

HSB
Distrikt Söderort
Lennart Rönneberg

Prissättning vid friköp av tomträtt

Ni har i brev daterat 19 januari 2017 ställt en fråga rörande prissättning vid friköp av småhus- och flerbostadshustomträtter. Frågan löd enligt nedan:

”Varför är det olika beräkningsgrund vid prissättning för flerbostadshus med bostadsrätter jämfört med småhus när det gäller friköp av tomträtt?”

Stadens markinnehav utgör ett stort värde för de som bor i Stockholm. Staden har därför en affärsmässig och fastighetsekonomisk syn på fastighetsinnehavet. Riktlinjer vid försäljning av stadens fastigheter följer det beslut som tagits i exploateringsnämnden gällande försäljningspolicy för fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden. Huvudregeln är att en försäljning bör ske till marknadsvärde och att priset ej bör understiga stadens avkastningsvärde.

Friköpspriset för en tomt upplåten med tomträtt kommer dock generellt sätt att vara lägre än det marknadsvärde för en motsvarande obebyggd tomt som säljs på den öppna marknaden pga. den upplåtelse som redan finns på fastigheten. Därför hamnar friköpspriset för tomträtter någonstans mellan avkastningsvärdet och marknadsvärdet.

Kontoret förvaltar väldigt många bostadstomträtter i staden. Vid friköp av bostadstomträtter finns därför politiska beslut i kommunfullmäktige om förenklade principer för friköp av bostadstomträtter för att förenkla handläggningen, förenkla för tomträttsinnehavare att kunna räkna ut sitt friköpspris samt för att få en mer rättvis prissättning. Dessa beslut omfattar friköpsnivåer för småhustomträtter samt flerbostadshustomträtter.

Kommunfullmäktige beslutade 2013-04-08 att friköpsnivåer för flerbostadshustomträtter ska vara 100 % av markens taxeringsvärde. Kommunfullmäktige beslutade 2007-06-04 att

Exploateringskontoret
Avdelningen för Mark och värdering

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 22
Växel 08-508 276 00
tomas.shaw@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

friköpsnivåer för småhustomträtter ska vara 50 % av markens taxeringsvärde.

Avkastningsvärdet för en flerbostadshustomträtt och en småhustomträtt skiljer sig åt, där småhustomträtten generellt har ett lägre avkastningsvärde i förhållande till marktaxeringsvärdet. Bakgrunden till detta ligger delvis i att avgälden sätts på olika sätt och delvis att flerbostadshus och småhus taxeras på olika sätt.

Marktaxeringsvärdet för flerbostadshus baseras på storleken på fastighetens byggrätt och ett för området gällande markriktvärde. Marktaxeringsvärdet för småhus baseras inte på storleken på byggrätten utan på ett riktvärde för en normaltomt för ett givet område där justering sker för vissa attribut som avviker från den normala tomten. Dessa attribut är bland annat om tomten är en egen fastighet, vilken typ av bebyggelse det är, tomtens areal, närhet till strand, om fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Då småhus och flerbostadshus är helt olika fastighetstyper och därför taxeras på olika sätt är det rimligt att friköpspriset ska utgå från olika beräkningsgrund.

Med vänlig hälsning,

Tomas Shaw
Fastighetsvärderare,
Exploateringskontoret, Stockholm Stad