

Stockholms stad

Till:

kommunstyrelsen@stockholm.se (pdf)RI-remissvar.SLK@stockholm.se (word)

Riksbyggens synpunkter på Stockholms stads remiss gällande utredning om tak i tomträttsavgälden för flerbostadshus och småhus

Riksbyggen anser att en utredning är ett steg i rätt riktning

Riksbyggen tillstyrker förslaget att tillsätta en utredning om tomträttsinstitutet för flerbostadshus och småhus i Stockholms stad, men anser att det är viktigt att utredningen är bredare än vad som föreslås. Även förutsättningarna för successiv trappning av avgäldshöjningar och förutsättningar för friköp bör utredas. Ett tak kan ge en förutsägbarhet, men Riksbyggen ser dock ett antal utmaningar med att hitta en lämplig utformning. Om taket är absolut över tid riskerar det att bygga in framtida orättvisor för tid när markvärden i olika områden ändras på ett sätt som kanske inte har förutsetts. Vidare ställer vi oss frågande till hur utformningen ska ta hänsyn till om mark förlorar i värde.

Bostadsrättsföreningar drabbas nu samtidigt av den allmänna kostnadsökningen i samhället, stigande räntor, höjda elpriser samt, i förekommande fall, höjda tomträttsavgälder till följd av tidigare ökning av markpriset på grund av tidigare låga räntor, snabba tillväxt och bostadsbrist.

Staden har självbestämmande över nivåer och införande

Tomträttsavgälden riskerar med nuvarande uppräkningsmetod, utifrån markvärdet, att bli mycket höga för många bostadsrättsföreningar. Från Riksbyggens sida vill vi därför påminna om att en kommun inte har någon skyldighet att maximera avgälden så länge kommunen tar ansvar för ekonomin, behandlar sina medlemmar lika och inte gynnar någon eller flera innevånare. Kommunen kan också besluta om successiv ökning av tomträttsavgälden så att en ny högre avgäldsnivå inte slår igenom direkt.

Även för fastställande av priset för friköp finns motsvarande möjligheter för staden. Av rättspraxis följer att friköpspriset som lägst måste motsvara fastighetens värdeökning genom friköpet. Det betyder att ett friköpspris i praktiken kan sättas mycket lågt, eftersom det inte brukar vara så stor skillnad i marknadsvärde när det gäller bostäder på friköpt mark jämfört med bostäder på tomträttsmark. Dessutom finns det i dessa fall endast en möjlig köpare, vilket ytterligare borde påverka prissättningen till det lägre.

Frågor

Frågor med anledning av dessa synpunkter kan ställas till:

Johanna Bjurskog, bostadspolitisk expert och förändringsledare, 072-465 66 92,
johanna.bjurskog@riksbyggen.se.



Märten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.