

Till Stockholms kommunfullmäktige
och de bostadspolitiska talespersonerna i Sveriges riksdag

Hur ska styrelsen i en bostadsrättsförening planera?

**Frågor väckta av Mark- och miljödomstolens (MMD) dom
i fallet Stockholms stad/brf Liljeholmsberget
och Mark och Miljööverdomstolens (MÖD) dom
i fallet Fastighetsverket/brf Smyrna**

Enligt lagen ska tomträttsavgälden beräknas genom att man fastställer ett värde på marken och en real avkastningsränta. Dessa två multipliceras och ger en så kallad tomträttsavgäld. Det låter enkelt, men två domar som kommit från MMD i Nacka och MÖD i Stockholm visar på svårigheten och den enorma osäkerhet som domarna medför för ett stort antal boende i Stockholm.

De två domarna gäller bostadsrättsföreningarna Liljeholmsberget i Liljeholmen och Smyrna på Gärdet. I det ena fallet var motparten Stockholms stad och i det andra fallet Statens Fastighetsverk.

Domstolsprövningarna orsakades av de senaste årens kraftiga ökning av tomträttsavgälderna i flera storstadsområden och i synnerhet Stockholm. De aktuella fallen gäller bostadsrättsföreningar men även hyresfastigheter har drabbats.

För Liljeholmsberget blev ökningen av avgälden 162 procent, för Smyrna 190 procent.

Markvärdering

I Liljeholmsbergets fall bedömde MMD att marken var värd 720 mkr, Skatteverket hade bedömt markvärdet till 535 mkr och MMD beräknade att staden använt ett värde på 142 mkr vid beräkning av avgälden.

Under 2022 erbjöd staden Liljeholmsberget att köpa marken för 236 mkr.

Avgäldsränta

Staden ansåg att avgäldsräntan borde vara 3 procent. Liljeholmsberget bedömde att realräntan var negativ men yrkade inte på att negativ realränta skulle användas i beräkningen av avgälden. MMD fastställde en avgäldsränta på 2 procent.

MÖD har i domen mot Smyrna fastställt avgäldsräntan till 3 procent, det vill säga en ökning med 33 procent. Smyrna hade yrkat på en avgäldsränta på 1 procent.

Båda domstolarna hänvisar till ”en samlad bedömning” utan angivande av vilka underliggande faktorer som lett till den samlade bedömningen.

Effekter

av olika tolkningar av domarna

Så här blir resultatet av de olika utslagen för Liljeholmsberget:

- Om markvärdet är 720 mkr som MMD anser och avgäldsräntan 3 procent som staden och MÖD anser, har staden rätt till en avgäld på 21,6 mkr.
- Om markvärdet är 535 mkr som Skatteverket anser och avgäldsräntan 3 procent som MÖD anser, har staden rätt till en avgäld på 16,1 mkr.
- Om avgälden räknas med 3 procent på det värde som staden erbjöd Liljeholmsberget att köpa marken för blir avgälden 7,1 mkr.

- Enligt MMD var Stockholms stads värde på marken vid avgäldberäkningen 142 mkr. Stockholms stad har i en helt intransparent process kommit fram till att avgälden ska vara 4,3 mkr.
- Liljeholmsberget har fram till och med år 2021 betalt en avgäld på 1,6 mkr.

Utfallen leder till följande frågor:

- Hur kommer Stockholm stad att beräkna avgälden vid nästa beräkning av underlag för tomträtter?
- Vilka belopp ska styrelsen i Liljeholmsberget räkna med när den planerar underhåll och avgifter för framtiden?
- Hur ska kreditinstitut värdera vilka lån man kan ge till större underhåll och investeringar?
- Vilka kostnader ska boende i Liljeholmsberget räkna med i framtiden?
- Stora höjningar av avgälderna innebär även stora förmögenhetsöverföringar från boende till staden. Hur mycket ska en köpare våga låna med sådan osäkerhet?
- Hur ska köpare av bostäder i Liljeholmsberget värdera bostäderna?

Framtidsplanering

Detta berör människors boende. Det är inte rimligt att utöver annan ovisshet om framtiden ha en lagstiftning som är så svårtolkad och som medför så stor osäkerhet om människor boendekostnader.

Det är också orimligt att ha en lagstiftning som inte klargör hur man kan upplösa ett tomträttsavtal och ge de boende rätt till ägande av sin mark.

I Stockholms stad, där problemen är störst, talar vi om 150 000–200 000 boenden – nära en femtedel av invånarna i staden.

Stockholm stad måste klargöra för boende, köpare och styrelserna i bostadsrättsföreningar på tomträtt:

- Hur kommer staden att fastställa tomträttsavgälderna vid nästa omreglering?
- Kommer staden att införa en begränsningsregel för ökningarna på samma sätt som för egna hem?
- Kommer staden att införa en friköpsmöjlighet på nivåer som möjliggör friköp? Stadens erbjudande under år 2022 var ett slag i luften. Av 470 förfrågningar om friköp var det endast en (1) förening som ansåg sig kunna friköpa.

Riksdagen måste ta fram lagstiftning som

- gör det möjligt att långsiktigt beräkna framtida tomträttsavgälder
- ger avgäldsnivåer som inte äventyrar medborgarnas framtid genom osäkra och ogenomträngliga metoder för fastställande av tomträttsavgälderna
- gör det möjligt att avsluta tomträttsavtalen genom friköp av den mark som är grunden för deras hem.

Stockholm 4 maj 2023

styrelsen för Tomträttsuppropet

Claes Kjellander
ordförande