



PROMEMORIA: FRUKOSTSEMINARIUM TOMTRÄTT

Sammanfattning

HSB Stockholms vd Anders Svensson inledde seminariet med att berätta om målsättningen att intensifiera påverkansarbetet framöver. En viktig del i det är att lyssna till våra medlemmar. Frukostseminariet om tomträttsfrågan är ett exempel på det. Han berättade även mer om hur HSB-föreningar berörs av förslaget och hur vi kan påverka i rollen som remissinstans.

Priset på mark har fördubblats på cirka tio år. Det är en utveckling som vi inte upplevt tidigare, och som vi sannolikt inte kommer att se igen. Det sade Håkan Falk, förvaltningsdirektör på Exploateringskontoret, som presenterade förslaget om höjd tomträttsavgäld. Hela hans presentation, inklusive detta PM, kommer att mailas till seminariedeltagarna och berörda föreningar. Totalt deltog 62 personer på seminariet.

Diskussionen under frukostseminariet, och de synpunkter som HSB Stockholms medlemmar framförde, kommer att beaktas och ligga till grund för HSB Stockholms remissvar. Vi kommer huvudsakligen att koncentrera vårt remissvar på följande delar:

- 1) positiva till intrappning och indexering
- 2) för marknadsmässig avgäldsränta
- 3) för lika villkor vid friköp av småhus och flerbostadshus, enligt likställighetsprincipen

Ökad långsiktighet efterfrågas

När avgälden justerades senast (år 2004) innebar det en dubbling av avgälden. Även denna gång ser det ut att bli en dubbling. HSB Stockholms medlemmar efterfrågade en ökad långsiktighet när det gäller tomträttsavgälden. Dels för att slippa de kraftiga höjningarna var tionde år, och dels för att bättre kunna planera ett eventuellt kommande friköp. Förslaget omfattas redan av en indexuppräknings av avgäldsunderlaget om 2 % årligen, för att kompensera för framtida markvärdeförändringar och för att motverka kraftiga höjningar. Förslaget omfattas även av en intrappning mellan 2018-2020. Förhoppningsvis kan en indexering och en intrappning underlätta föreningarnas långsiktiga ekonomiska planering framöver.

Tomträttsavgälden liknades vid skatt

Under seminariet liknades tomträttsavgälden vid en skatt. Kritik riktades också mot staden för att för länge sedan övergett grundidén om tomträten – istället har den blivit ”business”. Det finns heller inget konkret förslag från stadens sida om vad de höjda avgälderna ska användas till. De är alltså inte öronmärkta. Istället blir avgäldshöjningarna en del av andra skatteintäkter som ska finansiera vägar, skola och omsorg, men också självklart nyproduktion av bostäder.

En politiskt känslig fråga

Frågan om höjda tomträttsavgälder är en politiskt känslig fråga. Å ena sidan vill ingen politiker försätta bostadsrättsföreningar i konkurs, eller föranleda att kommuninvånare inte har råd att bo kvar i sin bostadsrätt. Å andra sidan tycker de att det är viktigt att öka intäkterna. Med detta som bakgrund kan det finnas goda möjligheter för HSB Stockholm att föra fram synpunkter, och få bra genomslag i en



eventuellt kommande debatt. Dock bedömde Exploateringskontoret under seminariet att sannolikheten för att förslaget röstas igenom av kommunfullmäktige senare i höst till 95 %.

Beräkningsmetod för räntan ifrågasatt

Under seminariet diskuteras också den gällande avgäldsräntan på 3,25 %. Enligt Exploateringskontoret ligger räntan fast enligt domstolspraxis. Under seminariet ifrågasattes dock huruvida beräkningsmetoden är aktuell. Det kan finnas en möjlighet att få den omprövad, för att marknadsanpassas.

Friköp av tomträtt

Stockholms stad äger 70 % av stadens mark. I dagsläget finns ingen uttalad målsättning från staden att varken sälja mer eller mindre. När friköp diskuterades dök många praktiska frågor upp kring hur man som förening går tillväga, men också frågor kring enskilda föreningar. Har du/din förening frågor kring just friköpsprocessen är ni välkomna att ta kontakt med **fredrik.brorson@hsb.se** som gärna svarar på frågor.

Olika villkor vid friköp

Framst diskuteras de olika villkoren som gäller för friköp av småhus respektive flerbostadshus. Exploateringskontoret hade inget bra svar på varför man skiljer på villkoren för friköp.

När marken värderas är det inte ytan som styr, utan värdet. Staden undersöker bland annat framtidsaspekter. Vad finns på tomten? Ska det gå en väg där i framtiden? Finns det servitut och byggrätter? Det kanske inte alltid är möjligt att sälja/friköpa. Det framkom även att den nya taxeringen redan har slagit igenom. Det är i nuläget oklart var man vänder sig för att överklaga, om man som förening är missnöjd med ett eventuellt friköpspris från staden.

Effekter för nyproduktion

Håkan Falk tror inte att avgäldshöjningen kommer att påverka nybyggnationen av hyresrätter negativt. När det gäller hyresrätter framkom det även att tomträttsavgäld för hyresfastigheter täcks av hyresintäkterna. Även studentbostäder diskuterades, som nästan enkom byggs i Stockholms stad, jämfört med kranskommunerna. Svaret från Exploateringskontoret var att 700 studentlägenheter per år ska markanvisas, och att övriga kommuner i länet gör sitt bästa för att hjälpa till.

Författad: 2016-08-23

Av: Erik Juhlin, HSB Stockholm