



Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2024/241)

Motion om friköp av tomträtter

Motion av Dennis Wedin (M)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Dennis Wedin (M) att kommunstyrelsen, tillsammans med exploateringsnämnden, ges i uppdrag att utreda förutsättningar och möjligheter till, samt lämna förslag till, en ”hyrköpsmodell” för friköp av tomträtter.

Motionären menar att detta möjliggör för fler ägda bostäder samtidigt som staden ges möjlighet till intäkter för de gemensamma tillgångarna som kan bidra till att öka stadens försäljningsinkomster och minska stadens skuldsättning, vilket frigör resurser till andra områden av stadens verksamheter, såsom exempelvis skola och äldreomsorg.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, Tomträttsutredningen, Villaägarnas Riksförbund och Villaägarna Stockholm.

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm och Riksbyggen har inkommit med ett gemensamt yttrande. Villaägarna Stockholm har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret ser positivt på konstruktiva förslag till finansiering av stadens åtaganden men konstaterar att förslaget om av överlåta tomträtter enligt en hyrköpsmodell riskerar att strida mot nu gällande lagstiftning och regelverk. Intresset för friköp av tomträtter för småhus och flerbostadshus har under de senare åren varit litet, vilket indikerar att det med nu rådande avgäldsnivåer inte framstår som ekonomiskt fördelaktigt för tomträttshavaren att friköpa marken.

Exploateringsnämnden ser negativt på det förslag som motionen innebär med hänsyn till de utmaningar som en modell, innefattande anstånd med erläggande av köpeskilling eller andra ekonomiska lättnader, skulle möta ur laglighetssynpunkt.

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm och Riksbyggen tillstyrker motionen om att utreda alternativa sätt att friköpa tomträtter. Frågan är högst angelägen.

Villaägarnas Riksförbund anser att frågan om hyrköp under alla förhållanden är för tidigt väckt. Villaägarna lyfter även att staden bör avstå från att upplåta tomträtter för småhus, istället bör utbudet ökas och marken säljas till blivande husägare då det är en bättre lösning och betydligt tryggare för husägarna över tid.

Tomträttsutredningen ställer sig helt och fullt bakom motionärens förslag att låta kommunstyrelsen tillsammans med exploateringsnämnden utreda förutsättningar för och möjligheter till samt lämna förslag på en ”hyrköpsmodell” för friköp av mark upplåten med tomträtt.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Genom tomträttsinstitutet ges möjlighet att bygga hyresrätter i hela Stockholms stad. Fullmäktige har fattat beslut om att tomträtten ska subventioneras för att ytterligare underlätta för byggande av fler hyresrätter. I Stockholm är tomträttsnivåerna mycket låga i förhållande till den nivå som lagstiftningen ger möjlighet till genom att den utgår från 30 procent av markens värde. Som ett resultat kan hyresnivåerna hållas lägre än vad som annars hade varit fallet.

Det förslag som Moderaterna nu presenterar med en hyrköpsmodell ser stadens interna remissinstanser som olagligt. Staden kan inte agera bank och modellen som Moderaterna föreslår bedöms vara i strid med regler om statsstöd.

Anledningen till att få tomträttshavare vill friköpa marken är att det med nu rådande avgälds nivåer inte framstår som ekonomiskt fördelaktigt. Skälet är att avgälden är kraftigt subventionerad och ett friköp, särskilt med högre ränteläge, blir därmed inte rationellt.

Bostadsrätter prissätts på en marknad där prisskillnaden mellan en bostadsrätt på friköpt mark värderas på samma sätt som en bostadsrätt på tomträtt. Detta beror inte sällan på bristande information från säljarna och okunskap hos köparna. Det staden kan göra är att inte upplåta bostadsrätter på tomträtt då vinsten går till byggherrarna och inte köparna. Sedan år 2017 markanvisar staden därför inte bostadsrätter på tomträtt.

Moderaterna engagerar sig mycket i att fördela resurser från det gemensamma till enskilda. Det är klassisk moderat politik att vilja göra det möjligt för fler att äga mark genom att låta stockholmarna subventionera bostadsrätter och villor på tomträtt med en hyrköpsmodell. Något som dessutom bedöms vara olagligt.

Bilaga

Motion om friköp av tomträtter, dnr KS 2024/241-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Dennis Wedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Att bifalla motionen i sin helhet

Att därutöver anföra

Moderaterna vill kreativt fortsätta hitta lösningar för att stärka äganderätten via friköp av tomträtter. Trots de förändringar vi gjorde kring friköpsnivåerna under förra mandatperioden så är det ekonomiskt utmanande för såväl bostadsrättsföreningar som enskilda att friköpa sina tomträtter. Vi menar därför att Stockholms stad bör utreda alternativa sätt att friköpa tomträtter.

Över tid har tomträttssystemet lett till att det blivit dyrare och dyrare att friköpa en tomträtt i Stockholms stad. Under förra mandatperioden genomförde vi därför en förändring av friköpsnivåerna i syfte att göra det mer fördelaktigt med friköp även för tomträtter upplåtna med flerbostadshus. Det ökade möjligheten till friköp för enskilda, och var ett viktigt steg i rätt riktning.

Att hitta möjligheter att införa en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter skulle vara ett viktigt steg för att möjliggöra för fler stockholmare att äga sina bostäder. Detta samtidigt som staden fortsatt ges möjlighet till adekvata intäkter för de gemensamma tillgångarna, vårt förslag handlar alltså inte om att subventionera stadens mark. Därför blir det märkligt när kontoret hänvisar till EU:s statsstödsregler i detta fall. Lika märkligt blir det när kontoret hänvisar till kommunallagens grundläggande föreskrifter om att utlåning av pengar generellt anses ligga utanför den kommunala kompetensen. Vårt förslag handlar nämligen inte om att staden skulle agera bank, utan om att se över möjligheterna till en avbetalningsmodell.

I Stockholms stad finns det exempelvis 4 725 småhustomträtter och ett stort antal bostadsrättsföreningar på tomträtt, men mellan 2010 och 2020 friköptes enbart 516 småhus och 87 flerbostadshus (varav 11 brf:er). Ett genomförande av ovan nämnda förslag skulle även kunna bidra till att öka stadens försäljningsinkomster och minska stadens skuldsättning, vilket frigör resurser till andra områden av stadens verksamheter, såsom exempelvis skola och äldreomsorg. Att öppna för en avbetalningsmodell och stegvis kunna betala sitt tomträttsköp skulle skapa en långsiktighet för Stockholms stad att veta vilka friköp och intäkter som beräknas, samtidigt som det ger fler stockholmare en ekonomisk möjlighet att friköpa sin mark

och därmed också äga sitt boende. Det handlar i grund och botten om en frihetsreform.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis tillstyrka motionen
2. Att därutöver anföra

Liberalerna har länge drivit frågorna om att både införa hyrköpssystem, för att fler ska kunna äga sin bostad eller tomt, och att möjliggöra för alla som vill friköpa sin tomträtt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 19 juni 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Dennis Wedin (M) föreslår, i en motion till kommunfullmäktige, ett alternativt sätt för friköp av tomträtt genom att införa en hyrköpsmodell. Det skulle innebära att tomträttsinnehavaren får möjlighet att stegvis betala sitt tomträttsköp. Syftet är att möjliggöra för fler ägda bostäder. Samtidigt skulle staden ges möjlighet till intäkter för de gemensamma tillgångarna som kan bidra till att öka stadens försäljningsinkomster och minska dess skuldsättning, vilket frigör resurser till andra områden av stadens verksamheter, såsom exempelvis skola och äldreomsorg. I motionen föreslås att kommunstyrelsen, tillsammans med exploateringsnämnden, ges i uppdrag att utreda förutsättningar och möjligheter till, samt lämna förslag till, en ”hyrköpsmodell” för friköp av tomträtter.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, Tomträttsuppropet, Villaägarnas Riksförbund och Villaägarna Stockholm.

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm och Riksbyggen har inkommit med ett gemensamt yttrande. Villaägarna Stockholm har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Den motion om ett alternativt sätt för friköp av tomträtt som lämnats till kommunfullmäktige innebär en avbetalningsmodell. Stadsledningskontoret ser positivt på förslagets syfte, att stärka egenfinansiering genom intäkter som kan minska stadens skuldsättning. Förslaget kan dock innebära betydande avsteg från flera gällande regelverk och lagrum vilket kommenteras nedan.

Regelverket för tomträttsupplåtelser finns i 13 kapitlet i jordabalken och enligt 2 § får tomträtt inte upplåtas i del av fastighet. Enligt 10 § ska avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Förslaget om att överlåta tomträtterna mot delbetalningar kan betraktas som överlåtelse av en del av tomträten vilket inte är tillåtet och i takt med avbetalningarna skulle underlaget för avgäldens storlek minska. Dessutom kan förbudet i 6§ mot att inskränka tomträttshavarens rätt att överlåta tomträten innebära problem för ett pågående avbetalningsköp.

Målet för en kommuns ekonomiska förvaltning enligt kommunallagen är en god hushållning i verksamheten (11 kap 1§) och medelsförvaltningen ska ske på ett sådant sätt att krav på god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses. (11 kap 2§). Den föreslagna modellen innebär att den enskilde beviljas anstånd med att betala köpeskillingen under en längre tidsperiod. Detta kan betraktas som

utlåningsverksamhet där staden ingår ett avtal med en kreditrisk i förhållande till en enskild kommunmedlem och kravet om betryggande säkerhet vid medelsförvaltning kan därför ifrågasättas.

Även ägarbyten vid överlåtelser av tomträten, om tomträtsinnehavaren inte kan betala dellikvider eller kommer på obestånd under avbetalningsperioden, kan leda till förändringar som kan vara svåra att hantera med gällande lagstiftning i jordabalken. Det tillkommer dessutom stora tillämpningssvårigheter vad gäller till exempel utebliven amortering, kraven på bindande överlåtelse av egendom, hantering av ändrat intresse efter överlåtelse till ny tomträtthavare, korrekt beräkning av köpeskillning över lång tid m.m.

Kommunfullmäktige beslutade under år 2017 om de avgäldsnivåer för flerbostadshus och småhus som gäller idag. Beslutet innebar att avgälderna beräknas på en andel av markens värde. Staden äger vid årsskiftet 2023 ca 10 000 tomträtter varav ca 9 000 avser småhus och flerbostadshus där det totala taxeringsvärdet uppgår till cirka 275 mdkr. De totala avgäldsintäkterna uppgår till cirka 3 mdkr varav avgälderna för småhus och flerbostadshus utgör knappt hälften. Avgäldsintäkterna motsvarar en avkastning på ca 0,5 procent av taxeringsvärdet. Staden har under 2023 sålt 20 småhus- och flerfamiljshustomträtter vilket motsvarar 0,2 procent av det totala antalet tomträtter. Det indikerar att det med nu rådande villkor för tomträtsupplåtelser inte framstår som ekonomiskt fördelaktigt för tomträtthavaren att friköpa marken.

En tomträtsinnehavare som önskar friköpa sin tomträtt kan redan idag lånefinansiera förvärvet på en existerande lånemarknad och har då möjlighet att komma överens med långivaren om en amorteringsplan på liknande sätt som föreslås i motionen. Anledningen till att inte fler tomträtthavare lånefinansierar ett friköp bör vara att marknadens villkor inte bedöms tillräckligt gynnsamma. Sker överlåtelsen av tomträten enligt föreslagen modell med mer gynnsamma villkor jämfört med vad en lånefinansiering erbjuder så kan det innebära ett gynnande av vissa enskilda, vilket kan utgöra statsstöd och strida mot Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (artikel 107-109). Ett exempel på statsstöd är försäljning av offentlig egendom på icke marknadsmässiga villkor. Så kan även bli fallet om friköpspriset fastställs vid ett upplåtelsetillfälle som ligger flera år före den fullständiga betalningen och därmed inte är marknadsmässigt vid den fullföljda överlåtelsen.

Skulle staden erbjuda mer gynnsamma lånevillkor till tomträtthavare än vad denne kan finna på den öppna kreditmarknaden så skulle detta kunna innebära en snedvriden konkurrenssituation på bolånemarknaden.

Syftet med förslaget, att minska stadens skuldsättning, är däremot välkommet. I sammanhanget måste framhållas att, för upprätthålla en god medelsförvaltning, bör intäkter från försäljning av tillgångar såsom mark och byggnader prioriteras till finansiering av framtida investeringar med en motsvarande avkastning, men inte till löpande driftskostnader.

Mot ovanstående bakgrund och utifrån nu gällande förutsättningar föreslås att motionens förslag avslås.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2024 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen samt att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Rita Valanko m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

Reservation av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Förslaget syftar till att möjliggöra fler ägda bostäder samtidigt som staden fortsatt ges möjlighet till adekvata intäkter för de gemensamma tillgångarna. Enligt förslaget skulle ett genomförande av en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter även kunna bidra till att öka stadens försäljningsinkomster och minska stadens skuldsättning, vilket frigör resurser till andra områden av stadens verksamheter, såsom exempelvis skola och äldreomsorg.

Stadens policy för försäljning

Enligt stadens gällande försäljningspolicy (antagen av kommunfullmäktige den 11 juni 2015) ska fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga kunna avyttras. Försäljning bör ske till marknadspris. För tomträtter gäller att priset lägst bör motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder.

I policyn anges ett antal principer som ska tillämpas vid friköp av tomträtter:

- Försäljning bör ske till marknadsvärde.
- Försäljningspriset bör inte understiga stadens avkastningsvärde.
- Vid försäljning ska staden tillgodogöra sig förädlingsvärde i form av ändrat användningssätt eller utökad byggrätt.
- Vid friköp av tomträttsmark bör friköpspriset lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder.

För bostadstomträtter finns tre beslut om friköpspris:

- KF beslut 2013-04-08 om friköpspris för flerbostadshustomträtter.

- KF beslut 2007-06-04 om friköpspris för småhustomträter.
- Marknämnden beslut 2006-11-16 om friköpspris för fritidshustomträter.

Kommunallagen och EU-rätten

Vid försäljning av mark som staden äger måste staden förhålla sig både till kommunallagens (2017:725) regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens utgångspunkt är därför att mark ska säljas till marknadspris.

Kommunallagen innehåller vidare grundläggande föreskrifter om kommuner och regioners allmänna kompetens (2 kap. 1 §). Kommuner och regioner får själva ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar. Utlåning av pengar anses generellt ligga utanför den kommunala kompetensen då penning- och kreditväsendet, enligt huvudregeln ska hanteras av staten och enskilda bankinrättningar.

Statsstöd är när stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. I Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt fastställs att statsstöd är förbjudet om det inte uppfyller vissa på förhand bestämda undantag. Ett exempel på statsstöd är försäljning av offentlig egendom på icke marknadsmässiga villkor.

Synpunkter

Vid upplåtelse av tomträtt erlägger tomträttshavaren en årlig avgäld till fastighetsägaren för nyttjandet av marken. Vid ett friköp av tomträten kommer fastigheten och tomträten i samma ägares hand. Rätten för den tidigare fastighetsägaren att uppbära avgäld upphör samtidigt som tomträttshavaren erlägger köpeskillning och blir ägare till fastigheten.

För att en avtalslösning med en uppdelning av köpeskillingen ska underlätta för köparen skulle det enligt kontorets bedömning krävas att köparen får anstånd med betalning, eller del därav, efter tillträdet av fastigheten.

Utgångspunkten för försäljning och tomträttsupplåtelse är, i enlighet med ovan redogjorda policy och lagstiftning – att den som nyttjar marken endera ska betala fastställd avgäld alternativt köpa marken. En modell där köpare inte erlägger köpeskillingen i sin helhet vid tillträdet av fastigheten får presumtivt flera konsekvenser.

- Vid stadens försäljningar av fast egendom tillämpas normalt villkor om att köparen erlägger köpeskillning mot upprättande av köpebrev. Detta utgör ett s.k. återgångsvillkor som medför att säljaren kan få köpet att återgå om köpeskillning inte erläggs. Om staden låter köpare tillträda och erhålla lagfart till fastigheten utan att erlägga köpeskillning bär staden risken av att

köpeskillning inte erlaggs. Det finns ingen säkerhet för köpeskillningen och tomträttsförhållandet kan heller inte återställas.

Staden ska vid överlåtelse agera affärsmässigt. Den risk det innebär att låta köpare tillträda fastigheter till höga värden utan att samtidigt erlagga betalning är svår att motivera ur ett affärsmässigt perspektiv och kan utgöra ett otillbörligt gynnande av enskild.

- Anstånd med betalning av köpeskillning efter tillträdet skulle i princip utgöra ett lån till köparen, vilket torde vara själva syftet med ett hyrköp. Utlåning av pengar anses generellt ligga utanför den kommunala kompetensen. Även om det skulle vara kompetensligt att låna ut pengar så skulle den avtalade räntan behöva stämma överens med marknadsmässiga villkor för motsvarande kredit. Om villkoren avviker finns en risk att staden anses gynna köparen ekonomiskt. Ett ekonomiskt gynnande av köparen riskerar att stå i strid med kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

Kontorets bedömning

Med hänsyn till de utmaningar som en modell, innefattande anstånd med erläggande av köpeskillning eller andra ekonomiska lättnader, skulle möta ur laglighetsynpunkt ser kontoret negativt på det förslag som motionen innebär.

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm och Riksbyggen

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm och Riksbyggens gemensamma yttrande daterat den 29 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Vi tillstyrker motionen om att ge kommunstyrelsen och exploateringsnämnden i uppdrag att utreda och lämna förslag till en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter.

Tomträtt – ett avtal utan slut

Det finns en fortsatt mycket stor oro bland Stockholms bostadsrättsföreningar och hyresvärdar med mark upplåten med tomträtt. Detta eftersom tomträttsavgälderna i samband med respektive avgäldsreglering, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2017-03-20, höjs högst avsevärt. I Stockholms innerstad har tomträttsavgälderna under lång tid fördubblats vart tionde år.

Oron beror också på det faktum att dessa föreningar och hyresvärdar, som utgör hem åt en betydande del av stadens invånare, sitter fast i ett avtal som i praktiken är omöjligt att avsluta. Och som dessutom innebär en stor osäkerhet då det saknas möjlighet att förutse vad kostnaderna för framtida tomträttsavgälder kommer att bli.

Vi anser att Stockholms stad ska ha en rimlig avkastning på sitt markinnehav. Vi anser också att bostadsrättsföreningar och hyresvärdar med tomträtt måste ges

möjlighet till kontroll över kostnadsutvecklingen, och därmed möjlighet att sköta, underhålla och utveckla sina hus samt skapa incitament för att bygga nya bostäder på tomträtt.

Förvärv till fastställda priser

En lösning mot en mer ändamålsenlig modell skulle vara att ge bostadsrättsföreningar och hyresvärdar rätt att förvärva marken till i förväg fastställda priser. På så sätt skulle föreningarna och hyresvärdarna få kontroll över sina framtida kostnader, samt förutsättningar för att planera löpande underhåll och skapa långsiktig ekonomisk hållbarhet. För staden skulle intäkterna minska skuldsättning och/eller skapar resurser för stadens övriga verksamheter, alternativt placeras. För både staden och fastighetsägarna medför det att man får välskötta och blomstrande flerbostadshus.

En friköpsmodell måste utformas så att prisnivåerna gör det möjligt för bostadsrättsföreningarna att på ett rimligt sätt finansiera köpen. Så var inte fallet med det friköpsfönster som Stockholms stad öppnade under 2022. Den modellen medförde så pass höga priser för friköp att det varken var möjligt att finansiera köpeskillingen via banklån eller via kapitalinsatser från bostadsrättshavarna. Ett pris som knappast någon har råd att betala kan inte anses vara marknadsmässigt. Prisnivåerna i det förslaget översteg också vida de avgäldsunderlag/markvärden som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut 2017-03-20. Motsvarande problematik gäller friköp för hyresvärdar.

Friköp – den ursprungliga tanken

En friköpsmodell bör ge staden försäljningsintäkter som är i samklang med det kapital/avgäldsunderlag som är grunden för den tomträttsavgäld som tas ut. Staden ges på så sätt möjligheter att placera detta kapital på ett sätt som ger fortsatt god avkastning. En ändamålsenlig modell för friköp skulle också innebära att systemet med tomträtt i delar fasas ut över en lång period. Det skulle också vara i linje med den ursprungliga tanken med tomträtten: Att tomträttshavaren på sikt skulle köpa marken.

Utifrån ovan tillstyrker vi motionen om att utreda alternativa sätt att friköpa tomträtter. Frågan är högst angelägen.

Tomträttsupppropet

Tomträttsupppropets yttrande daterat den 23 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Tomträttsupppropet ställer sig helt och fullt bakom motionärens förslag att låta kommunstyrelsen tillsammans med exploateringsnämnden utreda förutsättningar för och möjligheter till samt lämna förslag på en ”hyrköpsmodell” för friköp av mark upplåten med tomträtt.

Bakgrund och ställningstagande

Oron över kostnadsutvecklingen är stor och växande bland de boende i bostadsrättsföreningar med hus på mark som är upplåten med tomträtt inom Stockholms stad. Detta eftersom tomträttsavgälderna i samband med respektive avgäldsreglering, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2017-03-20, höjs högst avsevärt. I Stockholms innerstad har tomträttsavgälderna under lång tid fördubblats vart tionde år.

Ingen ifrågasätter att staden ska ha en rimlig avkastning på sitt markinnehav. Samtidigt måste bostadsrättsföreningar med tomträtt ges kontroll över kostnadsutvecklingen och möjlighet att sköta och utveckla sina hus.

Problemet bostadsrättsföreningarnas styrelser ställs inför är att föreningarna har ett avtal som är både ouppsägbart och oöverblickbart. Det finns inget förutbestämt sätt att avsluta avtalet och det finns inte heller möjlighet att förutse vad kostnaderna för framtida tomträttsavgälder kommer att bli.

Ett sätt att lösa detta problem skulle vara att ge bostadsrättsföreningarna rätt att förvärva marken till i förväg fastställda priser. För föreningarna skulle det innebära det att de får kontroll på sina framtida kostnader och kan planera för sitt underhåll och avgiftsuttag från sina medlemmar. För staden innebär det att köpeskillningarna kan minska stadens skuldsättning alternativt skapa resurser för stadens övriga verksamheter eller placeras så att staden också i framtiden får fortsatt god avkastning på kapitalet. För både staden och föreningarna medför det att man får välskötta bostadsrättsföreningar till gagn för både staden och den femtedel av stadens medborgare som bor på tomträtt.

En friköpsmodell måste utformas så att prisnivåerna är sådana att det blir möjligt för bostadsrättsföreningarna att på ett rimligt sätt finansiera köpen. Detta var inte fallet med den modell för friköp som Stockholms stad sjösatte under 2022. Den modellen medförde så höga priser för friköp att det varken var möjligt att finansiera köpeskillingen via banklån eller kapitalinsatser från bostadsrättshavarna. Ett pris som knappast någon har råd att köpa för kan knappast anses vara marknadsmässigt. Prisnivåerna i det förslaget översteg också vida de avgäldsunderlag/markvärden som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut 2017-03-20.

En friköpsmodell bör ge staden försäljningsintäkter som är i samklang med det kapital/avgäldsunderlag som är grunden för den tomträttsavgäld som tas ut. Staden ges på så sätt möjligheter att placera detta kapital på ett sätt som ger fortsatt god avkastning.

Utifrån ovanstående anser Tomträttsutskottet att det är högst angeläget att låta utreda förutsättningar för att införa en ny friköpsmodell för mark för bostadsändamål upplåten med tomträtt.

Förslag till principer för friköpsmodell

Ett förslag till utformning av en friköpsmodell av typen ”hyrköp” är att införa en friköpsklausul i tomträttsavtalen till i förväg fastställda priser. Avtalen skulle ge föreningarna rätt att en gång per år (alternativt en gång per kvartal) friköpa marken till ett i förväg fastställt pris. Om staden vill säkra sina intäkter under de närmaste åren kan första friköpsmöjlighet sättas fem eller tio år framåt i tiden. Skillnaden mellan en förräntning på två procent och avgälden med tillämpad avgäldsrenta och avgäldsunderlag enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-03-20 fungerar som en amortering och sänker allteftersom priset på marken. Förslaget skulle innebära att systemet med tomträtt i delar fasas ut över en lång period. Det skulle också vara i samklang med den ursprungliga tanken med tomträtten, som motionären nämner, nämligen att tomträttshavaren på sikt skulle köpa marken.

Med förslaget säkras staden sina intäkter på tomträttsinnehavet under många år framöver och får möjlighet att placera sitt kapital på annat intäktsgenererande sätt.

Tomträttsuppropet har tidigare föreslagit en modell enligt ovan med två procents ränta och en procents amortering. Räknat på stadens avgäldsunderlag i beslutet 2017 innebär det i exemplet Liljeholmsberget att staden får en årlig avkastning på 7,6–9,5 procent på sitt markinnehav.

Exemplet Liljeholmsberget:

Friköpspris i slutet av 2023 142 000 000 kr

- Detsamma som stadens avgäldsunderlag

Årlig begärd avgäld 4 267 000 kr

- Avgäldes låses

Markens värde när föreningen byggdes 19 278 571 kr

- Taxeringsvärde/0,75

Stadens ränta 2 %

- $0,02 * 142 \text{ mkr} = 2\,840\,000 \text{ kr år } 2023$

Sänkning av friköpspriset mellan 2023 och 2024 1 427 000 kr

- $4\,267\,000 - 2\,840\,000 = 1\,427\,000 \text{ kr}$

Pris i slutet av 2024 140 573 000 kr

- $142\,000\,000 - 1\,427\,000 = 140\,573\,000 \text{ kr}$

Friköpspris i slutet av 2030 131 391 278 kr

Friköpspris i slutet av 2040 113 442 775 kr

Friköpspris i slutet av 2050 91 563 650 kr

Friköpspris i slutet av 2060 64 893 119 kr

Stadens genomsnittliga årliga totalavkastning på sitt markinnehav blir:

9,5 procent om Liljeholmsberget köper marken 2030

8,6 procent om Liljeholmsberget köper marken 2040

8,0 procent om Liljeholmsberget köper marken 2050

7,6 procent om Liljeholmsberget köper marken 2060

Namn på remissinstansKlistra in eller skriv text – 12 punkter

Villaägarnas Riksförbund

Villaägarna Riksförbunds yttrande daterat den 24 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Villaägarna har fått möjlighet att yttra sig över en motion om friköp av tomträtter i Stockholm.

Motionen innebär ett förslag att kommunstyrelsen tillsammans med exploateringsnämnden ska utreda förutsättningar och möjligheter att lämna förslag till en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter.

Syftet med en sådan utredning är, enligt motionen, att möjliggöra för fler ägda bostäder samtidigt som staden fortsatt ges möjlighet till adekvata intäkter för de gemensamma tillgångarna. Att få ”amortera” och stegvis betala sitt tomträttsköp skulle skapa en långsiktighet för Stockholms stad att veta vilka friköp och intäkter som beräknas, samtidigt som det ger fler stockholmare en ekonomisk möjlighet att friköpa sin mark.

Det handlar alltså om att upplåta nya tomträtter för småhus, vilket Stockholm så vitt vi känner inte gör idag.

Villaägarna säger nej till nya tomträtter för småhus

Vi förstår att det kan finnas en god ambition och att motionären vill försöka hitta lösningar för att komma runt problematiken med höga markpriser, men att börja upplåta nya tomträtter för småhus istället för att öka utbudet och sälja tomter till enskilda är att göra blivande husägare en björntjänst.

Tomträtt är en föråldrad upplåtelseform, som är dåligt anpassad till dagens bostadsmarknad. Det vet stockholmarna. Sedan år 2000 har ca 20 600 villafamiljer köpt sig fria från osäkerheten med tomträtt. Då hade Stockholm cirka 25 000 tomträtter för småhus mot knappt 4 400 idag. Den statistiken talar för sig själv.

Som tomträttshavare har man mycket svårt att planera sin ekonomi. Vi har mött så många tomträttshavare som har blivit chockade när de inser hur mycket deras avgäld kommer att bli och ifrågasätter om de kan bo kvar.

Även om kommunen erbjuder friköp är det inte säkert att den möjligheten finns ändå. Det är inte ovanligt att banken säger nej till att man lånar mer eller att amorteringskravet sätter käppar i hjulet.

Då sitter husägaren fast och tomträten blir lite av en skuldfälla.

I grunden beror problemet med tomträtt på att avgälden är kopplad till värdeutvecklingen på mark, men också på att avgälden är oförändrad tio eller tjugio år i taket.

Vid nyupplåtelse av tomträtt gäller dessutom avtalsfrihet, vilket innebär att den enskilde kan bli tvungen att acceptera en högre avgäld än vad som gäller vid omreglering.

Idag bygger tomträtt i allt väsentligt på en lagstiftning från 1950-talet. Det har gjorts flera försök att ändra lagen genom åren, men utan resultat. I grunden handlar problemen om att tomträten är utformad så att kommunen ska kunna tillgodogöra sig värdeutvecklingen på marken genom hyran. Idag har vi en helt annan prisutveckling än vi hade för 75 år sedan.

Om tomträtt ska kunna bli den reform på bostadsmarknaden som motionären är inne på måste lagstiftningen först moderniseras kraftigt. Det krävs en bättre balans mellan parterna. Husägarna måste få ett nationellt skydd mot orimliga hyreshöjningar och möjlighet att planera sin ekonomi. Det behöver finnas en lagstadgad möjlighet att köpa loss marken.

Till dess, avstå från att upplåta tomträter för småhus, öka utbudet och sälj marken till blivande husägare i stället. Det är en bättre lösning och betydligt tryggare för husägarna över tid.

Hyrköp av fast egendom är för tidigt väckt

Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att bland annat överväga en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder (Fler vägar att äga sitt boende, dir. 2023:62). Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

Syftet är att underlätta för fler att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden.

Som framgår av direktiven finns det inte några särskilda lagregler om hyrköp av bostäder. Nuvarande möjligheter att ingå denna typ av avtal är begränsade när det gäller fast egendom, som t.ex. ägarlägenheter, eftersom avtal om framtida köp eller försäljning av sådan egendom inte är bindande. Ett optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är däremot bindande om det är upprättat i skriftlig form (se NJA 1992 s. 66).

Utredarens uppdrag innebär att analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas och lämna nödvändiga författningsförslag.

Mot den bakgrunden anser Villaägarna att frågan om hyrköp under alla förhållanden är för tidigt väckt.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Rita Valanko m.fl. (alla M)

Moderaterna föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen i sin helhet, samt att därutöver anföra följande:

Moderaterna vill kreativt fortsätta hitta lösningar för att stärka äganderätten via friköp av tomträtter. Trots de förändringar vi gjorde kring friköpsnivåerna under förra mandatperioden så är det ekonomiskt utmanande för såväl bostadsrättsföreningar som enskilda att friköpa sina tomträtter. Vi menar därför att Stockholms stad bör utreda alternativa sätt att friköpa tomträtter.

Över tid har tomträttssystemet lett till att det blivit dyrare och dyrare att friköpa en tomträtt i Stockholms stad. Under förra mandatperioden genomförde vi därför en förändring av friköpsnivåerna i syfte att göra det mer fördelaktigt med friköp även för tomträtter upplåtna med flerbostadshus. Det ökade möjligheten till friköp för enskilda, och var ett viktigt steg i rätt riktning.

Att hitta möjligheter att införa en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter skulle vara ett viktigt steg för att möjliggöra för fler stockholmare att äga sina bostäder. Detta samtidigt som staden fortsatt ges möjlighet till adekvata intäkter för de gemensamma tillgångarna, vårt förslag handlar alltså inte om att subventionera stadens mark. Därför blir det märkligt när kontoret hänvisar till EU:s statsstödsregler i detta fall. Lika märkligt blir det när kontoret hänvisar till kommunallagens grundläggande föreskrifter om att utlåning av pengar generellt anses ligga utanför den kommunala kompetensen. Vårt förslag handlar nämligen inte om att staden skulle agera bank, utan om att se över möjligheterna till en avbetalningsmodell.

I Stockholms stad finns det exempelvis 4 725 småhustomträtter och ett stort antal bostadsrättsföreningar på tomträtt, men mellan 2010 och 2020 friköptes enbart 516 småhus och 87 flerbostadshus (varav 11 brf:er). Ett genomförande av ovan nämnda förslag skulle även kunna bidra till att öka stadens försäljningsinkomster och minska stadens skuldsättning, vilket frigör resurser till andra områden av stadens verksamheter, såsom exempelvis skola och äldreomsorg. Att öppna för en avbetalningsmodell och stegvis kunna betala sitt tomträttsköp skulle skapa en långsiktighet för Stockholms stad att veta vilka friköp och intäkter som beräknas, samtidigt som det ger fler stockholmare en ekonomisk möjlighet att friköpa sin mark och därmed också äga sitt boende. Det handlar i grund och botten om en frihetsreform.

Reservation av André Nilsson (L)

André Nilsson (L) föreslår att nämnden beslutar att bifalla motionen, samt att därutöver anföra följande:

Liberalerna har länge drivit både drivit frågan om att införa hyrköpssystem, för att fler ska kunna äga sin bostad eller tomt, och att möjliggöra för alla som vill friköpa sin tomträtt.