

Godtyckliga beslut kring markhyror måste få ett slut

För hushåll och fastighetsägare som hyr marken av stat eller kommun har chockhöjda hyror och ökad ovisshet blivit vardagsmat. Det är hög tid för en modernisering av tomträttssystemet, skriver ledarna för Sveriges största bostadsorganisationer.

Publicerad: 13 december 2024, 10:55

Spara

Debattredaktionen ✉

Text



Resultatet ser vi i dag i form av chockhöjda markhyror, godtyckliga beslut och stor osäkerhet för berörda hushåll och fastighetsägare, skriver ledarna för Sveriges största bostadsorganisationer.

De flesta av landets ägare av flerbostadshus och kommersiella lokaler äger även marken som deras byggnader står på. Men en påtaglig andel i våra större städers centrala delar hyr marken av kommunen, eller i vissa fall av staten. I dessa fall betalar fastighetsägaren en årlig hyra, även kallad tomträttsavgäld, till markägaren.

Tomträttssystemet infördes redan 1907 för att mindre bemedlade hushåll skulle kunna arbeta och bygga bostäder i städerna, utan att behöva köpa mark. Systemet är därmed i grunden en solidarisk konstruktion, där marken efter hand skulle friköpas, eller återgå till staden eller staten. Det var aldrig tänkt som en permanent lösning.

Så blev dock fallet när en ny lagstiftning infördes på 1950-talet, som även innebar att avgälden justerades vart tjugonde år. År 1967 blev det möjligt att justera avgälden vart tionde år. Men i övrigt är det drygt 100 år gamla regelverket i stora drag intakt. Problemet är att tomträttens regelverk saknar tydlig vägledning för hur marken ska värderas och vilken avkastning som kan anses vara rimlig.

Resultatet ser vi i dag i form av chockhöjda markhyror, godtyckliga beslut och stor osäkerhet för berörda hushåll och fastighetsägare. En osäkerhet som lett till att markhyrans storlek ofta får avgöras genom kostsamma och utdragna rättsliga processer, som den mellan bostadsrättsföreningen Smyrna och Statens fastighetsverk som avgörs i Högsta domstolen under nästa år.

De godtyckliga besluten har varit tydliga inte minst i 2010-talets lågräntemiljö, då kraftigt stigande markvärden snabbt bejakades av staten och kommuner, medan de varit mindre villiga att sänka räntenivån för markhyran. Därutöver har de senaste årens stora kostnadsökningar för att förvalta fastigheter satt systemet under ytterligare press. Möjligheten att investera, utveckla och underhålla fastigheterna har avsevärt försämrats, vilket även borde ligga i markägarnas intresse. I förlängningen riskerar det att minska tillväxten i de expansiva storstadsregionerna.

Trots att tomträttens inneboende problem har lyfts i flera statliga utredningar, och Högsta domstolen pekat på behovet av en moderniserad lagstiftning, är modellen i dag oförändrad. Det är hög tid att utreda frågan på nytt.

Vi har låtit analysföretaget Evidens kartlägga tomträttens betydelse för tillväxten i våra städer. Rapporten lyfter bland annat fram följande frågor som en kommande utredning borde ge svar på:

1. Vad är en rimlig avkastning för en tomträtt?

Utredningen behöver tydliggöra hur marken ska värderas samt hur den ränta som tomträttsinnehavaren ska betala ska beräknas.

2. Hur ska markhyran påverkas av intäkterna som genereras av de byggnader som står på marken? I dag saknas en sådan koppling, med risken att markhyran undergräver de ekonomiska förutsättningarna för tomträttshavaren.

3. Vilka principer ska gälla för friköp av mark? Utredningen bör även analysera möjligheten för tomträttshavaren att successivt köpa loss marken, till exempel genom avbetalning.

Genom att tydliggöra ovan principer skulle tomträttssystemet kunna ge bostads- och fastighetsägare en förutsägbar hyra/avgäld, en rimlig möjlighet att planera sin ekonomi och investeringar i fastigheten, vilket i sin tur skulle gynna en positiv och hållbar utveckling av våra städer.

Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna

Anders Holmestig, vd Fastighetsägarna Sverige

Johan Nyhus, förbundsordförande HSB

Johanna Frelín, vd Riksbyggen