

# Tomträtt vid vägs ände

förslag till en väg ur tomträttsproblemen

*en rapport från*

---

*tomträttsuppropet!*



# Innehåll

---

Bakgrund	5
Avgälden – ett ständigt växande problem	6
Friköp – en dörr som är stängd	9
Tomträtten i politiken – fina ord, lite handling	11
Tomträtten vid vägs ände – lösningar på problemen	13
Tomträtt – bakgrund till dagens situation	15



# Bakgrund

---

Stockholm stads politik för tomträtter är en fråga som berör tusentals stockholmare varje år. Runt 1 500 bostadsrättsföreningar i Stockholm har tomträtt. Det är dessa som drabbas när staden chockhöjer avgälden och bygger oöverstigliga trösklar för att få friköpa marken.

Utvecklingen är inte hållbar. Systemet är oförutsägbart, saknar transparens och gräver ur ekonomin för föreningar och invånare mer och mer för varje år. Oron för framtiden är därför stor hos många bostadsrättsföreningar. Vi upplever att det saknas rimlighet i stadens hantering. Vi upplever

även en ovilja från Stockholm stads sida att låta föreningar friköpa mark – eller ens att seriöst diskutera frågan.

Föreningarna är inte heller nöjda med den politiska hanteringen av frågan. I stället för att skapa breda lösningar och sträva efter samförstånd har tomträterna använts som slagträ mellan partierna. Det är inte konstruktivt. Nu behövs en bättre dialog och nya lösningar. Tomträtter som de ser ut i dag har nått vägs ände.

Den här rapporten är ett underlag för en sådan dialog och förändring.

# Avgälden

## – ett ständigt växande problem

---

Tomträtter har funnits i över hundra år. Fram till millennieskiftet fungerade det i huvudsak bra och få människor funderade över om deras bostadsrättsförening ägde marken eller hade tomträtt. Sedan dess har det blivit ett växande problem för boende och ett hot mot bostadsrättsföreningarnas möjlighet att sköta sina fastigheter. Ett problem som måste få en lösning.

### Avgälden fördubblas vart tionde år

Sedan tidigt 80-tal har tomträttsavgälderna ökat med 100–120 procent var tionde år. Alltså en fördubbling vart tionde år! Utslaget per år är det en ökning på 7–8 procent. En kostnadsökningstakt som närmast saknar motstycke. Detta samtidigt som vi befinner oss i ett läge där inflationen de senaste 20 åren legat på 1,4 procent i snitt och räntorna varit extremt och historiskt låga.

När inflationen på 80-talet låg runt 5 procent var avgäldshöjningar med 7–8 procent per år inget stort problem. En höjning om 7–8 procent per år eller 100–120 procent vart tionde år när inflationen är drygt en procent är ett stort problem.

Problemen har eskalerat under 2000-talet. Hög inflyttning till Stockholm, låg inflation samt låg och även negativ realränta har ytterligare drivit upp priserna på mark, vilket i sin tur har drivit upp avgälderna.

Dessutom använder Stockholm stad en avgäldsränta på 3,25 procent vilket avviker kraftigt från den riskfria realräntan på till exempel statsobligationer som varit nära noll under lång tid. Det avviker även från praxis om att avgäldsräntan ska baseras på den långa realräntan. Det innebär att stadens avkastning på sitt i huvudsak riskfria ägande överstiger vad man normalt får på avsevärt mer riskfyllda investeringar, eftersom markvärdet ökar betydligt snabbare än inflationen.

Redan vid den förra stora förändringen av tomträttsavgälden 2004 var det tydligt att av-

gälderna ökade mer än den allmänna kostnadsutvecklingen. Problem som accelererar med de beräkningar som Stockholm stad gjorde inför det senaste beslutet 2017.

### Tomträttsavtalen är en evig skuld

Tomträttsavtal kan ses som eviga leasingavtal. En evig skuld som bostadsrättsföreningar har. En skuld som ständigt ökar då Stockholms stads avgäldsmodell är knuten till den allmänna prisutvecklingen på genomförda affärer för nyproduktion vilket drivs upp av den låga räntenivån och av ett ständigt ökande tryck mot bostadsmarknaden i Stockholm.

Om den allmänna kostnadsutvecklingen vore densamma som den genomsnittliga årliga ökningen av avgälden skulle det innebära att avgäldens andel av föreningens kostnader vore konstant. Nu ligger den allmänna kostnadsutvecklingen omkring noll men avgälden stiger ändå med 7–8 procent per år vilket innebär att avgälderna blir en allt högre andel av föreningens kostnader.

För äldre föreningar blir därför marken en allt större del av det totala värdet samtidigt som den eviga skuld som tomträttsavtalet innebär hela tiden ökar. Enligt nuvarande redovisningsprinciper redovisas inte denna skuld i föreningarnas räkenskaper, men hade man tagit upp tomträttsavtalet som en skuld i balansräkningen skulle de kraftigt stigande avgälderna fått till följd att även om en förening amorterar sina lån för husen blir den allt högre skuldsatt genom att den skuld tomträttsavtalet innebär hela tiden ökar avsevärt mer.

Tomträtt innebär heller inga fördelar för en bostadsrättsförening. Föreningen får inget annat i utbyte. Staden ger inte bättre service. Avgifter för renhållning och annan service ökar i samma tempo för en förening med tomträtt som för en förening utan. Tomträttens enda vinnare är stadens budget som får stora tillskott årligen från

boende i vissa bostadsrätter vid sidan av skatter och andra avgifter.

### Brist på förutsägbarhet slår mot föreningarna

Bostadsrättsföreningar måste planera långsiktigt. Underhållsplaner bör ha minst en 25-årig horisont. För att vårda tillgångarna måste föreningar skapa ekonomiskt utrymme för nödvändiga åtgärder som inträffar med regelbundna och ibland långa tidsintervall. Eftersom avgälden omregleras var tionde år på ett sätt som inte kan förutses blir planering omöjlig.

Oförutsägbarheten och bristen på transparens i hur avgälden förändras och ny avgäld beräknas riskerar att omintetgöra den nödvändiga långsiktiga planeringen. Det finns stor risk att föreningar inte kan sköta sitt planerade underhåll, vilket innebär negativa konsekvenser för de boende. Dessutom försvåras långsiktiga investeringar som utvecklar föreningen och skapar mervärde för de boende som energibesparing, solcellsinstallation eller laddning för elbilar. De kraftiga höjningarna försvårar underhåll, utveckling och omställning, vilket på alla sätt är negativt för Stockholm.

### Avgälden slår direkt mot dem som bor i bostadsrätt

Avgälden slår direkt mot alla som bor i en förening med tomträtt. Avgälden fördubblas vart

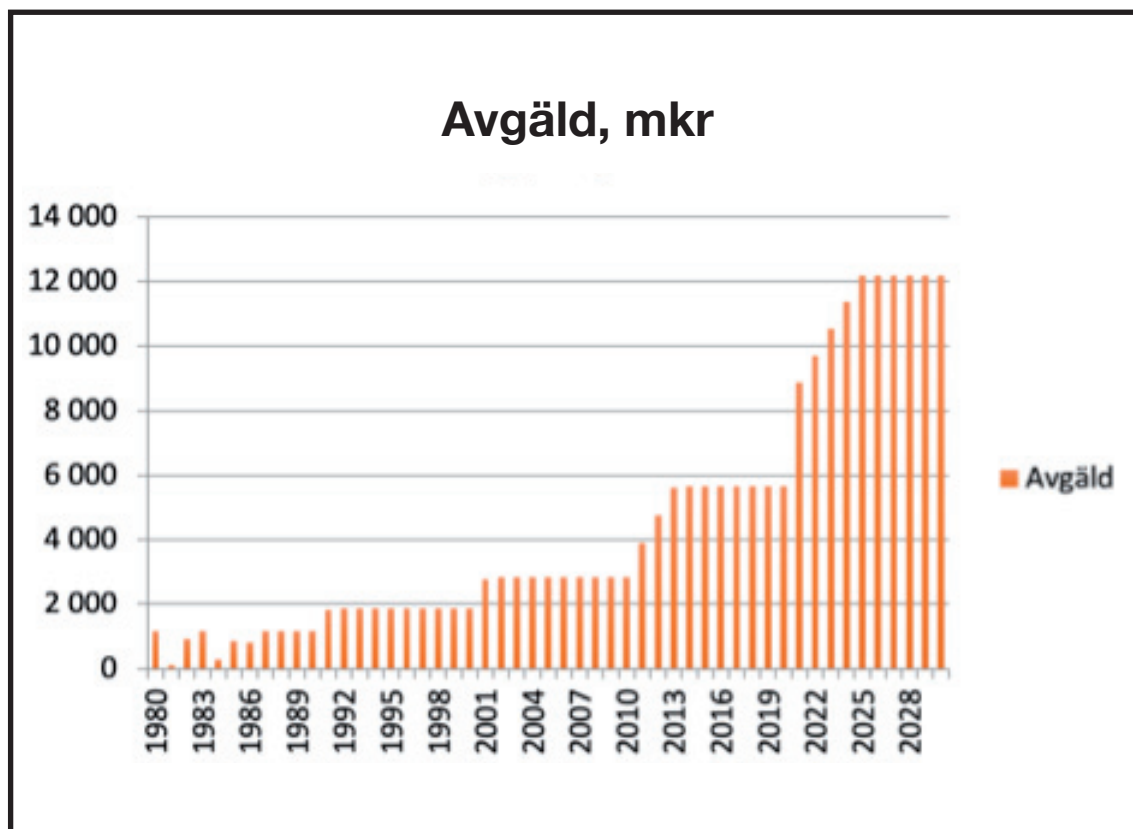
tionde år. Samtidigt ökar löner och pensioner ungefär i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen. Det leder till att en allt större andel av inkomsterna kommer att gå till att betala tomträttsavgälder.

För de boende är det stor skillnad mellan ha en förmögenhet som är låst i en lägenhet och löpande inkomster som används för att betala avgifter till föreningen. Höjda avgifter måste betalas med löpande inkomster och det hjälper föga att man äger en lägenhet som ökat kraftigt i värde. Detta är särskilt uppenbart för pensionärer med indexreglerade pensioner som bott länge i en lägenhet som ökat kraftigt i värde. Man riskerar att leva fattigt och dö rik.

Tomträttsavgälden kan jämföras med den gamla fastighetsskatten. Den fick som effekt att människor med en högt taxerad fastighet men låga inkomster tvingades sälja och flytta om de inte hade pengar till skatten trots en värdefull fastighet. De kommande årens stegvisa chockhöjning av tomträttsavgälden leder till avgiftshöjningar i Stockholm på i genomsnitt cirka 1 000 kronor per månad för boende i en normaltrea.

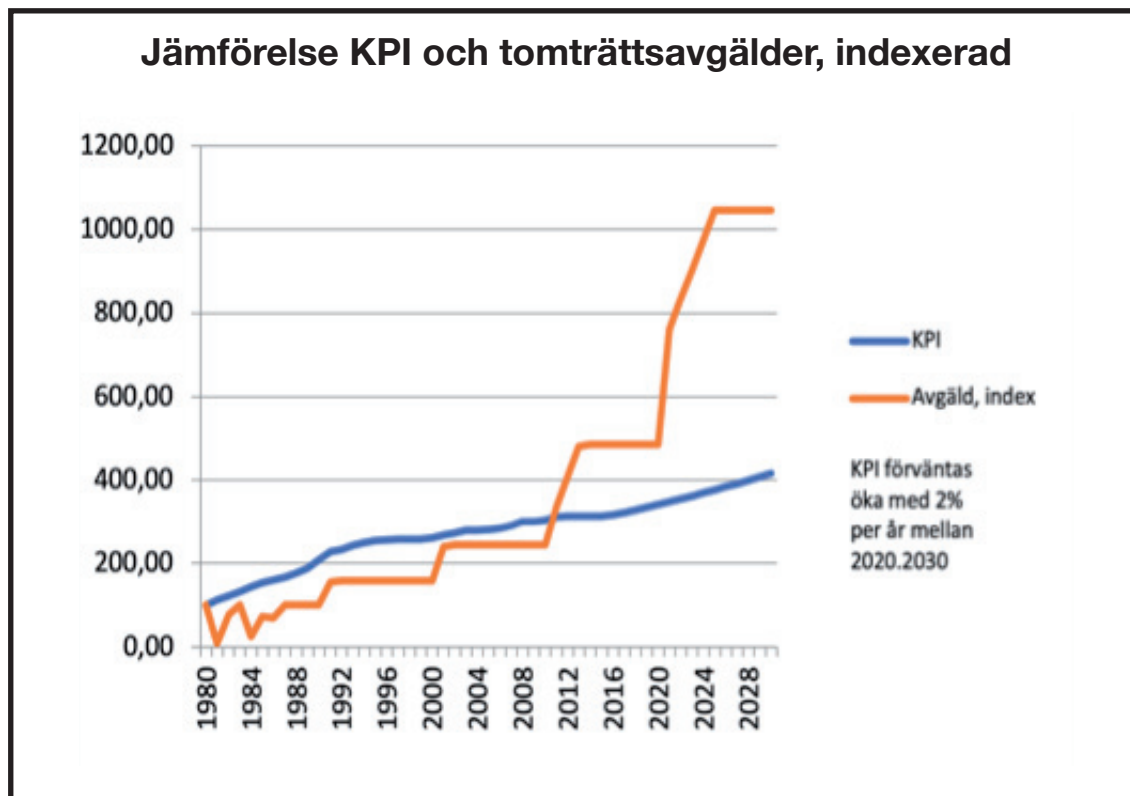
### Exemplet Hamnvakten

Hamnvakten är en bostadsrättsförening byggd på tomträtt med inflyttning 1981. För Hamnvakten har avgälden utvecklats enligt följande från 1981 till i dag och med effekten fram till 2030.



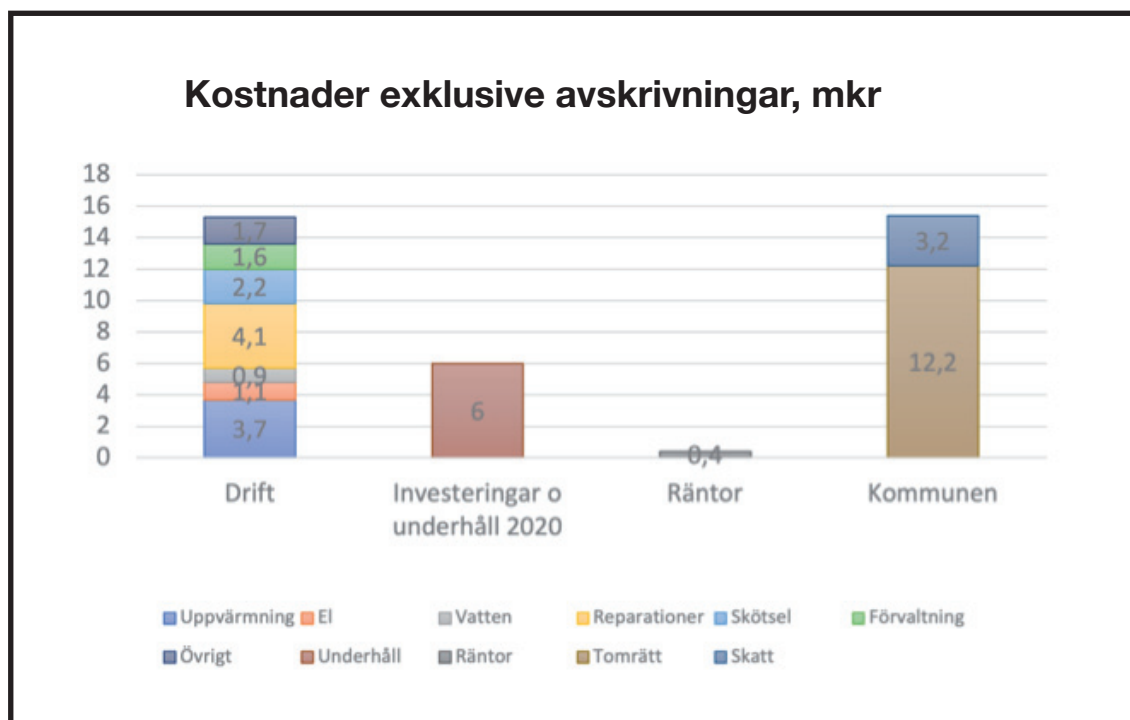
Indexeras avgäldsutvecklingen och jämförs med den allmänna kostnadsutvecklingen, här som utvecklingen av konsumentprisindex kan

konstateras att tomträttsavgälden ökat med över 900 procent samtidigt som konsumentprisindex ökat med drygt 300 procent



Det är tydligt att avgäldsutvecklingen tog fart efter omregleringen 2004 för att fullständigt explodera vid omregleringen 2016. Vid fullt genomslag av den nya tomträttsavgälden innebär det att avgälden tillsammans med den kommu-

nala fastighetsavgiften blir ungefär lika stor som kostnaden för föreningens hela löpande drift och mer än tre gånger så hög som uppvärmningen av husen.





# Friköp – en dörr som är stängd

Syftet med tomträtt var historiskt att tomträttsinnehavaren över tid skulle bli fastighetens ägare. Marken skulle friköpas. Det är fortsatt så att fastigheter med tomträtt kan friköpas. Dock är villkoren inte jämställda mellan olika typer av fastigheter och möjligheterna att friköpa begränsas både av detta och av politisk styrning från Stockholms beslutsfattare.

Vid friköp av ett småhus är priset 50 procent av marktaxeringsvärdet. För en bostadsrättsförening är priset 100 procent av marktaxeringsvärdet. Det kan väldigt få bostadsrättsföreningar klara av att finansiera. En uppenbar snedvridning.

## Politiken står i vägen för friköp

Det finns även en politisk snedvridning. Stockholm stad är tydlig med att småhusägare nästan alltid kan friköpa mark. När det gäller bostadsrättsföreningar krävs i stället en särskild bedömning från fall till fall för att ett friköp ska komma i fråga. Ingångsvärdet i den bedömningen framstår för oss som att det alltid är nej. Det är också något som har stöd i statistiken.

Under 2020 kom det in drygt 170 förfrågningar om friköp i Stockholm stad, knappt hälften från bostadsrättsföreningar. Totalt friköptes under perioden 11 småhus och inte en enda bostadsrättsförening. Detta är ett avgörande problem.

Skälet till alla negativa besked är kopplat till det som staden kallar utvecklingsområden. Staden vill växa och bygga nya bostäder och ser ett egenvärde i att ha kontroll över mark för att uppnå det målet.

Många områden runt om i staden är utpekade som utvecklingsområden för förtätning. I dessa områden finns i sin tur en mängd bostadsrättsföreningar med tomträtt. Dessa blockeras av staden på politisk väg från möjligheten att friköpa. Detta trots att staden ändå inte kan bygga på den mark där husen redan står. Ett problem som skulle lösas genom att stycka av obebyggda delar av fastigheten innan den säljs via friköp till en bostadsrättsförening. En uppenbar snedvridning.

## Staden förstår inte köparens situation

Utgångspunkten vid friköp av mark för bostadsrättsföreningar borde vara tre. För det första att bostadsrättsföreningar alltid ska ha möjlighet att köpa marken. För det andra att Stockholm stad tar hänsyn till att det endast finns en möjlig köpare, tomträttsinnehavaren. För det tredje att ingen ska särbehandlas genom prissättning eller en politisk överrock. Tyvärr ser verkligheten inte ut så.

Menar staden allvar med att möjligheten till friköp ska vara reell, är det viktigt att förstå köparens situation. När en ansökan om friköp behandlas, måste utgångspunkten vara att det redan står byggnader marken. Byggnader där det bor människor. Byggnader där stockholmare lever sina liv. Byggnader som inte kan rivras.

Det innebär att det vid varje tillfälle endast finns en möjlig köpare av marken – den förening som äger husen och har tomträttsavtalet. Då är det helt orimligt för staden att utgå från markens värde i avröjt skick vid en öppen försäljning som pris – 100 procent av marktaxeringsvärdet plus ibland påslag. Det rimliga är att priset i stället fastställs som något både säljare och köpare kan acceptera.

## Friköp till 100 procent av markvärdet är ojämlikt

Finansiering av friköp kan ske genom att föreningens medlemmar gör ett kapitaltillskott, föreningen lånar pengarna eller genom en kombination av dessa. I de flesta fall bedömer vi möjligheten till kapitaltillskott från medlemmarna som ytterst begränsad. Det finns flera skäl till det.

Yngre och nyinflyttade är ofta redan högt belånade och påverkade av gällande amorteringskrav. Även om de kan öka lånen kommer ökande amorteringskrav att i praktiken göra alternativet ointressant. Långsiktigt sparande övertrumpas av den kortsiktiga påfrestningen. De äldre riskerar att inte få låna alls.

Ett kapitaltillskott förutsätter också att den enskilda bostadsrätten har ett pantutrymme, det

vill säga ett övervärde. En avgäldsökning om över 100 procent medför tveklöst ökade månadsavgifter vilket i sin tur påverkar bostadsrättens värde negativt. Det belåningsbara övervärdet sjunker alltså vilket medför sämre möjlighet till kapitaltillskott.

Den enda möjliga finansieringen är därför att föreningen lånar. Det kräver att de boende får möjlighet att ta ställning till risker och konsekvenser av att föreningen belånar sig.

De flesta boende har liten acceptans för kraftiga höjningar av avgifterna till följd av ökad belåning. Föreningen kommer att finnas under lång tid men medlemmarna byts ut. Det gör att även om föreningens styrelse har ett långt perspektiv kommer majoriteten av de boende att se på kortare sikt. Hur det drabbar dem.

Slutsatsen blir att ett köp inte får innebära annat än en marginell höjning av avgifterna för att vara möjligt. Något som är omöjligt att klara om priset för marken är 100 procent av marktaxeringsvärdet.

Rimligare är att utgå från den prisnivå som gällde när hyresrätter ombildades till bostadsrätter. De boende har ett starkt besittningsskydd, vilket har lett till att priset varit betydligt under det som gällt på den öppna marknaden. Besittningsskyddet är analogt till att det står hus på fastigheterna med tomträtt. Hyresgäster kan inte kastas ut och hus med bostadsrätter kan inte rivas. Ändå sätts priset olika.

Den andra jämförelsen är den enkla – småhusägare får friköpa för 50 procent av markvärdet mot 100 procent för bostadsrättsföreningar. Något som starkt utmanar likställighetsprincipen.

Det finns ett politiskt beslut att det ska vara möjligt att friköpa tomträttsmark. Ett sådant beslut förutsätter att staden medverkar till beslutets genomförande. Att använda sig av nu gällande prissättningsmodell för friköp eller klassa upplåttna tomträtter som utvecklingsmark står i

vägen för att det politiska beslutet kan genomföras. Ett sådant agerande kan knappast tolkas på annat sätt än att staden saknar avsikt att medverka.

### **Tre ekonomiska faktorer som hindrar friköp**

Föreningar behöver inför ett beslut om friköp ta hänsyn till vilken belåningsgrad, vilken ränterisk och vilken amorteringstid föreningen kan ha, om den ska belånas. Bankerna sätter enligt våra erfarenheter i regel en övre gräns för bostadsrättsföreningens belåning vid 15 000–17 000 kr/m<sup>2</sup>. HSB brukar anse att en belåning för en bostadsrättsförening på 9 000 kr/m<sup>2</sup> är hög. Dessa siffror avser föreningens totala belåning, och inför ett beslut måste även den belåning föreningen har sedan tidigare räknas in.

Om belåningen blir hög måste föreningen binda sina räntor under lång tid. Detta för att inte riskera kraftigt ökade räntekostnaderna om marknadsräntorna går upp. Vilket ytterligare skulle pressa upp avgifterna för de boende.

Slutligen måste hänsyn tas till vilken amorteringstid som är möjlig. Amorteringen är inte en kostnad men det är en utbetalning som föreningen måste ta in via sina månadsavgifter. Eftersom medlemmarna är känsliga för ökningen av månadsavgiften, måste amorteringstiden vara lång.

Dessa tre faktorer – belåningsgraden, räntebindningen och amorteringstiden – måste vägas samman för att medlemmarna ska få en acceptabel månadsavgift. Ett friköpspris på 100 procent av marktaxeringsvärdet, som utgår från ett fiktivt scenario om att marken skulle kunna köpas av någon annan, är då ett växande problem. Ett effektivt hinder för all form av friköp i takt med ökande marktaxeringsvärden.

Friköp är därmed ekonomiskt sett en stängd väg för de flesta föreningar

# Tomträten i politiken

## – fina ord, lite handling

---

Tomträtsfrågan domineras politiskt av en kombination av fina ord och lite handling. Det finns en ovilja att förstå situationen för bostadsrättsföreningar med tomträtt. Det finns en brist på engagemang i frågan mellan val och mellan de gånger som avgäldsnivåerna ska ändras. Det kommer fina ord från partier, som i ett läge driver kampanj för att stoppa höjningar av avgälden och då riktar hård kritik mot dem som föreslår höjningar, för att sedan då de själva kommer till makten snabbt glömma sina löften till medborgarna. Det har hänt mer än en gång.

I samband med förslaget om att chockhöja avgäldsnivån 2017 var det Moderaterna som talade om förändring och lovade att agera. Efter valet 2018 har det inte infriats – man säger en sak men gör i praktiken något annat.

Tomträtt tillämpas i en rad andra kommuner men då avgäldsnivåerna är lägre, blir höjningar inte lika dramatiska till följd av lägre markpriser. Engagemanget är därför lågt med undantag för Göteborg. I Göteborg är debatten livlig till följd av höjningar på ibland upp till 500 procent.

På nationell nivå väcker frågan visst engagemang under den allmänna motionsperioden i riksdagen under den innevarande mandatperioden. Dessutom finns en tidigare statlig utredning som genomfördes under Alliansregeringen.

### **Kritisk utredning lämnades utan åtgärd**

Utredningen SOU 2012:71 ”Tomträts- och arrendeutredningen” lämnades till regeringen i oktober 2012. Utredningens förslag har inte förverkligats. Varken den tidigare Alliansregeringen eller den röd-gröna regeringen har lagt fram någon proposition i frågan. Utredningen tycks ha lämnats i någon byrålåda på ansvarigt departement.

Utredningen hade till syfte att se över regelverket och åtgärda systemets orimliga effekter. Utredningen föreslog i huvudsak tre saker. För det första att ersätta dagens system för hur tomträtsavgälden beräknas med en årlig indexupprä-

ning av tomträtsavgälden för att göra den förutsägbar och långsiktigt hanterbar. För det andra att införa ett avgäldstak för bostadsrätts- tomter för att inte tvinga bostadsrättsinnehavare att flytta. För det tredje att öka bostadsrättsföreningars möjlighet att finansiera friköp.

### **Riksdagen – krav på reformer och att avskaffa tomträten**

I riksdagen har frågan den innevarande mandatperioden lyfts i ett antal motioner varje år. Dessa kommer från Kristdemokraterna, Centerpartiet, Sverigedemokraterna och Moderaterna.

Moderaterna går längst och kräver i kommittémotionen i Civilutskottet 2021/22:3708 att tomträtsystemet på sikt avskaffas samt att det nuvarande systemet reformeras. Moderaterna vill i det nuvarande systemet skapa transparens och förutsägbarhet genom att se över hur avgälden beräknas och dess räntenivå samt underlätta friköp. Partiet vill tillsätta en utredning som ska svara på frågan hur systemet med tomträtt på sikt kan avvecklas.

Kristdemokraterna är det parti som flitigast behandlar tomträten. Den berörs i partiets samtliga budgetmotioner under mandatperioden och lyfts i partiets samtliga kommittémotioner om bostadspolitik. Kristdemokraterna vill genomföra förslagen i utredningen SOU 2012:71 däribland indexering och en lägre avgäldsränta som är nationell.

Centerpartiet lyfter de senaste åren i sin kommittémotion om en ekonomiskt och socialt hållbar bostadsmarknad fram att det är viktigt att förutsättningarna för tomträter är långsiktiga och stabila, samt att vikten av att boende med tomträtt på sikt har möjlighet att förvärva marken. En annan årlig motion från partiet om en ny egnahemsrörelse diskuterar möjligheten att använda tomträtt som ett hyrköp där tomträter upplåts och avgälden används som en avbetalning för att föra över ägandet.

Sverigedemokraterna kräver i en motion om fastighetsrätt att regeringen ska återuppta frågan om att se över förändringar av takbelopp, prissättning för friköpspris och beräkningsmodell gällande tomträttsavgälder.

### **Stockholm – Moderaterna övergav vallöfte**

Den senaste stora revideringen av tomträttsavgälden i Stockholm skedde som bekant 2017. När beslutet togs i kommunfullmäktige, stöddes det av den dåvarande majoriteten under ledning av Socialdemokraterna. Moderaterna och Liberalerna reserverade sig mot beslutet.

Inför beslutet debatterades frågan om de stora höjningarna av tomträttsavgälden för såväl småhus som bostadsrättsföreningar intensivt i medierna. Där var framför allt Moderaterna, då i opposition, de som syntes mest. Partiet var mycket kritiskt mot Socialdemokraternas ansvariga borgarråd. Moderaterna menade att tomträttsavgälden skulle ligga kvar på den nivå som gällde före beslutet 2017 ända fram till slutet av innevarande mandatperiod.

Innevarande mandatperioden har den grönbå koalitionen under Moderaternas ledning inte fullföljt det som utlovades 2017, då höjningarna av avgälden har fortsatt genomföras. Koalitionen har dock gett Exploateringskontoret ett utredningsuppdrag i budgeten för att se över hur syste-

met med tomträtter tillämpas. Utredningen ska lämna förslag som stärker möjligheten till friköp under en begränsad tid.

### **Göteborg – konflikter och domstolsförhandlingar**

I Göteborg beräknas tomträttsavgälden utifrån en modell som beslutades 2006. Avgäldsnivåerna i Göteborg har likt i Stockholm skjutit i höjden. För tomträttsavtal som förnyats de senaste 2–3 åren har höjningarna varit på 100–210 procent. En bostadsrättsförening i Kallebäck fick 2019 en avgälds höjning på 500 procent.

De stora höjningarna har lett till upprörda reaktioner i medierna från både enskilda bostadsrättsföreningar och bostadsrättsorganisationer. Kommunen har utrett modellen för beräkning av priset vid friköp av hus vilket presenterats för Fastighetsnämnden men inget är beslutat. Frågan har hamnat i långbänk.

Ett drygt 10-tal bostadsrättsföreningar i Göteborg har vägrat underteckna nya avtal och därmed stämts av kommunen. Ett antal föreningar har vunnit fall i Mark- och miljödomstolen där kraftiga höjningar av tomträttsavgälden har ansetts vara oskäligen med hänvisning till den negativa realräntan.

Dessa fall har överklagats av Göteborgs stad och kommer slutligen att avgöras i Mark- och miljööverdomstolen under 2021.

# Tomträtten vid vägs ände – lösningar på problemen

Tomträtt berör 1 500 bostadsrättsföreningar och över 100 000 boende i Stockholm stad. Det är därför av största vikt för både staden och de boende att en långsiktigt hållbar plan för hanteringen av tomträtterna tas fram.

Tomträttsupppropets utgångspunkter är:

- Staden har genom avtal gett bostadsföreningen rätt till marken för all framtid och den kan inte användas till något annat än de bostäder som redan står där.
- Marken kan inte säljas på den öppna marknaden. Det finns endast en möjlig köpare – den bostadsrättsförening som har tomträtten.
- Bostadsrättsföreningar har begränsade finansieringsmöjligheter, vilket kräver förutsägbarhet och transparens samt friköpsvillkor som möjliggöra friköp.
- Staden har nytta av välskötta bostadsrättsföreningar med långsiktiga utvecklingsplaner, vilket innebär att staden gynnas av att på sikt avveckla tomträtterna till förmån för friköpta äganderätter.

Det borde mot bakgrund av de problem som tomträttsystemet leder till för dem som bor i bostadsrätt vara uppenbart att det systemet nått vägs ände. Det är inte hållbart att genomföra regelbundna chockhöjningar av boendekostnaden för vanliga stockholmare på det sätt som sker.

## Möjliggör friköp för alla

Tomträttsupppropet vill att betydligt fler får möjlighet att friköpa sina fastigheter. För att det ska bli verklighet behöver Stockholm stad inse att det endast är tomträttsinnehavaren som kan köpa marken samt ta hänsyn till vilka finansieringsmöjligheter bostadsrättsföreningen har.

Staden måste ändra hur marken värderas inför friköp så att priset inte blir 100 procent av marktaxeringsvärdet. Det är inte realistiskt när ingen annan möjlig köpare finns.

Bostadsrättsföreningar med tomträtt behöver

få tydlig information om möjligheten att friköpa och uppmuntras att gå vidare. Staden ska alltid vara öppen för en dialog om friköp och tillhandahålla stöd i processen. Den linje Stockholm stad följer i dag, där friköp av bostadsrättsföreningar genomgår en särskild prövning medan friköp av småhus får ett närmast automatiskt grönt ljus, är orimlig.

Vill staden i sina utvecklingsområden möjliggöra förtätning eller utrymme för kommunala ändamål på mark som ingår i tomträtten kan det hanteras genom avstyckning inför friköpet så att endast den del ingår där befintliga hus står.

- Ta fram friköpsvillkor som möjliggör friköp, det vill säga villkor som tar hänsyn till föreningarnas belåningsgrad, räntekostnader och amorteringar och vilken effekt dessa har på avgiftsnivåerna.
- Stöd bostadsrättsföreningar i processen med att friköpa.
- Slop den politiska prövningen av friköp så att ett positivt besked om friköp blir huvudregel.

## Sänk avgäldsrentan och sätt ett tak kopplat till KPI

Bristen på transparens och förutsägbarhet för tomträttsavgälden är ett stort problem som slår direkt mot 100 000 stockholmare. Detta måste förändras. Stockholm stad kan skapa både transparens och förutsägbarhet inom gällande lag om viljan finns.

För det första kan staden sänka avgäldsrentan. Praxis säger att avgäldsrentan ska kopplas till den långa realräntan. Med en negativ realränta och sjunkande marknadsräntor avviker avgäldsrentan alltmer från praxis. Det allmänna ränteläget driver upp markpriserna, och när staden då tillämpar en avgäldsrenta som kraftigt avviker från realräntan blir effekterna stora och negativa. Avgäldsrentan måste kopplas tydligt till realräntan för att motverka chockhöjningar av avgälden.

För att ytterligare öka transparens och förut-

sägbarhet måste även ett tak för ökning av avgälden införas. Dagens modell gör det omöjligt för bostadsrättsföreningarna att förutse utvecklingen. Lösningen är att koppla tomträttsavgäldens utveckling till den allmänna kostnadsutvecklingen. En enkel och rimlig tillämpning skulle vara att följa KPI.

- Sänk avgäldsrentan som Stockholm stad tillämpar så att den följer realrentan i ekonomin.
- Inför tak för avgäldens utveckling som följer KPI.

### **Omvandla på sikt alla tomträtter till äganderätt**

Tomträttsutredningen vill även att Stockholm stad bestämmer sig för att kommande omförhandlingar av tomträttsavtal ska bli ett tydligt avstamp för att uppfylla det ursprungliga syftet med tomträtten. Att omvandla tomträtt till äganderätt avtal för avtal, fastighet för fastighet.

Det innebär att det ska skrivas in i avtalen att de under den tid de gäller ska leda fram till ett friköp genom inskrivna friköpsklausuler. En möjlig väg är att den avgäldsnivå som betalas under perioden sätts på ett sådant sätt att markens värde, priset för friköpet, är betalt då avtalsperioden löper ut inklusive en realavkastning för

staden som säljare av marken. Exakt det som var det uttalade syftet när tomträttsinstitutet infördes. Föreningen som friköper kan då förenklat sägas ha lånat friköpssumman av staden och under avtalets löptid betalat av den plus ränta. Detta ger staden en god avkastning på varje tomträtt samtidigt som det över tid ger fler och fler föreningar äganderätt marken.

Stockholms stad behöver dessutom arbeta för att ändra lagen (13 kap Jordabalken) som reglerar tomträtt. De förslag som lämnades i den statliga utredningen 2012 behöver genomföras. Vilket innebär en tydlig och transparent årlig indexering av tomträttsavgälden som är lika nationellt samt ett nationellt reglerat tak för avgäldsutvecklingen. Faktorer som över tid stärker bostadsrättsföreningarna och de boendes ställning, ökar deras möjligheter att utveckla och långsiktigt underhålla sina föreningar samt ytterligare ökar föreningarnas utrymme att finansiera ett friköp. Viktiga steg för att nationellt likställa och på sikt utveckla tomträtterna.

- Inför ett system där alla tomträttsavtal får inskrivna friköpsklausuler som över en avtalsperiod omvandlar tomträtt till äganderätt.
- Driv på nationellt för att förverkliga förslagen i SOU 2012:71 om tomträtt.



# Tomträtt

## – bakgrund till dagens situation

---

Tomträttsinstitutet har funnits sedan 1907. Det infördes för att underlätta för fler att skaffa egna hem. Tomträtten öppnade för städer att hyra ut mark så att även de med lägre inkomster eller utan större kapital kunde bygga hus. Bostadsbyggandet kunde öka, bostadsbrist och trångboddhet minska.

Avsikten var redan från starten att tomträttsinnehavaren senare skulle köpa marken. Samtidigt som staden under avtalsperioden skulle ta del av värdestegringen. Tomträtter skulle bli äganderätter.

Under 50-talet ändrades lagen och tomträtten betraktades som mer av en långsiktig markhyra. Samtidigt har tomträttsinnehavaren ett starkt skydd för tillgång till marken vilket ligger till grund för att en tomträtt är pantsättningsbar på samma sätt som en fastighet. Vid en lagrevidering 1967 infördes den huvudregel som alltjämt gäller om att avgäldsperioderna är tioåriga. Fastighetsavgift och fastighetsskatt erläggs dessutom av tomträttsinnehavaren.

### Tomträttsavgäldens beräkning

Alla med tomträtt betalar en årlig avgift till staden – tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden beräknas utifrån ett avgäldsunderlag – ett av staden åsat värde på marken – samt en avgäldsrenta.

Avgäldsunderlaget beräknas som markens värde i ”avröjt skick”, det vill säga som om det inte står några hus på marken. Värdet fastställs som det pris staden skulle få vid en öppen försäljning av marken. Det är i sig ett problem. Det är i princip omöjligt att sälja marken på den öppna marknaden.

Föreningen äger bostäderna som står på marken, och den kan därför inte säljas till någon annan än den befintliga bostadsrättsföreningen som har tomträttsavtalet.

Avgäldsrentan är den andra delen av underlaget. Nivån på räntan avgör för hög avgälden blir.

Frågan om nivån på räntan har flera gånger prövats och avgjorts i domstol. Högsta domstolen har i en dom från 1986 fastslagit att räntan ska baseras på en långsiktig realränta. Det har lett fram till en

praxis om en avgäldsrenta på 3,0 procent. Stockholm stad använder 3,25 procent i sina beräkningar. Trots att realräntan fallit kraftigt har det inte lett till förändrad tillämpning i Stockholm.

Avtalet mellan staden och tomträttsinnehavare är tidsbegränsat men kan inte sägas upp av tomträttsinnehavaren. Det innebär att om staden inte säger upp avtalet förlängs det automatiskt. Konsekvensen av det är att bostadsrättsföreningarna sitter fast i ett avtal som löper över en mycket lång period. De saknar möjlighet att påverka avtalen och är helt i händerna på staden.

### Tomträttens betydelse i Stockholm

Tidigare var det vanligt att staden upplät mark med tomträtt till bostadsrättsföreningar, men de senaste åren har staden slutat. Fortfarande finns dock många bostadsrättsföreningar med tomträtt.

Av Stockholms stads 3 900 tomträtter för flerbostadshus ägs 1 500 av bostadsrättsföreningar. Tomträttsavgälden är en stor intäktskälla för staden. För 2018 betalade stadens bostadsrättsföreningar med tomträtt 535 miljoner kronor i avgäld.

När den 2017 beslutade ökningen slår igenom fullt ut, kommer stadens avgäldsintäkt från bostadsrättsföreningar närma sig 1,5 miljarder kronor per år. Detta kan jämföras med hur mycket kommunalskatten skulle behöva höjas för att uppnå samma belopp. För en vanlig folkk pensionär boende i en bostadsrättsförening motsvarar den ökade månadsavgiften en kommunalskatt höjning med 6 kronor. Kommunen tar alltså in en stor vinst på tomträtterna genom att extrabeskatta en mindre grupp av stadens medborgare.

Enligt 2 kap 7 § kommunallagen får kommuner driva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmar i kommunen.

Tomträttsavgälderna har gått från att skapa förutsättningar för bra boende till att bli en kassako för staden.

# Detta är Tomträtsupppropet!

Tomträtsupppropet bildades den 4 februari 2021 av ett 40-tal bostadsrättsföreningar. Föreningen är öppen för samtliga cirka 1 500 bostadsrättsföreningar med tomträtt i Stockholm. Antalet föreningar som anslutit sig har vuxit sedan starten. Föreningarna har tillsammans runt 5 000 lägenheter och drygt 10 000 boende.

Föreningen Tomträtsupppropet startades för att ge en röst till de uppskattningsvis drygt 100 000 personer som bor i bostadsrättsföreningar med tomträtt. De som direkt drabbas av stadens politik.

Föreningen har inlett dialog med partierna i Stockholm och initierat samarbete med HSB, Fastighetsägarna, Bostadsrätterna och Riksbyggen. Föreningen arbetar genom att ta fram

utredningar, ordna seminarier och på olika sätt stödja föreningar som tar frågan om omförhandling av tomträtsavtalen till avgörande i domstol.

Föreningen Tomträtsupppropet vill

- öka trycket i opinionsbildningen
- få våra branschföreningar, där flera av oss är medlemmar, att samlas kring denna för alla föreningar med tomträtt kritiska sak
- åstadkomma rimliga priser vad gäller både avgälder och friköp
- få faktisk möjlighet till friköp, det vill säga i princip inte kunna nekas
- att alla priser och modeller ska vara förutsägbara så att planering över tid blir möjlig
- stötta de föreningar som stäms av staden och hamnar i domstol.

***tomträtsupppropet!***

[styrelsen@tomtrattsupppropet.com](mailto:styrelsen@tomtrattsupppropet.com)

[www.tomtrattsupppropet.com](http://www.tomtrattsupppropet.com)

Kontaktperson: Claes Kjellander, tel 0705 75 68 05