832	1 704
Kiruna	3 940 538	3 171 907	768 631	1 894
Totalt	367 550 611	349 357 994	18 192 617	44 960

Tabell 2

Avgäldsränta	2,00 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	71 %
Summa beräknad avgäld	380 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	349 miljoner kronor
Differens	30 miljoner kronor

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Värmdö	271 009	56 564	214 445	10
Järfälla	56 988	105 000	-48 012	3
Ekerö	473 486	345 870	127 616	32
Huddinge	295 366	257 400	37 966	23
Botkyrka	11 931 250	7 713 849	4 217 401	1 510
Salem	6 721 990	5 900 300	821 690	857
Upplands-Bro	1 935 412	2 190 404	-254 992	233
Nykvarn	105 185	180 380	-75 195	13
Sollentuna	494 720	642 767	-148 047	25
Stockholm	79 492 544	51 438 215	28 054 329	3 623
Södertälje	3 277 280	5 802 539	-2 525 259	381
Nacka	8 951 059	8 060 110	890 949	539
Solna	285 426	110 708	174 718	8
Lidingö	243 620	162 500	81 120	4
Nynäshamn	885 626	1 369 600	-483 974	214
Uppsala	19 173	9 300	9 873	2
Enköping	1 096 658	92 538	1 004 120	145
Nyköping	2 335 417	4 738 336	-2 402 919	350
Eskilstuna	5 501 843	10 207 295	-4 705 452	970
Strängnäs	34 635	30 000	4 635	1
Finspång	913 221	1 521 052	-607 831	344
Linköping	1 298 972	926 548	372 424	172
Norrköping	13 817 435	13 557 492	259 943	1 993
Jönköping	268 609	28 672	239 937	34
Mönsterås	424 877	334 850	90 027	127
Kalmar	249 510	475 981	-226 471	52
Oskarshamn	133 826	108 330	25 496	32
Västervik	3 430 205	4 301 416	-871 211	1 002
Gotland	488 050	496 511	-8 461	54
Karlshamn	21 323	10 979	10 344	2
Burlöv	108 586	77 266	31 320	11
Vellinge	143 501	16 728	126 773	4
Klippan	2 916	63	2 853	1
Malmö	12 064 546	12 423 306	-358 760	1 039
Landskrona	3 168 370	3 364 400	-196 030	373

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Helsingborg	181 021	89 000	92 021	8
Trelleborg	7 157	97	7 060	1
Kristianstad	10 116	6 956	3 160	2
Ängelholm	561 059	469 253	91 806	57
Halmstad	2 614 173	2 545 374	68 799	346
Varberg	17 317	6 000	11 317	1
Tranemo	100 811	134 800	-33 989	40
Göteborg	109 837 729	78 458 212	31 379 517	7 929
Kungälv	326 157	183 322	142 835	15
Uddevalla	376 430	393 474	-17 044	70
Trollhättan	6 833 359	5 668 295	1 165 064	1 489
Borås	4 297 100	6 626 602	-2 329 502	859
Skövde	12 988	14 608	-1 620	22
Karlstad	7 847 348	9 222 286	-1 374 938	1 453
Kristinehamn	2 104 638	4 795 220	-2 690 582	985
Lekeberg	65 205	57 440	7 765	28
Örebro	6 241 229	6 267 471	-26 242	794
Karlskoga	137 964	195 638	-57 674	71
Hallstahammar	3 372 981	4 190 240	-817 259	803
Västerås	38 227 241	50 949 351	-12 722 110	5 087
Fagersta	420 945	925 512	-504 567	262
Köping	3 594 719	3 415 076	179 643	811
Arboga	195 202	37 696	157 506	58
Avesta	1 988	106	1 882	1
Gävle	9 306 048	10 130 206	-824 158	1 669
Söderhamn	1 194 362	1 441 939	-247 577	527
Ragunda	206	1 800	-1 594	1
Härjedalen	22 044	8 500	13 544	5
Östersund	83 700	102 500	-18 800	11
Arjeplog	692	1 000	-308	1
Jokkmokk	14 092	11 260	2 832	19
Gällivare	2 138 713	1 555 841	582 872	1 017
Luleå	10 484 168	15 505 263	-5 021 095	2 730
Piteå	22 265	22 517	-252	7
Boden	3 916 237	5 695 963	-1 779 726	1 704
Kiruna	4 069 501	3 171 907	897 594	1 894
Totalt	379 579 540	349 357 994	30 221 546	44 960

Tabell 3

Avgäldsränta	2,60 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	55 %
Summa beräknad avgäld	382 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	349 miljoner kronor
Differens	33 miljoner kronor

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Värmdö	272 918	56 564	216 354	10
Järfälla	57 389	105 000	-47 611	3
Ekerö	476 821	345 870	130 951	32
Huddinge	297 446	257 400	40 046	23
Botkyrka	12 015 273	7 713 849	4 301 424	1 510
Salem	6 769 328	5 900 300	869 028	857
Upplands-Bro	1 949 042	2 190 404	-241 362	233
Nykvarn	105 926	180 380	-74 454	13
Sollentuna	498 204	642 767	-144 563	25
Stockholm	80 052 351	51 438 215	28 614 136	3 623
Södertälje	3 300 359	5 802 539	-2 502 180	381
Nacka	9 014 095	8 060 110	953 985	539
Solna	287 436	110 708	176 728	8
Lidingö	245 336	162 500	82 836	4
Nynäshamn	891 862	1 369 600	-477 738	214
Uppsala	19 308	9 300	10 008	2
Enköping	1 104 381	92 538	1 011 843	145
Nyköping	2 351 864	4 738 336	-2 386 472	350
Eskilstuna	5 540 589	10 207 295	-4 666 706	970
Strängnäs	34 878	30 000	4 878	1
Finspång	919 652	1 521 052	-601 400	344
Linköping	1 308 120	926 548	381 572	172
Norrköping	13 914 740	13 557 492	357 248	1 993
Jönköping	270 501	28 672	241 829	34
Mönsterås	427 869	334 850	93 019	127
Kalmar	251 267	475 981	-224 714	52
Oskarshamn	134 768	108 330	26 438	32
Västervik	3 454 361	4 301 416	-847 055	1 002
Gotland	491 487	496 511	-5 024	54
Karlshamn	21 473	10 979	10 494	2
Burlöv	109 351	77 266	32 085	11
Vellinge	144 511	16 728	127 783	4
Klippan	2 936	63	2 873	1
Malmö	12 149 508	12 423 306	-273 798	1 039
Landskrona	3 190 682	3 364 400	-173 718	373

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Helsingborg	182 296	89 000	93 296	8
Trelleborg	7 207	97	7 110	1
Kristianstad	10 188	6 956	3 232	2
Ängelholm	565 010	469 253	95 757	57
Halmstad	2 632 582	2 545 374	87 208	346
Varberg	17 439	6 000	11 439	1
Tranemo	101 521	134 800	-33 279	40
Göteborg	110 611 234	78 458 212	32 153 022	7 929
Kungälv	328 454	183 322	145 132	15
Uddevalla	379 081	393 474	-14 393	70
Trollhättan	6 881 481	5 668 295	1 213 186	1 489
Borås	4 327 361	6 626 602	-2 299 241	859
Skövde	13 079	14 608	-1 529	22
Karlstad	7 902 611	9 222 286	-1 319 675	1 453
Kristinehamn	2 119 460	4 795 220	-2 675 760	985
Lekeberg	65 664	57 440	8 224	28
Örebro	6 285 181	6 267 471	17 710	794
Karlskoga	138 935	195 638	-56 703	71
Hallstahammar	3 396 735	4 190 240	-793 505	803
Västerås	38 496 447	50 949 351	-12 452 904	5 087
Fagersta	423 910	925 512	-501 602	262
Köping	3 620 034	3 415 076	204 958	811
Arboga	196 577	37 696	158 881	58
Avesta	2 002	106	1 896	1
Gävle	9 371 584	10 130 206	-758 622	1 669
Söderhamn	1 202 773	1 441 939	-239 166	527
Ragunda	208	1 800	-1 592	1
Härjedalen	22 199	8 500	13 699	5
Östersund	84 290	102 500	-18 210	11
Arjeplog	697	1 000	-303	1
Jokkmokk	14 192	11 260	2 932	19
Gällivare	2 153 774	1 555 841	597 933	1 017
Luleå	10 558 000	15 505 263	-4 947 263	2 730
Piteå	22 422	22 517	-95	7
Boden	3 943 816	5 695 963	-1 752 147	1 704
Kiruna	4 098 160	3 171 907	926 253	1 894
Totalt	382 252 635	349 357 994	32 894 641	44 960

Tabell 4

Avgäldsränta	2,60 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	100 %
Summa beräknad avgäld	695 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	349 miljoner kronor
Differens	346 miljoner kronor

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Värmdö	496 215	56 564	439 651	10
Järfälla	104 344	105 000	-656	3
Ekerö	866 946	345 870	521 076	32
Huddinge	540 810	257 400	283 410	23
Botkyrka	21 845 951	7 713 849	14 132 102	1 510
Salem	12 307 868	5 900 300	6 407 568	857
Upplands-Bro	3 543 712	2 190 404	1 353 308	233
Nykvarn	192 592	180 380	12 212	13
Sollentuna	905 826	642 767	263 059	25
Stockholm	145 549 729	51 438 215	94 111 514	3 623
Södertälje	6 000 653	5 802 539	198 114	381
Nacka	16 389 263	8 060 110	8 329 153	539
Solna	522 611	110 708	411 903	8
Lidingö	446 065	162 500	283 565	4
Nynäshamn	1 621 568	1 369 600	251 968	214
Uppsala	35 105	9 300	25 805	2
Enköping	2 007 965	92 538	1 915 427	145
Nyköping	4 276 116	4 738 336	-462 220	350
Eskilstuna	10 073 797	10 207 295	-133 498	970
Strängnäs	63 415	30 000	33 415	1
Finspång	1 672 095	1 521 052	151 043	344
Linköping	2 378 400	926 548	1 451 852	172
Norrköping	25 299 528	13 557 492	11 742 036	1 993
Jönköping	491 820	28 672	463 148	34
Mönsterås	777 944	334 850	443 094	127
Kalmar	456 850	475 981	-19 131	52
Oskarshamn	245 034	108 330	136 704	32
Västervik	6 280 657	4 301 416	1 979 241	1 002
Gotland	893 612	496 511	397 101	54
Karlshamn	39 041	10 979	28 062	2
Burlöv	198 820	77 266	121 554	11
Vellinge	262 748	16 728	246 020	4
Klippan	5 339	63	5 276	1
Malmö	22 090 014	12 423 306	9 666 708	1 039
Landskrona	5 801 240	3 364 400	2 436 840	373

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Helsingborg	331 448	89 000	242 448	8
Trelleborg	13 104	97	13 007	1
Kristianstad	18 523	6 956	11 567	2
Ängelholm	1 027 291	469 253	558 038	57
Halmstad	4 786 513	2 545 374	2 241 139	346
Varberg	31 708	6 000	25 708	1
Tranemo	184 584	134 800	49 784	40
Göteborg	201 111 335	78 458 212	122 653 123	7 929
Kungälv	597 188	183 322	413 866	15
Uddevalla	689 238	393 474	295 764	70
Trollhättan	12 511 784	5 668 295	6 843 489	1 489
Borås	7 867 929	6 626 602	1 241 327	859
Skövde	23 781	14 608	9 173	22
Karlstad	14 368 383	9 222 286	5 146 097	1 453
Kristinehamn	3 853 563	4 795 220	-941 657	985
Lekeberg	119 389	57 440	61 949	28
Örebro	11 427 602	6 267 471	5 160 131	794
Karlskoga	252 610	195 638	56 972	71
Hallstahammar	6 175 881	4 190 240	1 985 641	803
Västerås	69 993 539	50 949 351	19 044 188	5 087
Fagersta	770 745	925 512	-154 767	262
Köping	6 581 880	3 415 076	3 166 804	811
Arboga	357 413	37 696	319 717	58
Avesta	3 640	106	3 534	1
Gävle	17 039 243	10 130 206	6 909 037	1 669
Söderhamn	2 186 860	1 441 939	744 921	527
Ragunda	377	1 800	-1 423	1
Härjedalen	40 363	8 500	31 863	5
Östersund	153 254	102 500	50 754	11
Arjeplog	1 267	1 000	267	1
Jokkmokk	25 803	11 260	14 543	19
Gällivare	3 915 954	1 555 841	2 360 113	1 017
Luleå	19 196 364	15 505 263	3 691 101	2 730
Piteå	40 767	22 517	18 250	7
Boden	7 170 575	5 695 963	1 474 612	1 704
Kiruna	7 451 199	3 171 907	4 279 292	1 894
Totalt	695 004 792	349 357 994	345 646 798	44 960

Tabell 5

Avgäldsränta	3,00 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	47 %
Summa beräknad avgäld	377 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	349 miljoner kronor
Differens	28 miljoner kronor

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Värmdö	269 101	56 564	212 537	10
Järfälla	56 587	105 000	-48 413	3
Ekerö	470 152	345 870	124 282	32
Huddinge	293 286	257 400	35 886	23
Botkyrka	11 847 227	7 713 849	4 133 378	1 510
Salem	6 674 652	5 900 300	774 352	857
Upplands-Bro	1 921 782	2 190 404	-268 622	233
Nykvarn	104 444	180 380	-75 936	13
Sollentuna	491 236	642 767	-151 531	25
Stockholm	78 932 737	51 438 215	27 494 522	3 623
Södertälje	3 254 200	5 802 539	-2 548 339	381
Nacka	8 888 023	8 060 110	827 913	539
Solna	283 416	110 708	172 708	8
Lidingö	241 904	162 500	79 404	4
Nynäshamn	879 389	1 369 600	-490 211	214
Uppsala	19 038	9 300	9 738	2
Enköping	1 088 935	92 538	996 397	145
Nyköping	2 318 971	4 738 336	-2 419 365	350
Eskilstuna	5 463 098	10 207 295	-4 744 197	970
Strängnäs	34 391	30 000	4 391	1
Finspång	906 790	1 521 052	-614 262	344
Linköping	1 289 825	926 548	363 277	172
Norrköping	13 720 129	13 557 492	162 637	1 993
Jönköping	266 718	28 672	238 046	34
Mönsterås	421 885	334 850	87 035	127
Kalmar	247 753	475 981	-228 228	52
Oskarshamn	132 884	108 330	24 554	32
Västervik	3 406 049	4 301 416	-895 367	1 002
Gotland	484 613	496 511	-11 898	54
Karlshamn	21 172	10 979	10 193	2
Burlöv	107 822	77 266	30 556	11
Vellinge	142 490	16 728	125 762	4
Klippan	2 895	63	2 832	1
Malmö	11 979 585	12 423 306	-443 721	1 039
Landskrona	3 146 057	3 364 400	-218 343	373

Kommun	Avgäld 2011 – beräknad	Avgäld tabell 22A från FR	Differens 2011 och FR avgäld	Antal
Helsingborg	179 747	89 000	90 747	8
Trelleborg	7 106	97	7 009	1
Kristianstad	10 045	6 956	3 089	2
Ängelholm	557 108	469 253	87 855	57
Halmstad	2 595 763	2 545 374	50 389	346
Varberg	17 195	6 000	11 195	1
Tranemo	100 101	134 800	-34 699	40
Göteborg	109 064 224	78 458 212	30 606 012	7 929
Kungälv	323 860	183 322	140 538	15
Uddevalla	373 779	393 474	-19 695	70
Trollhättan	6 785 237	5 668 295	1 116 942	1 489
Borås	4 266 838	6 626 602	-2 359 764	859
Skövde	12 896	14 608	-1 712	22
Karlstad	7 792 085	9 222 286	-1 430 201	1 453
Kristinehamn	2 089 817	4 795 220	-2 705 403	985
Lekeberg	64 746	57 440	7 306	28
Örebro	6 197 277	6 267 471	-70 194	794
Karlskoga	136 992	195 638	-58 646	71
Hallstahammar	3 349 228	4 190 240	-841 012	803
Västerås	37 958 035	50 949 351	-12 991 316	5 087
Fagersta	417 981	925 512	-507 531	262
Köping	3 569 404	3 415 076	154 328	811
Arboga	193 828	37 696	156 132	58
Avesta	1 974	106	1 868	1
Gävle	9 240 513	10 130 206	-889 693	1 669
Söderhamn	1 185 951	1 441 939	-255 988	527
Ragunda	205	1 800	-1 595	1
Härjedalen	21 889	8 500	13 389	5
Östersund	83 111	102 500	-19 389	11
Arjeplog	687	1 000	-313	1
Jokkmokk	13 993	11 260	2 733	19
Gällivare	2 123 652	1 555 841	567 811	1 017
Luleå	10 410 336	15 505 263	-5 094 927	2 730
Piteå	22 108	22 517	-409	7
Boden	3 888 658	5 695 963	-1 807 305	1 704
Kiruna	4 040 843	3 171 907	868 936	1 894
Totalt	376 906 445	349 357 994	27 548 451	44 960

Statistiska centralbyrån
Boende, byggande och bebyggelse

Beräkningar avseende spärr- och golvregel för småhustomträtter

Bilagan innehåller tre tabeller vilka visar utfallet av tillämpningen av spärrregeln med och utan golvregel för lägsta avgäld respektive lägsta avgäldshöjning. Tabellerna är ordnade regionvis efter kommunkod.

Tabell

- 1 Spärregel
 - 2 Spärregel med golvregel lägsta avgäld 5 280 kr
 - 3 Spärregel med golvregel lägsta avgäldshöjning 528 kr
-

Tabell 1

Beräkning av avgäld med tillämpning av spärregeln

Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	50%
Avgäldsränta	2,75%
X faktor mot konsumentprisindex	3
Period för regel	2001-2011
Konsumentprisindex förändring för hela perioden	19%
Konsumentprisindex multiplicerat med X faktor	1,58

Kolumn A: Avgäld år 2011 med spärregeln

Kolumn B: Differensen mellan avgälden enligt fastighetsregistret och avgälden med tillämpning av spärregeln

Kolumn C: Antal objekt som ingår i beräkningen

Kolumn D: Antal gånger spärregeln tillämpas

Kolumn E: Andel i procent när spärregeln tillämpas

Kommun	A	B	C	D	E
Värmdö	105 934	49 370	10	10	100%
Järfälla	29 456	-75 544	3	3	100%
Ekerö	230 705	-115 165	32	32	100%
Huddinge	160 709	-96 691	23	23	100%
Botkyrka	5 616 473	-2 097 376	1 510	1 510	100%
Salem	3 409 866	-2 490 434	857	857	100%
Upplands-Bro	998 604	-1 191 800	233	226	97%
Nykvarn	52 999	-127 381	13	13	100%
Sollentuna	217 217	-425 550	25	25	100%
Stockholm	36 018 144	-15 420 071	3 623	3 623	100%
Södertälje	2 522 884	-3 279 655	381	336	88%
Nacka	4 473 144	-3 586 966	539	539	100%
Solna	140 220	29 512	8	8	100%
Lidingö	96 987	-65 513	4	4	100%
Nynäshamn	555 747	-813 853	214	212	99%
Uppsala	7 992	-1 308	2	2	100%
Enköping	534 953	442 415	145	145	100%
Nyköping	1 281 816	-3 456 520	350	350	100%
Eskilstuna	3 571 473	-6 635 822	970	967	100%
Strängnäs	8 707	-21 293	1	1	100%
Finspång	830 178	-690 874	344	70	20%
Linköping	740 669	-185 879	172	172	100%
Norrköping	8 062 902	-5 494 590	1 993	1 991	100%
Jönköping	180 202	151 530	34	34	100%
Mönsterås	354 099	19 249	127	95	75%
Kalmar	172 234	-303 747	52	51	98%
Oskarshamn	79 683	-28 647	32	32	100%
Västervik	2 188 679	-2 112 737	1 002	925	92%
Gotland	222 653	-273 858	54	54	100%
Karlshamn	7 234	-3 745	2	2	100%
Burlöv	49 122	-28 144	11	11	100%
Vellinge	46 523	29 795	4	4	100%
Klippan	1 906	1 843	1	1	100%
Malmö	5 371 489	-7 051 817	1 039	1 039	100%
Landskrona	1 957 617	-1 406 783	373	357	96%
Helsingborg	47 737	-41 263	8	8	100%
Trelleborg	3 249	3 152	1	1	100%
Kristianstad	6 108	-848	2	2	100%
Ängelholm	264 000	-205 253	57	57	100%
Halmstad	1 618 482	-926 892	346	346	100%

Kommun	A	B	C	D	E
Varberg	8 512	2 512	1	1	100%
Tranemo	34 957	-99 843	40	40	100%
Göteborg	56 988 555	-21 469 657	7 929	7 927	100%
Kungälv	146 132	-37 190	15	15	100%
Uddevalla	242 861	-150 613	70	70	100%
Trollhättan	5 226 126	-442 169	1 489	1 384	93%
Borås	3 151 511	-3 475 091	859	858	100%
Skövde	12 576	-2 032	22	0	0%
Karlstad	5 931 868	-3 290 418	1 453	1 423	98%
Kristinehamn	2 036 668	-2 758 552	985	5	1%
Lekeberg	56 309	-1 131	28	17	61%
Örebro	4 058 776	-2 208 695	794	790	99%
Karlskoga	117 665	-77 973	71	39	55%
Hallsta- hammar	2 388 354	-1 801 886	803	803	100%
Västerås	23 682 033	-27 267 318	5 087	5 079	100%
Fagersta	394 884	-530 628	262	33	13%
Köping	2 457 138	-957 938	811	783	97%
Arboga	160 921	123 225	58	57	98%
Avesta	1 925	1 819	1	0	0%
Gävle	5 911 022	-4 219 184	1 669	1 654	99%
Söderhamn	1 028 195	-413 744	527	323	61%
Ragunda	200	-1 600	1	0	0%
Härjedalen	5 393	-3 107	5	5	100%
Östersund	61 338	-41 162	11	11	100%
Arjeplog	541	-459	1	1	100%
Jokkmokk	12 023	763	19	2	11%
Gällivare	1 985 939	430 098	1 017	560	55%
Luleå	8 137 147	-7 368 116	2 730	2 613	96%
Piteå	14 620	-7 897	7	7	100%
Boden	3 156 288	-2 539 675	1 704	1 449	85%
Kiruna	3 364 611	192 704	1 894	1 700	90%
Totalt	213 013 887	-136 344 107	44 960	41 787	93%

Tabell 2

Beräkning av avgäld med tillämpning av spärregeln när den lägsta avgäld som tomträtthavaren måste godta (golvet) är 5 280 kr.

Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	50%
Avgäldsränta	2,75%
X faktor mot konsumentprisindex	3
Period för regel	2001-2009
Konsumentprisindexförändring för hela perioden	12%
Konsumentprisindex multiplicerat med X faktor	1,00%

Kolumn A: Avgäld år 2011 med spärregel

Kolumn B: Avgäld år 2011 utan spärregel

Kolumn C: Antal tomträtter med avgälden större än 5 280 kr

Kolumn D: Antal objekt som ingår i beräkningen

Kolumn E: Antal objekt vars avgäld är högre än 5 280 kr och som bestäms av spärregeln

Differensen mellan C och E visar hur många objekt som har en högre avgäld än 5 280 kr och som inte berörs av spärregeln

Kommun	A	B	C	D	E
Värmdö	94 593	253 055	10	10	10
Järfälla	26 303	53 213	3	3	3
Ekerö	206 006	442 118	32	32	32
Huddinge	143 504	275 798	23	23	23
Botkyrka	5 385 874	11 140 800	1 373	1 510	1 373
Salem	3 044 817	6 276 655	857	857	857
Upplands- Bro	898 261	1 807 190	222	233	222
Nykvarn	47 325	98 216	13	13	13
Sollentuna	193 962	461 945	25	25	25
Stockholm	32 162 162	74 226 130	3 623	3 623	3 623
Södertälje	2 297 934	3 060 159	328	381	328
Nacka	3 994 264	8 358 048	539	539	539
Solna	125 208	266 516	8	8	8
Lidingö	86 604	227 480	4	4	4
Nynäshamn	857 560	826 953	0	214	0
Uppsala	7 137	17 903	2	2	2
Enköping	477 682	1 024 004	145	145	145
Nyköping	1 407 910	2 180 695	251	350	251
Eskilstuna	3 868 649	5 137 344	488	970	488
Strängnäs	7 775	32 340	1	1	1
Finspång	880 401	852 720	1	344	1
Linköping	672 127	1 212 915	166	172	166
Norrköping	8 372 352	12 902 024	1 352	1 993	1 352
Jönköping	175 841	250 814	25	34	25
Mönsterås	410 135	396 729	1	127	1
Kalmar	162 475	232 980	30	52	30
Oskarshamn	120 212	124 960	4	32	4
Västervik	3 291 951	3 202 953	7	1 002	7
Gotland	198 817	455 716	54	54	54
Karlshamn	6 460	19 910	2	2	2
Burlöv	43 863	101 393	11	11	11
Vellinge	41 543	133 994	4	4	4
Klippan	2 823	2 723	0	1	0
Malmö	4 796 436	11 265 265	1 039	1 039	1 039
Landskrona	1 819 284	2 958 464	325	373	325
Helsingborg	42 627	169 029	8	8	8
Trelleborg	2 901	6 683	1	1	1
Kristianstad	9 796	9 446	0	2	0
Ängelholm	258 249	523 889	46	57	46

Kommun	A	B	C	D	E
Halmstad	1 542 722	2 440 983	268	346	268
Varberg	7 601	16 170	1	1	1
Tranemo	97 617	94 133	0	40	0
Göteborg	52 276 236	102 560 934	7 158	7 929	7 158
Kungälv	130 488	304 549	15	15	15
Uddevalla	269 635	351 491	37	70	37
Trollhättan	5 878 997	6 380 646	346	1 489	346
Borås	3 738 593	4 012 415	203	859	203
Skövde	12 576	12 128	0	22	0
Karlstad	6 194 509	7 327 458	648	1 453	648
Kristinehamn	2 037 942	1 965 205	0	985	0
Lekeberg	63 138	60 885	0	28	0
Örebro	3 742 648	5 827 745	719	794	719
Karlskoga	133 592	128 824	0	71	0
Hallstahammar	3 262 656	3 149 520	1	803	1
Västerås	22 797 921	35 694 670	4 170	5 087	4 170
Fagersta	407 605	393 058	0	262	0
Köping	3 450 606	3 356 568	12	811	12
Arboga	168 339	182 270	1	58	1
Avesta	1 925	1 856	0	1	0
Gävle	7 085 749	8 689 519	677	1 669	677
Söderhamn	1 156 512	1 115 235	0	527	0
Ragunda	200	193	0	1	0
Härjedalen	21 346	20 584	0	5	0
Östersund	54 771	78 155	11	11	11
Arjeplog	670	646	0	1	0
Jokkmokk	13 646	13 159	0	19	0
Gällivare	2 070 937	1 997 023	0	1 017	0
Luleå	10 021 489	9 789 588	38	2 730	38
Piteå	16 944	20 790	1	7	1
Boden	3 792 131	3 656 785	0	1 704	0
Kiruna	3 940 538	3 799 895	0	1 894	0
Totalt	211 032 103	354 432 238	25 329	44 960	25 329

Tabell 3

Beräkning av avgäld med tillämpning av spärregeln när den lägsta avgäldshöjning som tomträttshavaren måste godta (golvet) är 528 kr.

Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	50%
Avgäldsränta	3%
X faktor mot konsumentprisindex	3
Period för regel	2001-2009
Konsumentprisindex förändring för hela perioden	12%
Konsumentprisindex multiplicerat med X faktor	1,36

Kolumn A: Avgäld år 2011 med spärregel

Kolumn B: Avgäld år 2011 utan spärregel

Kolumn C: Antal tomträtter med avgäldshöjning större än 528 kr

Kolumn D: Antal objekt som ingår i beräkningen

Kolumn E: Antal objekt vars avgäldshöjning är större än 528 kr och som bestäms av spärregeln

Differensen mellan C och E visar hur många objekt som har en avgäldshöjning som är större än 528 kr och som inte berörs av spärregeln

Kommun	A	B	C	D	E
Värmdö	94 593	253 055	10	10	10
Järfälla	26 303	53 213	3	3	3
Ekerö	206 006	442 118	32	32	32
Huddinge	143 504	275 798	23	23	23
Botkyrka	5 015 192	11 140 800	1 510	1 510	1 510
Salem	3 044 817	6 276 655	857	857	857
Upplands-Bro	893 254	1 807 190	232	233	232
Nykvarn	47 325	98 216	13	13	13
Sollentuna	193 962	461 945	25	25	25
Stockholm	32 162 162	74 226 130	3 623	3 623	3 623
Södertälje	2 259 762	3 060 159	381	381	381
Nacka	3 994 264	8 358 048	539	539	539
Solna	125 208	266 516	8	8	8
Lidingö	86 604	227 480	4	4	4
Nynäshamn	496 724	826 953	212	214	212
Uppsala	7 137	17 903	2	2	2
Enköping	477 682	1 024 004	145	145	145
Nyköping	1 144 589	2 180 695	350	350	350
Eskestuna	3 190 139	5 137 344	970	970	970
Strängnäs	7 775	32 340	1	1	1
Finspång	812 677	852 720	163	344	106
Linköping	661 375	1 212 915	172	172	172
Norrköping	7 199 817	12 902 024	1 993	1 993	1 993
Jönköping	160 910	250 814	34	34	34
Mönsterås	328 237	396 729	125	127	108
Kalmar	154 264	232 980	51	52	51
Oskarshamn	71 152	124 960	32	32	32
Västervik	1 965 079	3 202 953	922	1 002	921
Gotland	198 817	455 716	54	54	54
Karlshamn	6 460	19 910	2	2	2
Burlöv	43 863	101 393	11	11	11
Vellinge	41 543	133 994	4	4	4
Klippan	1 702	2 723	1	1	1
Malmö	4 796 436	11 265 265	1 039	1 039	1 039
Landskrona	1 755 384	2 958 464	363	373	363
Helsingborg	42 627	169 029	8	8	8
Trelleborg	2 901	6 683	1	1	1
Kristianstad	5 454	9 446	2	2	2
Ängelholm	235 737	523 889	57	57	57
Halmstad	1 445 212	2 440 983	346	346	346

Kommun	A	B	C	D	E
Varberg	7 601	16 170	1	1	1
Tranemo	31 215	94 133	40	40	40
Göteborg	50 888 280	102 560 934	7 929	7 929	7 929
Kungälv	130 488	304 549	15	15	15
Uddevalla	216 861	351 491	70	70	70
Trollhättan	4 679 215	6 380 646	1 489	1 489	1 489
Borås	2 814 244	4 012 415	859	859	859
Skövde	12 576	12 128	0	22	0
Karlstad	5 300 609	7 327 458	1 430	1 453	1 430
Kristinehamn	2 025 237	1 965 205	420	985	92
Lekeberg	52 313	60 885	18	28	18
Örebro	3 625 854	5 827 745	793	794	792
Karlskoga	110 502	128 824	41	71	41
Hallstahammar	2 132 665	3 149 520	803	803	803
Västerås	21 147 842	35 694 670	5 086	5 087	5 085
Fagersta	387 345	393 058	35	262	32
Köping	2 200 837	3 356 568	784	811	784
Arboga	143 845	182 270	58	58	58
Avesta	1 779	1 856	1	1	1
Gävle	5 283 094	8 689 519	1 655	1 669	1 655
Söderhamn	961 616	1 115 235	329	527	299
Ragunda	200	193	0	1	0
Härjedalen	5 127	20 584	4	5	4
Östersund	54 771	78 155	11	11	11
Arjeplog	670	646	0	1	0
Jokkmokk	11 812	13 159	2	19	2
Gällivare	1 838 774	1 997 023	627	1 017	604
Luleå	7 286 825	9 789 588	2 719	2 730	2 686
Piteå	13 055	20 790	7	7	7
Boden	2 865 590	3 656 785	1 447	1 704	1 447
Kiruna	3 022 038	3 799 895	1 706	1 894	1 697
Totalt	190 799 532	354 432 238	42 699	44 960	42 196

Statistiska centralbyrån
Boende, byggande och bebyggelse

Beräkning av avgäld per kommun för flerbostadstomträtter år 2011

Bilagan innehåller nedanstående sju tabeller med varierande avgälds-
ränta och avgäldsunderlag. Tabellerna visar utfallet per kommun och är
ordnade regionvis efter kommunkod.

Tabell	Avgäldsränta	Avgäldsunderlag (andel av marktaxeringsvärdet)
1 Alla flerbostadstomträtter (föreslås av utredningen)	2,75 %	53 %
2 Hyreslägenheter (del av tabell 1)	2,75 %	53 %
3 Bostadsrättslägenheter (del av tabell 1)	2,75 %	53 %
4 Alla flerbostadstomträtter	2,75 %	52 %
5 Alla flerbostadstomträtter	2,0 %	73 %
6 Alla flerbostadstomträtter	2,6 %	55 %
7 Alla flerbostadstomträtter	2,6 %	100 %
8 Alla flerbostadstomträtter	3,0 %	47 %

Tabell 1 Alla flerbostadstomträtter

Avgäldsrenta	2,75 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	53%
Summa beräknad avgäld	906 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	787 miljoner kronor
Differens	120 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld	Antal lägenheter
Ekerö	152 000	58 132	-93 868	2	45
Huddinge	5 724 529	3 805 308	-1 919 221	19	2 247
Botkyrka	18 012 351	12 642 730	-5 369 621	51	7 716
Salem	1 158 646	970 577	-188 069	4	482
Sollentuna	1 902 000	1 217 591	-684 409	11	429
Stockholm	615 186 107	736 887 926	121 701 819	2 843	119 589
Södertälje	923 056	596 349	-326 707	4	298
Nacka	7 952 800	5 114 358	-2 838 442	8	1 420
Sundbyberg	1 148 684	813 846	-334 838	7	146
Lidingö	202 700	129 489	-73 211	3	20
Sigtuna	8 300	19 542	11 242	1	3
Enköping	5 200	8 913	3 713	1	7
Nyköping	49 840	27 284	-22 556	1	24
Eskilstuna	4 616 800	4 238 741	-378 059	54	2 574
Finspång	140 222	100 340	-39 882	2	171
Linköping	201 984	458 023	256 039	3	129
Norrköping	2 356 237	3 133 938	777 701	30	1 609
Jönköping	291 551	389 615	98 064	12	142
Mönsterås	24 000	11 021	-12 979	4	15
Kalmar	1 972 200	1 502 763	-469 437	8	1 083
Västervik	883 268	445 966	-437 302	6	401
Gotland	184 800	316 757	131 957	2	103
Burlöv	272 183	165 757	-106 426	2	67
Lomma	5 000	67 641	62 641	1	78
Malmö	30 200 853	18 463 259	-11 737 594	153	9 377
Landskrona	408 285	394 081	-14 204	21	309
Helsingborg	24 040	218 763	194 723	4	107
Ängelholm	3 281	16 877	13 596	1	17
Halmstad	1 395 214	844 592	-550 622	19	307
Varberg	328 800	264 384	-64 416	2	77

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld	Antal lägenheter
Sotenäs	1 546	5 910	4 364	1	3
Tibro	15 000	3 652	-11 348	1	4
Göteborg	56 540 149	72 907 379	16 367 230	538	29 558
Uddevalla	1 675 501	3 138 953	1 463 452	25	2 105
Trollhättan	2 862 704	2 386 659	-476 045	17	1 780
Borås	3 298 311	3 057 411	-240 900	33	2 186
Skövde	735 052	233 706	-501 346	3	428
Karlstad	7 587 465	11 594 724	4 007 259	79	5 083
Kristinehamn	364 776	170 685	-194 091	13	401
Lekeberg	1 000	14 897	13 897	1	10
Hallsberg	16 000	12 833	-3 167	1	13
Örebro	3 058 818	3 473 742	414 924	19	1 238
Karlskoga	26 120	12 481	-13 639	1	3
Hallsta- hammar	14 250	5 840	-8 410	2	9
Västerås	5 622 206	8 426 733	2 804 527	53	4 048
Mora	34 865	6 589	-28 276	1	16
Säter	3 690	32 480	28 790	1	111
Gävle	310 540	440 194	129 654	10	393
Söderhamn	5 280	6 903	1 623	2	13
Östersund	19 800	32 578	12 778	1	12
Dorotea	100	374	274	1	7
Luleå	6 171 405	4 373 011	-1 798 394	100	4 043
Piteå	593 906	474 056	-119 850	7	356
Boden	1 134 566	646 716	-487 850	20	777
Kiruna	1 075 720	1 625 555	549 835	46	1 924
Totalt	786 903 701	906 408 627	119 504 926	4 255	203 513

Tabell 2 Flerbostadstomträtter med hyreslägenheter

Avgäldsrenta	2,75 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	53%
Summa beräknad avgäld	489 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	439 miljoner kronor
Differens	50 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld	Antal lägenheter
Ekerö	75 000	27 254	-47 746	1	18
Huddinge	4 688 169	3 239 727	-1 448 442	16	1 853
Botkyrka	16 345 187	11 675 833	-4 669 354	47	7 131
Salem	1 158 646	970 577	-188 069	4	482
Sollentuna	1 543 000	988 929	-554 071	10	357
Stockholm	342 373 479	393 909 547	51 536 068	1 643	74 385
Södertälje	869 461	519 598	-349 863	3	268
Nacka	750 800	437 099	-313 701	4	162
Sundbyberg	64 800	62 620	-2 180	1	12
Lidingö	118 200	109 048	-9 152	2	14
Sigtuna	8 300	19 542	11 242	1	3
Enköping	5 200	8 913	3 713	1	7
Nyköping	49 840	27 284	-22 556	1	24
Eskilstuna	4 418 700	3 625 172	-793 528	46	2 262
Finspång	140 222	100 340	-39 882	2	171
Linköping	17 900	68 679	50 779	2	10
Norrköping	1 049 108	1 752 608	703 500	21	993
Jönköping	210 800	128 780	-82 020	3	33
Mönsterås	24 000	11 021	-12 979	4	15
Kalmar	1 439 260	1 070 775	-368 485	5	773
Västervik	59 832	19 048	-40 784	2	13
Gotland	184 800	316 757	131 957	2	103
Burlöv	213 783	131 219	-82 564	1	50
Lomma	5 000	67 641	62 641	1	78
Malmö	14 014 244	9 278 955	-4 735 289	89	5 125
Landskrona	201 285	133 520	-67 765	20	103
Helsingborg	4 740	194 115	189 375	2	95
Ängelholm	3 281	16 877	13 596	1	17
Halmstad	116 976	252 863	135 887	15	97
Sotenäs	1 546	5 910	4 364	1	3

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld	Antal lägenheter
Tibro	15 000	3 652	-11 348	1	4
Göteborg	30 167 900	39 469 764	9 301 864	334	16 090
Uddevalla	1 042 730	1 869 018	826 288	14	1 282
Trollhättan	1 221 576	1 076 087	-145 489	8	750
Borås	1 871 649	1 401 410	-470 239	18	1 065
Skövde	735 052	233 706	-501 346	3	428
Karlstad	6 256 574	9 821 412	3 564 838	62	4 355
Kristinehamn	96 560	28 123	-68 437	7	78
Lekeberg	1 000	14 897	13 897	1	10
Örebro	60 688	69 974	9 286	5	20
Karlskoga	26 120	12 481	-13 639	1	3
Hallsta- hammar	14 250	5 840	-8 410	2	9
Västerås	793 606	1 325 074	531 468	15	654
Mora	34 865	6 589	-28 276	1	16
Säter	3 690	32 480	28 790	1	111
Gävle	109 870	103 830	-6 040	4	107
Söderhamn	5 280	6 903	1 623	2	13
Östersund	19 800	32 578	12 778	1	12
Dorotea	100	374	274	1	7
Luleå	5 024 585	3 366 324	-1 658 261	89	3 572
Piteå	196 145	162 993	-33 152	2	121
Boden	787 682	487 116	-300 566	15	562
Kiruna	511 913	596 330	84 417	29	880
Totalt	439 152 194	489 297 204	50 145 010	2 567	124 806

Tabell 3 Flerbostadstomträtter med bostadsrättslägenheter

Avgäldsrenta	2,75 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	53%
Summa beräknad avgäld	417 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	348 miljoner kronor
Differens	69 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld	Antal lägenheter
Ekerö	77 000	30 878	-46 122	1	27
Huddinge	1 036 360	565 580	-470 780	3	394
Botkyrka	1 667 164	966 897	-700 267	4	585
Sollentuna	359 000	228 661	-130 339	1	72
Stockholm	272 812 628	342 978 379	70 165 751	1 200	45 204
Södertälje	53 595	76 751	23 156	1	30
Nacka	7 202 000	4 677 259	-2 524 741	4	1 258
Sundbyberg	1 083 884	751 226	-332 658	6	134
Lidingö	84 500	20 441	-64 059	1	6
Eskilstuna	198 100	613 569	415 469	8	312
Linköping	184 084	389 344	205 260	1	119
Norrköping	1 307 129	1 381 330	74 201	9	616
Jönköping	80 751	260 835	180 084	9	109
Kalmar	532 940	431 988	-100 952	3	310
Västervik	823 436	426 918	-396 518	4	388
Burlöv	58 400	34 538	-23 862	1	17
Malmö	16 186 609	9 184 304	-7 002 305	64	4 252
Landskrona	207 000	260 561	53 561	1	206
Helsingborg	19 300	24 648	5 348	2	12
Halmstad	1 278 238	591 729	-686 509	4	210
Varberg	328 800	264 384	-64 416	2	77
Göteborg	26 372 249	33 437 615	7 065 366	204	13 468
Uddevalla	632 771	1 269 936	637 165	11	823
Trollhättan	1 641 128	1 310 572	-330 556	9	1 030
Borås	1 426 662	1 656 001	229 339	15	1 121
Karlstad	1 330 891	1 773 312	442 421	17	728
Kristinehamn	268 216	142 562	-125 654	6	323
Hallsberg	16 000	12 833	-3 167	1	13
Örebro	2 998 130	3 403 768	405 638	14	1 218
Västerås	4 828 600	7 101 659	2 273 059	38	3 394

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld	Antal lägenheter
Gävle	200 670	336 365	135 695	6	286
Luleå	1 146 820	1 006 687	-140 133	11	471
Piteå	397 761	311 064	-86 697	5	235
Boden	346 884	159 600	-187 284	5	215
Kiruna	563 807	1 029 226	465 419	17	1 044
Totalt	347 751 507	417 111 423	69 359 916	1 688	78 707

Tabell 4 Alla flerbostadstomträtter

Avgäldsrenta	2,75 %
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	52%
Summa beräknad avgäld	891 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	787 miljoner kronor
Differens	104 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Ekerö	152 000	57 035	-94 965	2
Huddinge	5 724 529	3 740 281	-1 984 248	19
Botkyrka	18 012 351	12 442 573	-5 569 778	51
Salem	1 158 646	952 352	-206 294	4
Sollentuna	1 902 000	1 197 283	-704 717	11
Stockholm	615 186 107	724 437 933	109 251 826	2 843
Södertälje	923 056	585 667	-337 389	4
Nacka	7 952 800	5 021 631	-2 931 169	8
Sundbyberg	1 148 684	800 695	-347 989	7
Lidingö	202 700	127 995	-74 705	3
Sigtuna	8 300	19 173	10 873	1
Enköping	5 200	8 800	3 600	1
Nyköping	49 840	26 769	-23 071	1
Eskilstuna	4 616 800	4 161 159	-455 641	54
Finspång	140 222	98 490	-41 732	2
Linköping	201 984	449 593	247 609	3
Norrköping	2 356 237	3 077 306	721 069	30
Jönköping	291 551	383 321	91 770	12
Mönsterås	24 000	10 813	-13 187	4
Kalmar	1 972 200	1 475 574	-496 626	8
Västervik	883 268	438 162	-445 106	6
Gotland	184 800	312 862	128 062	2
Burlöv	272 183	163 687	-108 496	2
Lomma	5 000	66 365	61 365	1
Malmö	30 200 853	18 137 126	-12 063 727	153
Landskrona	408 285	386 856	-21 429	21
Helsingborg	24 040	215 710	191 670	4
Ängelholm	3 281	16 558	13 277	1
Halmstad	1 395 214	829 596	-565 618	19
Varberg	328 800	259 678	-69 122	2

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Sotenäs	1 546	5 850	4 304	1
Tibro	15 000	3 612	-11 388	1
Göteborg	56 540 149	71 599 303	15 059 154	538
Uddevalla	1 675 501	3 083 383	1 407 882	25
Trollhättan	2 862 704	2 344 837	-517 867	17
Borås	3 298 311	3 005 049	-293 262	33
Skövde	735 052	229 384	-505 668	3
Karlstad	7 587 465	11 386 926	3 799 461	79
Kristinehamn	364 776	167 703	-197 073	13
Lekeberg	1 000	14 791	13 791	1
Hallsberg	16 000	12 591	-3 409	1
Örebro	3 058 818	3 410 754	351 936	19
Karlskoga	26 120	12 358	-13 762	1
Hallstahammar	14 250	5 730	-8 520	2
Västerås	5 622 206	8 277 485	2 655 279	53
Mora	34 865	6 465	-28 400	1
Säter	3 690	31 867	28 177	1
Gävle	310 540	432 395	121 855	10
Söderhamn	5 280	6 773	1 493	2
Östersund	19 800	32 152	12 352	1
Dorotea	100	367	267	1
Luleå	6 171 405	4 296 271	-1 875 134	100
Piteå	593 906	466 014	-127 892	7
Boden	1 134 566	635 683	-498 883	20
Kiruna	1 075 720	1 598 636	522 916	46
Totalt	786 903 701	890 967 424	104 063 723	4 255

Tabell 5 Alla flerbostadstomträtter

Avgäldsrenta	2,00%
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärdet (uppräknat med konsumentprisindex)	73%
Summa beräknad avgäld i kronor	884 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	787 miljoner kronor
Differens	97 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Ekerö	152 000	58 232	-93 768	2
Huddinge	5 724 529	3 713 335	-2 011 194	19
Botkyrka	18 012 351	12 106 087	-5 906 264	51
Salem	1 158 646	970 963	-187 683	4
Sollentuna	1 902 000	1 180 902	-721 098	11
Stockholm	615 186 107	717 009 296	101 823 189	2 843
Södertälje	923 056	589 080	-333 976	4
Nacka	7 952 800	5 068 296	-2 884 504	8
Sundbyberg	1 148 684	783 179	-365 505	7
Lidingö	202 700	115 902	-86 798	3
Sigtuna	8 300	19 576	11 276	1
Enköping	5 200	8 135	2 935	1
Nyköping	49 840	27 331	-22 509	1
Eskilstuna	4 616 800	4 211 195	-405 605	54
Finspång	140 222	99 872	-40 350	2
Linköping	201 984	455 725	253 741	3
Norrköping	2 356 237	3 102 971	746 734	30
Jönköping	291 551	374 896	83 345	12
Mönsterås	24 000	11 040	-12 960	4
Kalmar	1 972 200	1 488 396	-483 804	8
Västervik	883 268	437 841	-445 427	6
Gotland	184 800	287 021	102 221	2
Burlöv	272 183	150 654	-121 529	2
Lomma	5 000	67 757	62 757	1
Malmö	30 200 853	18 171 573	-12 029 280	153
Landskrona	408 285	391 694	-16 591	21
Helsingborg	24 040	203 514	179 474	4
Ängelholm	3 281	16 906	13 625	1
Halmstad	1 395 214	832 376	-562 838	19
Varberg	328 800	260 722	-68 078	2

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Sotenäs	1 546	5 178	3 632	1
Tibro	15 000	3 236	-11 764	1
Göteborg	56 540 149	72 050 105	15 509 956	538
Uddevalla	1 675 501	3 091 174	1 415 673	25
Trollhättan	2 862 704	2 344 076	-518 628	17
Borås	3 298 311	2 985 205	-313 106	33
Skövde	735 052	232 839	-502 213	3
Karlstad	7 587 465	11 455 049	3 867 584	79
Kristinehamn	364 776	167 513	-197 263	13
Lekeberg	1 000	12 376	11 376	1
Hallsberg	16 000	12 855	-3 145	1
Örebro	3 058 818	3 442 553	383 735	19
Karlskoga	26 120	10 873	-15 247	1
Hallstahammar	14 250	5 850	-8 400	2
Västerås	5 622 206	8 299 403	2 677 197	53
Mora	34 865	6 600	-28 265	1
Säter	3 690	32 536	28 846	1
Gävle	310 540	433 586	123 046	10
Söderhamn	5 280	6 915	1 635	2
Östersund	19 800	29 890	10 090	1
Dorotea	100	375	275	1
Luleå	6 171 405	4 296 595	-1 874 810	100
Piteå	593 906	461 751	-132 155	7
Boden	1 134 566	630 819	-503 747	20
Kiruna	1 075 720	1 573 767	498 047	46
Totalt	786 903 701	883 805 583	96 901 882	4 255

Tabell 6 Alla flerbostadstomträtter

Avgäldsrenta	2,60%
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	55%
Summa beräknad avgäld	886 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	787 miljoner kronor
Differens	99 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Ekerö	152 000	57 035	-94 965	2
Huddinge	5 724 529	3 720 704	-2 003 825	19
Botkyrka	18 012 351	12 331 605	-5 680 746	51
Salem	1 158 646	952 098	-206 548	4
Sollentuna	1 902 000	1 189 576	-712 424	11
Stockholm	615 186 107	720 235 844	105 049 737	2 843
Södertälje	923 056	584 019	-339 037	4
Nacka	7 952 800	5 010 732	-2 942 068	8
Sundbyberg	1 148 684	794 322	-354 362	7
Lidingö	202 700	125 250	-77 450	3
Sigtuna	8 300	19 173	10 873	1
Enköping	5 200	8 642	3 442	1
Nyköping	49 840	26 769	-23 071	1
Eskilstuna	4 616 800	4 154 239	-462 561	54
Finspång	140 222	98 363	-41 859	2
Linköping	201 984	448 980	246 996	3
Norrköping	2 356 237	3 070 083	713 846	30
Jönköping	291 551	380 263	88 712	12
Mönsterås	24 000	10 813	-13 187	4
Kalmar	1 972 200	1 472 206	-499 994	8
Västervik	883 268	436 395	-446 873	6
Gotland	184 800	306 844	122 044	2
Burlöv	272 183	160 629	-111 554	2
Lomma	5 000	66 365	61 365	1
Malmö	30 200 853	18 072 859	-12 127 994	153
Landskrona	408 285	386 247	-22 038	21
Helsingborg	24 040	212 605	188 565	4
Ängelholm	3 281	16 558	13 277	1
Halmstad	1 395 214	826 880	-568 334	19
Varberg	328 800	258 860	-69 940	2

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Sotenäs	1 546	5 702	4 156	1
Tibro	15 000	3 528	-11 472	1
Göteborg	56 540 149	71 404 065	14 863 916	538
Uddevalla	1 675 501	3 072 816	1 397 315	25
Trollhättan	2 862 704	2 335 560	-527 144	17
Borås	3 298 311	2 989 656	-308 655	33
Skövde	735 052	229 132	-505 920	3
Karlstad	7 587 465	11 355 212	3 767 747	79
Kristinehamn	364 776	167 014	-197 762	13
Lekeberg	1 000	14 285	13 285	1
Hallsberg	16 000	12 591	-3 409	1
Örebro	3 058 818	3 403 370	344 552	19
Karlskoga	26 120	12 034	-14 086	1
Hallstahammar	14 250	5 730	-8 520	2
Västerås	5 622 206	8 249 306	2 627 100	53
Mora	34 865	6 465	-28 400	1
Säter	3 690	31 867	28 177	1
Gävle	310 540	430 932	120 392	10
Söderhamn	5 280	6 773	1 493	2
Östersund	19 800	31 606	11 806	1
Dorotea	100	367	267	1
Luleå	6 171 405	4 279 592	-1 891 813	100
Piteå	593 906	463 406	-130 500	7
Boden	1 134 566	632 303	-502 263	20
Kiruna	1 075 720	1 587 789	512 069	46
Totalt	786 903 701	886 166 066	99 262 365	4 255

Tabell 7 Alla flerbostadstomträtter

Avgäldsrenta	2,60%
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	100%
Summa beräknad avgäld	1 540 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	787 miljoner kronor
Differens	756 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Ekerö	152 000	103 700	-48 300	2
Huddinge	5 724 529	6 487 281	762 752	19
Botkyrka	18 012 351	20 847 376	2 835 025	51
Salem	1 158 646	1 727 483	568 837	4
Sollentuna	1 902 000	2 053 567	151 567	11
Stockholm	615 186 107	1 249 926 446	634 740 339	2 843
Södertälje	923 056	1 038 482	115 426	4
Nacka	7 952 800	8 955 864	1 003 064	8
Sundbyberg	1 148 684	1 353 848	205 164	7
Lidingö	202 700	188 805	-13 895	3
Sigtuna	8 300	34 861	26 561	1
Enköping	5 200	13 474	8 274	1
Nyköping	49 840	48 671	-1 169	1
Eskilstuna	4 616 800	7 455 025	2 838 225	54
Finspång	140 222	177 040	36 818	2
Linköping	201 984	807 636	605 652	3
Norrköping	2 356 237	5 479 531	3 123 294	30
Jönköping	291 551	648 017	356 466	12
Mönsterås	24 000	19 661	-4 339	4
Kalmar	1 972 200	2 628 979	656 779	8
Västervik	883 268	768 389	-114 879	6
Gotland	184 800	472 552	287 752	2
Burlöv	272 183	248 682	-23 501	2
Lomma	5 000	120 663	115 663	1
Malmö	30 200 853	31 948 323	1 747 470	153
Landskrona	408 285	693 634	285 349	21
Helsingborg	24 040	342 515	318 475	4
Ängelholm	3 281	30 106	26 825	1
Halmstad	1 395 214	1 464 902	69 688	19
Varberg	328 800	459 056	130 256	2

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Sotenäs	1 546	8 275	6 729	1
Tibro	15 000	5 223	-9 777	1
Göteborg	56 540 149	127 056 745	70 516 596	538
Uddevalla	1 675 501	5 437 090	3 761 589	25
Trollhättan	2 862 704	4 114 908	1 252 204	17
Borås	3 298 311	5 217 432	1 919 121	33
Skövde	735 052	413 028	-322 024	3
Karlstad	7 587 465	20 196 089	12 608 624	79
Kristinehamn	364 776	293 895	-70 881	13
Lekeberg	1 000	18 793	17 793	1
Hallsberg	16 000	22 893	6 893	1
Örebro	3 058 818	6 083 241	3 024 423	19
Karlskoga	26 120	17 287	-8 833	1
Hallstahammar	14 250	10 418	-3 832	2
Västerås	5 622 206	14 599 101	8 976 895	53
Mora	34 865	11 754	-23 111	1
Säter	3 690	57 941	54 251	1
Gävle	310 540	762 757	452 217	10
Söderhamn	5 280	12 315	7 035	2
Östersund	19 800	49 734	29 934	1
Dorotea	100	668	568	1
Luleå	6 171 405	7 544 544	1 373 139	100
Piteå	593 906	805 582	211 676	7
Boden	1 134 566	1 101 708	-32 858	20
Kiruna	1 075 720	2 733 058	1 657 338	46
Totalt	786 903 701	1 543 119 045	756 215 344	4 255

Tabell 8 Alla flerbostadstomträtter

Avgäldsrenta	3,00%
Andel i procent av uppräknat marktaxeringsvärde (uppräknat med konsumentprisindex)	47%
Summa beräknad avgäld	888 miljoner kronor
Summa avgäldsuttag enligt fastighetsregistret	787 miljoner kronor
Differens	101 miljoner kronor

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Ekerö	152 000	56 238	-95 762	2
Huddinge	5 724 529	3 725 618	-1 998 911	19
Botkyrka	18 012 351	12 481 950	-5 530 401	51
Salem	1 158 646	939 522	-219 124	4
Sollentuna	1 902 000	1 195 359	-706 641	11
Stockholm	615 186 107	722 386 876	107 200 769	2 843
Södertälje	923 056	580 645	-342 411	4
Nacka	7 952 800	4 972 356	-2 980 444	8
Sundbyberg	1 148 684	801 751	-346 933	7
Lidingö	202 700	131 483	-71 217	3
Sigtuna	8 300	18 905	10 605	1
Enköping	5 200	8 980	3 780	1
Nyköping	49 840	26 395	-23 445	1
Eskilstuna	4 616 800	4 116 268	-500 532	54
Finspång	140 222	97 357	-42 865	2
Linköping	201 984	444 484	242 500	3
Norrköping	2 356 237	3 048 158	691 921	30
Jönköping	291 551	383 841	92 290	12
Mönsterås	24 000	10 662	-13 338	4
Kalmar	1 972 200	1 461 413	-510 787	8
Västervik	883 268	435 432	-447 836	6
Gotland	184 800	320 059	135 259	2
Burlöv	272 183	167 279	-104 904	2
Lomma	5 000	65 437	60 437	1
Malmö	30 200 853	18 007 051	-12 193 802	153
Landskrona	408 285	382 616	-25 669	21
Helsingborg	24 040	218 665	194 625	4
Ängelholm	3 281	16 327	13 046	1
Halmstad	1 395 214	823 216	-571 998	19
Varberg	328 800	257 619	-71 181	2

Kommunnamn	Summa avgäld tabell 22A från FR (B)	Summa av Beräknad avgäld (A)	Summa differens A - B	Antal med avgäld
Sotenäs	1 546	6 052	4 506	1
Tibro	15 000	3 723	-11 277	1
Göteborg	56 540 149	70 973 371	14 433 222	538
Uddevalla	1 675 501	3 060 578	1 385 077	25
Trollhättan	2 862 704	2 329 883	-532 821	17
Borås	3 298 311	2 992 623	-305 688	33
Skövde	735 052	226 660	-508 392	3
Karlstad	7 587 465	11 288 655	3 701 190	79
Kristinehamn	364 776	166 682	-198 094	13
Lekeberg	1 000	15 558	14 558	1
Hallsberg	16 000	12 415	-3 585	1
Örebro	3 058 818	3 377 249	318 431	19
Karlskoga	26 120	12 808	-13 312	1
Hallstahammar	14 250	5 650	-8 600	2
Västerås	5 622 206	8 215 908	2 593 702	53
Mora	34 865	6 374	-28 491	1
Säter	3 690	31 422	27 732	1
Gävle	310 540	429 162	118 622	10
Söderhamn	5 280	6 678	1 398	2
Östersund	19 800	32 751	12 951	1
Dorotea	100	362	262	1
Luleå	6 171 405	4 268 257	-1 903 148	100
Piteå	593 906	464 510	-129 396	7
Boden	1 134 566	633 293	-501 273	20
Kiruna	1 075 720	1 597 138	521 418	46
Totalt	786 903 701	887 739 722	100 836 021	4 255

Statistiska centralbyrån
Boende, byggande och bebyggelse

Skillnaden för tomträttshavare mellan nuvarande och föreslaget avgäldsuttag, bakomliggande tabeller till diagram 13.1–13.8

Bilagan innehåller nedanstående fyra tabeller som visar utfallet av den av utredningen föreslagna avgäldsmodellen per småhus respektive lägenhet.

Tabell	Diagram
1 Småhustomträtter	13.1 och 13.2
2 Alla flerbostadstomträtter	13.3 och 13.4
3 Hyreslägenheter (del av tabell 2)	13.5 och 13.6
4 Bostadsrättslägenheter (del av tabell 2)	13.7 och 13.8

Tabell 1 Småhustomrätt

Avgäld från fastighetsregistret	349,4 miljoner kr
Beräknad avgäld	367,6 miljoner kr
Differens	18,2 miljoner kr
Avgäldsrenta	2,75%
Andel i procent av marktaxeringsvärdet för bostäder	50%
Medel	405 kr
Median	-84 kr
Antal observationer	44 960

Nedre gräns	Övre gräns	Fack	Frekvens	% i grupp av total
-	-21001	-21000	4	0,01%
-21000	-20001	-20000	0	0,00%
-20000	-19001	-19000	4	0,01%
-19000	-18001	-18000	8	0,02%
-18000	-17001	-17000	7	0,02%
-17000	-16001	-16000	1	0,00%
-16000	-15001	-15000	13	0,03%
-15000	-14001	-14000	40	0,09%
-14000	-13001	-13000	43	0,10%
-13000	-12001	-12000	79	0,18%
-12000	-11001	-11000	91	0,20%
-11000	-10001	-10000	91	0,20%
-10000	-9001	-9000	117	0,26%
-9000	-8001	-8000	251	0,56%
-8000	-7001	-7000	514	1,14%
-7000	-6001	-6000	637	1,42%
-6000	-5001	-5000	863	1,92%
-5000	-4001	-4000	1745	3,88%
-4000	-3001	-3000	2396	5,33%
-3000	-2001	-2000	3357	7,47%
-2000	-1001	-1000	5759	12,81%
-1000	0	0	6970	15,50%
0	999	1000	6516	14,49%
1000	1999	2000	3353	7,46%
2000	2999	3000	2359	5,25%
3000	3999	4000	2200	4,89%
4000	4999	5000	2243	4,99%
5000	5999	6000	2170	4,83%

Nedre gräns	Övre gräns	Fack	Frekvens	% i grupp av total
6000	6999	7000	953	2,12%
7000	7999	8000	651	1,45%
8000	8999	9000	428	0,95%
9000	9999	10000	222	0,49%
10000	10999	11000	113	0,25%
11000	11999	12000	102	0,23%
12000	12999	13000	76	0,17%
13000	13999	14000	108	0,24%
14000	14999	15000	45	0,10%
15000	15999	16000	28	0,06%
16000	16999	17000	82	0,18%
17000	17999	18000	33	0,07%
18000	18999	19000	20	0,04%
19000	19999	20000	56	0,12%
20000	-	Fler	212	0,47%
Summa			44960	100%

Tabell 2 Alla flerbostadstomträtter

Avgäld från fastighetsregistret	786,9 miljoner kr
Beräknad avgäld	906,4 miljoner kr
Differens	119,5 miljoner kr
Avgäldsränta	2,75%
Andel i procent av marktaxeringsvärdet för bostäder	53%
Medel	1 032 kr
Median	834 kr
Antal fastigheter	4 255
Antal lägenheter	203 513

Nedre gräns	Övre gräns	Fack	Frekvens	% i grupp av total
-	-11001	-11000	7	0,16%
-11000	-10001	-10000	2	0,05%
-10000	-9001	-9000	6	0,14%
-9000	-8001	-8000	8	0,19%
-8000	-7001	-7000	12	0,28%
-7000	-6001	-6000	15	0,35%
-6000	-5001	-5000	8	0,19%
-5000	-4001	-4000	37	0,87%
-4000	-3001	-3000	63	1,48%
-3000	-2001	-2000	99	2,33%
-2000	-1001	-1000	315	7,40%
-1000	0	0	606	14,24%
0	999	1000	1183	27,80%
1000	1999	2000	994	23,36%
2000	2999	3000	405	9,52%
3000	3999	4000	158	3,71%
4000	4999	5000	89	2,09%
5000	5999	6000	53	1,25%
6000	6999	7000	44	1,03%
7000	7999	8000	43	1,01%
8000	8999	9000	24	0,56%
9000	9999	10000	24	0,56%
10000	-	Fler	60	1,41%
Summa			4255	100%

Tabell 3 Flerbostadstomträtter, hyreslägenheter

Avgäld från fastighetsregistret	489,3 miljoner kr
Beräknad avgäld	439,2 miljoner kr
Differens	50,1 miljoner kr
Avgäldsränta	2,75%
Andel i procent av marktaxeringsvärdet för bostäder	53%
Medel	833 kr
Median	665 kr
Antal fastigheter	2 567
Antal lägenheter	124 806

Nedre gräns	Övre gräns	Fack	Frekvens	% i grupp av total
-	-11001	-11000	2	0,08%
-11000	-10001	-10000	1	0,04%
-10000	-9001	-9000	3	0,12%
-9000	-8001	-8000	3	0,12%
-8000	-7001	-7000	2	0,08%
-7000	-6001	-6000	13	0,51%
-6000	-5001	-5000	5	0,19%
-5000	-4001	-4000	20	0,78%
-4000	-3001	-3000	30	1,17%
-3000	-2001	-2000	62	2,42%
-2000	-1001	-1000	239	9,31%
-1000	0	0	440	17,14%
0	999	1000	729	28,40%
1000	1999	2000	584	22,75%
2000	2999	3000	218	8,49%
3000	3999	4000	58	2,26%
4000	4999	5000	41	1,60%
5000	5999	6000	32	1,25%
6000	6999	7000	17	0,66%
7000	7999	8000	21	0,82%
8000	8999	9000	6	0,23%
9000	9999	10000	11	0,43%
10000	-	Fler	30	1,17%
Summa			2567	100%

Tabell 4 Flerbostadstomträtter, bostadsrättslägenheter

Avgäld från fastighetsregistret	417,1 miljoner kr
Beräknad avgäld	347,8 miljoner kr
Differens	69,4 miljoner kr
Avgäldsränta	2,75%
Andel i procent av marktaxeringsvärdet för bostäder	53%
Medel	1 334 kr
Median	1 057 kr
Antal fastigheter	1 688
Antal lägenheter	78 707

Nedre gräns	Övre gräns	Fack	Frekvens	% i grupp av total
-	-11001	-11000	5	0,30%
-11000	-10001	-10000	1	0,06%
-10000	-9001	-9000	3	0,18%
-9000	-8001	-8000	5	0,30%
-8000	-7001	-7000	10	0,59%
-7000	-6001	-6000	2	0,12%
-6000	-5001	-5000	3	0,18%
-5000	-4001	-4000	17	1,01%
-4000	-3001	-3000	33	1,95%
-3000	-2001	-2000	37	2,19%
-2000	-1001	-1000	76	4,50%
-1000	0	0	166	9,83%
0	999	1000	454	26,90%
1000	1999	2000	410	24,29%
2000	2999	3000	187	11,08%
3000	3999	4000	100	5,92%
4000	4999	5000	48	2,84%
5000	5999	6000	21	1,24%
6000	6999	7000	27	1,60%
7000	7999	8000	22	1,30%
8000	8999	9000	18	1,07%
9000	9999	10000	13	0,77%
10000	-	Fler	30	1,78%
Summa			1688	100%

Statens offentliga utredningar 2012

Kronologisk förteckning

1. Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. U.
2. Framtidens högkostnadsskydd i vården. S.
3. Skatteincitament för riskkapital. Fi.
4. Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området. A.
5. Högskolornas föreskrifter. U.
6. Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. S.
7. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012 – långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. M.
8. Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. Ju.
9. Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. A.
10. Läsarnas marknad, marknadens läsare – en forskningsantologi. Ku.
11. Snabbare betalningar. Ju.
12. Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. Ju.
13. En sammanhållen svensk polis. Ju.
14. Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. Fi.
15. Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. M.
16. Att angöra en kulturbrygga – för stöd till nyskapande kultur. Ku.
17. Psykiatrin och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. S.
18. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt. – den mjuka infrastrukturen på väg. N.
19. Nationella patent på engelska? N.
20. Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. U.
21. Här finns mer att hämta – it-användningen i småföretag. N.
22. Mål för rovdjuren. M.
23. Mindre våld för pengarna. Ku.
24. Likvärdig utbildning – riksrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. U.
25. Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. S.
26. En ny brottsskadelag. Ju.
27. Färdplan för framtiden – en utvecklad flygtrafiktjänst. N.
28. Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. S.
29. Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. Fö.
30. Vital kommunal demokrati. Fi.
31. Sänkta trösklar – högt i tak Arbete, utveckling, trygghet. A.
32. Upphandlingsstödet framtid. S.
33. Gör det enklare! S.
34. Nya påföljder + kort presentation. Ju.
35. Stärkt skydd mot tvångsåktenskap och barnåktenskap. Ju.
36. Registerdata för forskning. Fi.
37. Kulturmiljöarbete i en ny tid. Ku.
38. Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi för Sveriges arbete för en giftfri miljö. M.
39. Vägar till förbättrad produktivitet och innovationsgrad i anläggningsbranschen + Bilagedel. N.
40. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. U.
41. Innovationsstödande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. U.

42. Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. S.
43. Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. Ju.
44. Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. Ju.
45. Kvinnor och barn i rättens gränsland. U.
46. Dammsäkerhet. Tydliga regler och effektiv tillsyn. N.
47. Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. S.
48. Maritim samverkan. Fö.
49. Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. Ju.
50. Nystartszoner. Fi
51. Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. Ju.
52. Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. Fi.
53. AP-fonderna i pensionssystemet – effektivare förvaltning av pensionsreserven. Fi.
54. Återvinning av fartyg – underlag för ratificering av Hong Kong-konventionen. N.
55. En översyn av tryck- och yttrandefriheten. Del 1 och 2. Ju
56. Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering. M.
57. Tydligare regler om fri rörlighet för EES-medborgare och deras familjemedlemmar. Ju.
58. Stöd till dagstidningar på samiska och meänkieli. Ku.
59. Nya villkor för public service. Ku.
60. Avgifter på väg och elektroniska vägtullsystem. Fi.
61. Högre ersättning vid mastupplåtelse. Ju.
62. Uppsägningstvister. En översyn av regelverket kring tvister i samband med uppsägning av arbetstagare. A.
63. Små företag – stora möjligheter med it. N.
64. Förstärkt försäkringstagarskydd. Fi.
65. Läsandets kultur. Ku.
66. Skatteincitament för forskning och utveckling. Fi.
67. Förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fi.
68. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt – förstärkt samordning av förvaltningsgemensamma tjänster. N.
69. Med rätt att delta. Nyanlända kvinnor och anhöriginvandrare på arbetsmarknaden. A.
70. Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cyklingsperspektiv. N.
71. Tomträttsavgäld och friköp. Ju.

Statens offentliga utredningar 2012

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Skadeståndsansvar och försäkringsplikt vid sjötransporter – Atenförordningen och försäkringsdirektivet i svensk rätt. [8]
- Snabbare betalningar. [11]
- Penningtvätt – kriminalisering, förverkande och dispositionsförbud. [12]
- En sammanhållen svensk polis. [13]
- En ny brottskadelag. [26]
- Nya påföljder + kort presentation. [34]
- Stärkt skydd mot tvångsäktenskap och barnäktenskap. [35]
- Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd. [43]
- Hemliga tvångsmedel mot allvarliga brott. [44]
- Tolkning och översättning vid straffrättsliga förfaranden. Genomförande av EU:s tolknings- och översättningsdirektiv. [49]
- Utvärdering av IPRED-lagstiftningen. [51]
- En översyn av tryck- och yttrandefriheten. Del 1 och 2. [55]
- Tydligare regler om fri rörlighet för EES-medborgare och deras familjemedlemmar. [57]
- Högre ersättning vid mastupplåtelse. [61]
- Tomträttsavgäld och friköp. [71]

Försvarsdepartementet

- Sveriges möjligheter att ta emot internationellt stöd vid kriser och allvarliga händelser i fredstid. [29]
- Maritim samverkan. [48]

Socialdepartementet

- Framtidens högkostnadsskydd i vården. [2]
- Åtgärder mot fusk och felaktigheter med assistansersättning. [6]
- Psykiatri och lagen – tvångsvård, straffansvar och samhällsskydd. [17]
- Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. [25]

- Längre liv, längre arbetsliv. Förutsättningar och hinder för äldre att arbeta längre. [28]
- Upphandlingsstödet framtid. [32]
- Gör det enklare! [33]
- Bättre behörighetskontroll. Ändringar i förordningen (2006:196) om register över hälso- och sjukvårdspersonal. [42]
- Harmoniserat inkomstbegrepp. Möjligheter att använda månadsuppgifter i social- och arbetslöshetsförsäkringarna. [47]

Finansdepartementet

- Skatteincitament för riskkapital. [3]
- Ekonomiskt värde och samhällsnytta – förslag till en ny statlig ägarförvaltning. [14]
- Vital kommunal demokrati. [30]
- Registerdata för forskning. [36]
- Nystartszoner. [50]
- Bostadstaxering – avveckling eller förenkling. [52]
- AP-fonderna i pensionssystemet – effektivare förvaltning av pensionsreserven. [53]
- Avgifter på väg och elektroniska vägtullsystem. [60]
- Förstärkt försäkringstagar skydd. [64]
- Skatteincitament för forskning och utveckling. [66]
- Förvaltare av alternativa investeringsfonder. [67]

Utbildningsdepartementet

- Tre blir två! Två nya myndigheter inom utbildningsområdet. [1]
- Högskolornas föreskrifter. [5]
- Kvalitetssäkring av forskning och utveckling vid statliga myndigheter. [20]
- Likvärdig utbildning – riksrekryterande gymnasial utbildning för vissa ungdomar med funktionsnedsättning. [24]

Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor: Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – en preliminär delrapport. [40]

Innovationsstödjande verksamheter vid universitet och högskolor; Kartläggning, analys och förslag till förbättringar – slutbetänkande. [41]

Kvinnor och barn i rättens gränsländ. [45]

Miljödepartementet

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2012 – långsiktig säkerhet, haverier och global utblick. [7]

Plan för framtagandet av en strategi för långsiktigt hållbar markanvändning. [15]

Mål för rovdjuren. [22]

Minska riskerna med farliga ämnen! Strategi för Sveriges arbete för en giftfri miljö. [38]

Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering. [56]

Näringsdepartementet

Så enkelt som möjligt för så många som möjligt – den mjuka infrastrukturen på väg. [18]

Nationella patent på engelska? [19]

Här finns mer att hämta – it-användningen i småföretag. [21]

Färdplan för framtiden – en utvecklad flygtrafiktjänst. [27]

Vägar till förbättrad produktivitet och innovationsgrad i anläggningsbranschen + Bilagedel. [39]

Dammsäkerhet
Tydliga regler och effektiv tillsyn. [46]

Återvinning av fartyg
– underlag för ratificering av Hong Kong-konventionen. [54]

Små företag – stora möjligheter med it. [63]

Så enkelt som möjligt för så många som möjligt – förstärkt samordning av förvaltningsgemensamma tjänster. [68]

Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cyklingsperspektiv. [70]

Kulturdepartementet

Läsarnas marknad, marknadens läsare – en forskningsantologi. [10]

Att angöra en kulturbygga
– för stöd till nyskapande kultur. [16]

Mindre våld för pengarna. [23]

Kulturmiljöarbete i en ny tid. [37]

Stöd till dagstidningar på samiska och meänkieli. [58]

Nya villkor för public service. [59]

Läsandets kultur. [65]

Arbetsmarknadsdepartementet

Kompletterande regler om personuppgiftsbehandling på det arbetsmarknadspolitiska området. [4]

Förmån och fälla – nyanländas uttag av föräldrapenning. [9]

Sänkta trösklar – högt i tak
Arbete, utveckling, trygghet. [31]

Uppsägningstvister. En översyn av regelverket kring tvister i samband med uppsägning av arbetstagare. [62]

Med rätt att delta. Nyanlända kvinnor och anhöriginvandrare på arbetsmarknaden. [69]