

HSB VÄRMLANDS ÅRSMÖTE 2025

SVAR PÅ MOTION FRÅN HSB BRF RUD I KARLSTAD – OM GEMENSAMMA KRAFTER MOT KOMMUNERS REGELVERK FÖR TOMTRÄTTSAVGÄLD

BAKGRUND

HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstad har inkommit med en motion enligt Bilaga 1 ("**Motionen**").

Motionen föreslår att HSB Värmlands årsmöte beslutar att:

1. Ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag att gemensamt med andra regionföreningar i samverkan med t.ex. Riksbyggen med flera, driva frågan om ändrat regelverk för beräkning av tomträttsavgäld mot respektive kommun ("**Beslutsförslag 1**").
2. Ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag att ge VD i uppdrag att driva ärendet vid regionföreningars VD-möten hos HSB Riksförbund ("**Beslutsförslag 2**").

STYRELSENS BESKRIVNING AV ÄRENDET

Styrelsen anser att Motionen är angelägen och välkomnar HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstads initiativ och engagemang i tomträttsfrågan. Frågan är prioriterad inom HSB och opinionsbildning och påverkansarbete pågår enligt beskrivning nedan.

Beslutsförslag 1

HSB har ett antal prioriterade påverkansfrågor som ses över årligen av HSB Riksförbund. Se bilaga 1. HSB Värmland ställer sig bakom att opinionsarbetet bedrivs mest effektivt nationellt, i samverkan med regionföreningarna, vilket även får en påverkan lokalt.

Punkten om tomträtt har utvecklats och förtydligats efter den gemensamma rapport och analys av tomträttsfrågan som HSB tillsammans med Bostadsrätterna, Fastighetsägarna och Riksbyggen släppte i slutet av 2024. Parterna fick bland annat en debattartikel publicerad om rapport i Dagens Industri december 2024. Se bilaga 2 och 3 till detta svar.

Beslutsförslag 2

Frågan om att ändra gällande lagstiftning för tomträttsinstitutet drivs idag inom ramen för VD-möten hos HSB Riksförbund. Det är en fortsatt prioriterad fråga där arbete pågår löpande.



HSB – där möjligheterna bor

ÖVRIG INFORMATION

HSB Värmland erbjuder bostadsrättsföreningar hjälp vid tvist om omprövning av tomträttsavgäld och frågor om friköp. Tomträttsfrågan består av två delar – markens värdering och avgäldsrentan (ersättning för nyttjandet av marken). Otydligheten kring hur tomträttsavgälden ska beräknas är ett stort problem, dessutom är möjligheten till friköp av tomträtt inte för alla. Att friköpa mark med flerbostadshus till rimliga villkor är svårt idag.

För att vi ska kunna starta den här processen så måste föreningen veta kommunens krav och be oss om hjälp. Föreningen kan oftast nyttja sitt rättskydd i sin fastighetsförsäkring i processen.

En av HSB Värmlands medlemsföreningar driver just nu ett ärende mot aktuell kommun. De hoppas få ner avgäldsrentan från 3 till 2 procent och avvaktar dom i Smyrnamålet*. Vad beträffar värderingen av marken har föreningen redan fått rätt mot kommunen.

** Smyrnamålet rör omprövning av tomträttsavgäld för en fastighet i Stockholms innerstad och kommer att bli en prejudicerande dom. Målet aktualiserar främst frågan om vilken avgäldsrenta som ska tillämpas.*

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen för HSB Värmland föreslår HSB Värmlands årsmöte 2025 **besluta** att bifalla motionen i sin helhet.

Karlstad 2025-03-18

Styrelsen HSB Värmland
gm Sylvia Michel, ordförande

Bilagor

- 1. Prioriterade påverkansfrågor ”Så skapar vi ett hållbart boende”
- 2. Rapport ”Är tomträttens syfte satt ur spel? Från bostadssocial reform till ekonomisk rävsax”
- 3. Debattartikel Dagens Industri