

## REMISSVAR AVSEENDE:

### Motion om friköp av tomträtter (KS 2024/241)

Följande yttrande görs gemensamt av de fyra bostadsorganisationerna Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Stockholm och Riksbyggen. Vi har tagit del av remissen med diarienummer **KS 2024/241** från kommunstyrelsen i Stockholms stad avseende friköp av tomträtter, samt oppositionsborgarråd Dennis Wedins (M) motion om att alternativa sätt att friköpa tomträtter bör utredas.

#### 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 tomträtsavgäld 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 tomträten: Att tomträttshavaren på sikt skulle köpa marken.

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

*Stockholm, dag som ovan*

**Ulrika Blomqvist**, vd Bostadsrätterna

**Anna Waxin**, vd Fastighetsägarna Stockholm

**Eva Nordström**, vd HSB Stockholm

**Lars-Olof Petterson**, ordförande Riksbyggens intresseförening Stockholm