

Datum: 2016-08-30

KF/KS kansli
Stadshuset
105 35 Stockholm

REMISSVAR: TOMTRÄTTSAVGÄLDER FÖR FLERBOSTADSHUS

HSB Stockholm har tagit del av remissen angående Tomträttsavgälder för flerbostadshus, med diarienummer **KS 123-745-2016**. Av HSB Stockholms cirka 460 bostadsrättsföreningar omfattas 127 stycken av förslaget. Som största intresseorganisation för bostadsrättsföreningar i Stockholms stad framför vi i detta remissvar våra synpunkter.

Skälig nivå för avgäldsjusteringen

HSB Stockholm anser att systemet med avgäld, och möjligheten att hyra mark, är bra. Det innebär att staden kan finansiera ett ökat bostadsbyggande och nya bostadsprojekt. Under de tolv år som passerat sedan avgälden justerades senast, har prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm varit betydande. Priset på mark har fördubblats på cirka tio år, en utveckling som vi sannolikt inte upplevt tidigare. Avgälden ska återspegla marknadens reella värden, vilket kommer att innebära ett hårt slag ekonomiskt för HSB-föreningar och våra medlemmar. Trots det anser vi avgäldsjusteringen i förslaget som tämligen skälig. Likaså förslaget om en tvåårig trappning anser vi rimligt.

Olika villkor vid friköp – strider mot likställighetsprincipen

Dock har HSB Stockholm en viktig principiell synpunkt när det gäller de olika villkoren för friköp av flerbostadshus och småhus. **Vi anser att de olika villkoren för friköp strider mot likställighetsprincipen.**

Syftet är detsamma – permanent boende

Om vi börjar med att endast ta hänsyn till typen av byggnad, kan man hävda att det rör sig om olika objekt, småhus respektive flerbostadshus. Men syftet med objekten är detsamma. Det vill säga en byggnad för permanent boende för enskilda fysiska personer. En bostadsrättsförening är en sammanslutning av fysiska personer som gemensamt äger och förvaltar fastigheten. En bostadsrättsförenings huvudsakliga verksamhet är att upplåta lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar.

Större enskild förmögenhet för småhusägare

Med förslaget om att låta tomträttsinnehavare till flerbostadshus friköpa marken till fullt marktaxeringsvärde, jämfört med 50 % för småhus, skulle Stockholms stad upprätthålla de rådande skillnaderna mellan kommuninvånarna. Om Stockholms stad anser det rimligt att ge denna typ av ekonomiskt stöd till ägare av småhus med tomträtt, borde staden även kunna tänka sig att ge samma ekonomiska stöd till ägare av bostadsrätter. Kommuninvånarna skulle i sådana fall inte behandlas på ett sätt som strider mot likställighetsprincipen. Dessutom är de ekonomiska förutsättningarna inte vitt skilda. Enligt gällande förslag får småhusägare nämligen en större enskild förmögenhet än de fysiska delägarna av ett flerbostadshus, vid ett friköp.

HSB Stockholm är för en årlig indexuppräknings

Förslaget omfattas av en årlig indexuppräknings av avgäldsunderlaget, för att kompensera för framtida markvärdeförändringar. HSB Stockholm är för en indexuppräknings, då det motverkar kraftiga höjningar.

En indexuppräknings skulle över tid vara bättre för HSB Stockholms medlemmar och bostadsrättsföreningar ur ett ekonomiskt perspektiv. Våra medlemmar efterfrågar just en ökad långsiktighet när det gäller tomträttsavgälden. Inte enbart för att slippa de kraftiga höjningarna var tionde år, utan också för att bättre kunna planera ett eventuellt friköp. Det skulle också innebära mer ekonomiskt utrymme för att förvalta och underhålla fastigheter och närområden enligt utsatt plan. Förhoppningsvis kan en indexering tillsammans med en inträppning underlätta föreningarnas långsiktiga ekonomiska planering framöver.

Inaktuell beräkningsmetod för avgäldsrentan

Beräkningen av tomträttsavgälden bygger enligt jordabalken, praxis och beslut i Högsta domstolen på principen att fastighetsägaren kan ta ut realrentan för nyttjanderätten. År 2006 fastställdes avgäldsrentan till 3,25 %, vilket var en sänkning från tidigare års beräkningar. Även om innehavaren har nyttjanderätt och ett starkt besittningsskydd under avtalstiden, har fastighetsägaren möjlighet att återta marken i framtiden, och 100 % av värdeökningen under denna tid tillfaller då fastighetsägaren.

Sverige har sedan 1992 haft ständigt sjunkande marknadsräntor. Det beror till stor del på att Sveriges Riksbank genom administrativt satta styrräntor, och interventioner i penningmarknaden av konjunkturpolitiska skäl, drivit ned marknadsräntorna. **Man kan med andra ord ifrågasätta om dessa längre representerar en marknad.** Som följd av detta har också tillgångspriserna stigit utöver vad som kan betraktas som en normal marknadsprissättning. Inte minst gäller detta byggbar mark i Stockholm.

Om vi nu accepterar dagens räntor och priser på byggbar mark som en marknadsprissättning, är knappast lagstiftarens tanke att denna grundprincip bara ska gälla för marken – och inte för rentan.

Sammanfattning

Vi anser att:

- Den föreslagna avgäldsjusteringen är skälig, sett till fastigheters värdeökning sedan 2004.
- Förslaget om en tvåårig trappning är rimligt.
- De olika villkoren för friköp av flerbostadshus och småhus är principiellt fel, då det strider mot likställighetsprincipen.
- En årlig indexuppräknings är till gagn för såväl staden som tomträttsinnehavare.
- Beräkningsmetoden för avgäldsrentan är inaktuell, och bör omprövas.

HSB Stockholm

Anders Svensson, vd