

HSB Brf Pildammen

Friköp av fastighet eller fortsatt tomträttsavtal?

Uppdragsgivare: HSB Bostadsrättsförening Pildammen genom dess styrelse

Uppdrag: Analys av erbjudande om friköp av fastigheten Malmö Kaplanen 2.

Bakgrund

Föreningen disponerar fastigheten Malmö Kaplanen 2 enligt tomträttsavtal. Tomträttsavtalet regleras vart tionde år. Nästa regleringsdan är 2029-01-01. Tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 917 850 kr/år.

Kommunen har även erbjudit föreningen att friköpa fastigheten till ett pris om 54 985 000 kr.

I anslutning till ett förvärv har föreningen erbjudits lånefinansiering med 56 910 000 kr för täckande av köpeskilling inklusive kostnader lagfart och in-teckningar.

Kommunens erbjudande om friköp

Lagstiftningen kring tomträtter innehåller ingen rättighet för tomträttshavare att friköpa fastighet som är upplåten med tomträtt. Det finns följaktligen heller ingen skyldighet för kommunen att medge friköp. Friköp baseras därför helt på kommunens eget beslut. Det pris som kommunen erbjuder är därigenom i praktiken inte förhandlingsbart.

Ifråga om friköp av tomträtter är Malmö stads inställning att friköp normalt ska medges. För tomter till bl a flerbostadshus tillämpas principen att friköp ska erbjudas till marknadsvärde.

Marknadsvärdet för tomter som är eller får bebyggas med flerbostadshus beror främst av byggrättens storlek. Byggrätter mäts normalt i kvadratmeter bruttoarea (BTA) ovan mark. Enligt uppgifter i fastighetstaxering representerar föreningens byggnader en sammanlagd bruttoarea om 7 667 m² BTA, varav 48 m² BTA avser lokaler.

Eftersom det i realiteten inte finns något förhandlingsutrymme är det kommunen själv som avgör marknadsvärdets storlek. I detta fall motsvarar det erbjudna priset (54 985 000 kr) en prisnivå om 7 172 kr/m² BTA. Prisnivån svarar väl mot de nivåer som kommunen tillämpat under senare tid vid överlåtelser av obebyggd tomtmark för flerbostadshus i lägen med motsvarande attraktivitet som Brf Pildammen. Transaktioner mellan privata aktörer har genomförts till ännu högre nivåer.

Gällande och framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälden syftar till att ge fastighetsägaren, dvs kommunen, "skälig" avkastning på den upplåtna fastighetens (markens) värde. Vid omreglering av tomträttsavgälder, som normalt sker vart tionde år, kan avgäldens storlek prövas i domstol. Den lagbestämmelse (Jordabalken 13 kap 11 §) som då är aktuell innebär att avgälden ska grundas på markens värde.

Gällande tomträttsavgäld för Brf Pildammen motsvarar 150 kr/m² lägenhetsyta. Med den avgäldsränta (3,00 %) som f n kan anses utgöra praxis, svarar detta mot en markvärdenivå omkring 4 000 kr/m² BTA, dvs ca 55 % av det begärda friköpspriset (7 172 kr/m² BTA).

Bakgrunden till de försiktiga avgäldsnivåer kommunen tillämpar för bostadstomter är dels "bostadssocial hänsyn", dels ett intresse att använda beräkningsprinciper som inte riskerar att leda till domstolstvister.

I den följande analysen redovisas två alternativa scenarier för tomträttsavgäldens framtida utveckling. Ett alternativ där markvärdet långsiktigt antas följa en förväntad långsiktig inflationstakt om 2 %/år samt ett alternativ med en väsentligt starkare genomsnittlig värdeutveckling om 5 %/år. I båda fallen antas tomträttsavgälden följa samma utveckling som markvärdet. Det innebär att avgäldens storlek efter nästa omregleringstillfälle 2029 uppskattas till 183 kr/m² lägenhetsyta i det första alternativet, respektive 244 kr/m² i alternativet med starkare värdeutveckling.

Ekonomiska förutsättningar

De principer som Malmö stad tillämpar ifråga om tomträttsavgälder och friköp ger förutsättningar som är ologiska ur tomträttshavarens perspektiv. Om tomträttsalternativet ses som ett lån av fastigheten mot ränta (tomträttsavgälden) och friköpet utgör ett alternativ att köpa fastigheten kan alternativen för Brf Pildammen sammanfattas:

Tomträtt: Ni erbjuds ett "lån" om 4 000 kr/m² BTA med 3,00 % fast ränta i tio år. Därefter kommer låneskulden ändras vart tionde år (troligen höjas) till nu okända belopp. Räntan kan däremot antas relativt fast även på längre sikt.

Friköp: Ni erbjuds att köpa, dvs lösa skulden, men då är lösenbeloppet 7 172 kr/m² BTA. Finansieringen är ert bekymmer.

Hade marken värderats till samma nivå i båda fallen hade valet varit enkelt. Med dagens ränteläge kan föreningen finansiera ett köp till betydligt lägre räntekostnad än 3,00 %. Osäkerheterna med framtida höjningar av tomträttsavgälden skulle därmed vara undanröjda.

Framtidsscenarier för tomträttsalternativet beror främst av hur markens värde förväntas utvecklas. Kraftig värdeökning på mark innebär att tomträttsavgälderna kan förväntas öka i motsvarande takt. Med nuvarande lagstiftning ändras avgälden normalt vart tionde år.

För att uppskatta konsekvenserna av ett friköp är det framför allt låneräntornas framtida utveckling som avgör. Denna analys förutsätter att ett friköp helt eller till övervägande del finansieras med att föreningen tar upp nya lån. Ett teoretiskt möjligt alternativ är att ta ut tilläggsinsatser av föreningens medlemmar. Detta bedöms dock knappast som realistiskt eftersom det i så fall skulle bli fråga om

ganska stora belopp som troligen inte står i proportion till någon motsvarande värdeökning för de enskilda lägenheterna.

Förutsättningar i Brf Pildammen

Av bokslut per 2019-08-31 framgår att föreningen har en god ekonomi. Det fria egna kapitalet uppgick till ca 5,4 mkr och föreningens låneskuld var ca 13 mkr (2 119 kr/m²). Det bokförda värdet för byggnader och markanläggningar uppgår till ca 22,1 mkr.

I realiteten kan tomträttens marknadsvärde, med beaktande av en tomträttsavgäld motsvarande 150 kr/m² lägenhetsyta troligen uppskattas till storleksordningen 170-180 mkr. Den faktiska belåningsgraden är därmed endast omkring 7,5 %. Som friköpt fastighet torde marknadsvärdet inte understiga 200 mkr med dagens marknadsförutsättningar. Utförd marknadsvärdering av fastigheten som äganderätt per januari 2020 indikerade ett marknadsvärde om 207 mkr.

Såvitt framgår av tillgänglig information i årsredovisning och vad som framgick i samband med värdering i januari 2020 är föreningens byggnader väl underhållna. Några större underhållsskulder som kan innebära risker för större avgiftshöjningar på kortare eller medellång sikt föreligger sannolikt inte.

Föreningen har erhållit erbjudande från SBAB om finansiering av ett eventuellt friköp. Detta omfattar såväl köpeskillingen som omkostnader ifråga om stämpelskatter för lagfart och in-teckningar. Det sammanlagda lånebeloppet uppgår till 56 910 000 kr. Indikativa räntor för olika räntebindningstider är:

3 mån:	0,42 %
1 år:	0,53 %
2 år:	0,59 %
3 år:	0,67 %
4 år:	0,75 %
5 år:	0,85 %
7 år:	1,00 %
10 år:	1,20 %

Någon uppgift om amorteringsvillkor föreligger inte. Vid andra liknande finansieringssituationer har återbetalningstid om 100 år medgivits. Amorteringen bedöms därför kunna utgöra 1 % rak amortering.

Analys

Genomförd analys är utformad till ett underlag som syftar till att jämföra konsekvenserna av olika scenarier. I detta fall används fem olika scenarier, varav två förutsätter fortsatt tomträtt.

1. **Tomträtt 2 %.** Markens värde och framtida tomträttsavgälder förväntas öka i takt med den reala ekonomiska utvecklingen på längre sikt, vilken antas svara mot en antagen inflationstakt om 2 %/år.
2. **Tomträtt 5 %.** Markens värde förväntas öka mycket starkt, i genomsnitt 5 %/år. Framtida tomträttsavgälder antas öka i paritet med värdeutvecklingen.

Tre alternativ avser friköp som lånefinansieras enligt SBAB:s erbjudande. För att erhålla stabilitet och minska osäkerheterna på kortare sikt förutsätts att förhållandevis långa räntebindingstider väljs.

3. **Friköp A.** Hela friköpet finansieras med lån med fem års löptid och som vart femte år förnyas med nya lån med fem års räntebindingar. Ränteutvecklingen bedöms måttligt stigande över tiden.
4. **Friköp B.** Hela friköpet finansieras med lån med 10 års löptid och som 2031 och 2041 förnyas med nya lån med tio års räntebindingar. Ränteskillnaden jämfört med 5 års räntebinding antas långsiktigt till + 0,50 procentenheter.
5. **Friköp C.** Finansiering med lån som omregleras vart femte år på samma sätt som Friköp A. Ränteutvecklingen antas öka mer. Räntan fr o m 2031 antas 1–1,5 procentenheter högre än i scenario "Friköp A".

Antagna räntor i de tre friköpsalternativen framgår av nedanstående sammanställning.

ÅR	Antagna låneräntor		
	3. Friköp A	4. Friköp B	5. Friköp C
2021-2025	0,85%	1,20%	0,85%
2026-2030	1,25%	1,20%	2,25%
2031-2035	2,00%	2,50%	3,00%
2036-2040	3,00%	2,50%	4,00%
2041-2045	3,75%	4,25%	5,00%
2046-2050	4,00%	4,25%	5,25%

I samtliga alternativ förutsätts att lånet amorteras ned med 1 % per år. Låneskulden minskar således över tiden med 569 100 kr/år.

För vart och ett av scenarierna beräknas kostnaden uttryckt i kr/m² boarea och återspeglar således den del av årsavgifterna som svarar mot föreningens kostnader för tomtmarken.

I bilaga redovisas resultatet i diagramform där kostnaderna är uppdelade i intervall med hänsyn till när antagna lån respektive tomträttsavgälderna förutsätts vara föremål för omreglering. Därutöver redovisas en sammanfattning i tabellform där även konsekvenserna för de totala årsavgifterna är beaktade. Utgångspunkt är en årsavgift¹ (exklusive tomträttsavgäld) för motsvarande 747 kr/m² boarea som sedan antas öka med i genomsnitt 2 %/år.

Tidigare analyser av liknande typ har normalt resulterat i att friköp framstått som lönsamt mer på längre sikt. Det nuvarande ränteläget som återspeglas i föreningens erbjudande från SBAB är så lågt att analysen också indikerar kortsiktigt lägre kostnader för föreningen vid ett friköp. Detta trots att kommunen tillämpar olika värden som underlag för tomträttsavgäld respektive friköp.

I den utredning advokatfirman Delphi utfört på uppdrag av Tekniska nämnden i Malmö stad görs dock bedömningen att det inte är lämpligt att tillämpa samma markvärden vid omreglering och friköp. Det är därför knappast sannolikt att kommunen kan komma att ändra sin princip i detta avseende.

¹ Enligt årsredovisning per 2019-08-31

Tomträttsalternativen förutsätter oförändrad lagstiftning och praxis. Frågan om lagändringar har varit föremål för utredningar vid flera tillfällen, senast i SOU 2012:71. I denna föreslås bl a en övergång till årliga indexeringar av tomträttsavgälderna i stället för nuvarande regler där avgälderna ligger nominellt fast i 10-årsperioder.

En faktor som eventuellt, relativt sett, kan minska kostnaderna för tomträttsavgälder i framtiden är om kommunen väljer att implementera förslaget i Delphis utredning som innebär att avgäldsunderlaget beräknas till 50 % av marknadsvärdet. Den princip som Malmö stad f n tillämpar innebär i Brf Pildammens fall att tomträttsavgälden beräknas på ca 55 % av fastighetens marknadsvärde.

Slutsatser

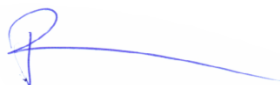
Analysen indikerar att ett friköp under 2021 till erbjudet pris och med finansiering enligt SBAB:s förslag skulle ge utrymme att sänka föreningens årsavgifter med ca 8 %. Detta förutsätter att föreningens alla övriga kostnader är oförändrade och att lånet från SBAB kan amorteras över 100 år.

Förutsatt att inte räntenivån stiger påtagligt mer än vad som antagits i de studerade scenarierna, framstår ett friköp som fördelaktigt även på längre sikt. Ett friköp ger även föreningen möjligheter att påverka framtida kostnader genom större amorteringar än de antagna. Det finns även möjligheter att över tiden fördela låneskulden mellan olika räntebindingstider beroende på förutsättningarna när omregleringar blir aktuella.

Den nuvarande situationen är en följd av en mycket stark värdeutveckling på tomtmark med åtföljande höjningar av tomträttsavgälder som i princip pågått oavbrutet i över 20 år. Under perioden 2000 – 2020 har avgälds nivåerna i Malmös attraktivare delar ökat med i genomsnitt ca 7 %/år, d v s kraftigare än scenario 2 i analysen. Skulle en motsvarande utveckling fortgå även på längre sikt, vilket dock måste bedömas som orealistiskt, är det uppenbart att friköp är det bästa alternativet för föreningen i ett längre perspektiv.

Förutsatt att kommunen är beredd att medverka finns inga restriktioner kring när friköp kan ske. Riskerna med att vänta är att kommunens pris knappast kan förväntas sjunka över tiden.

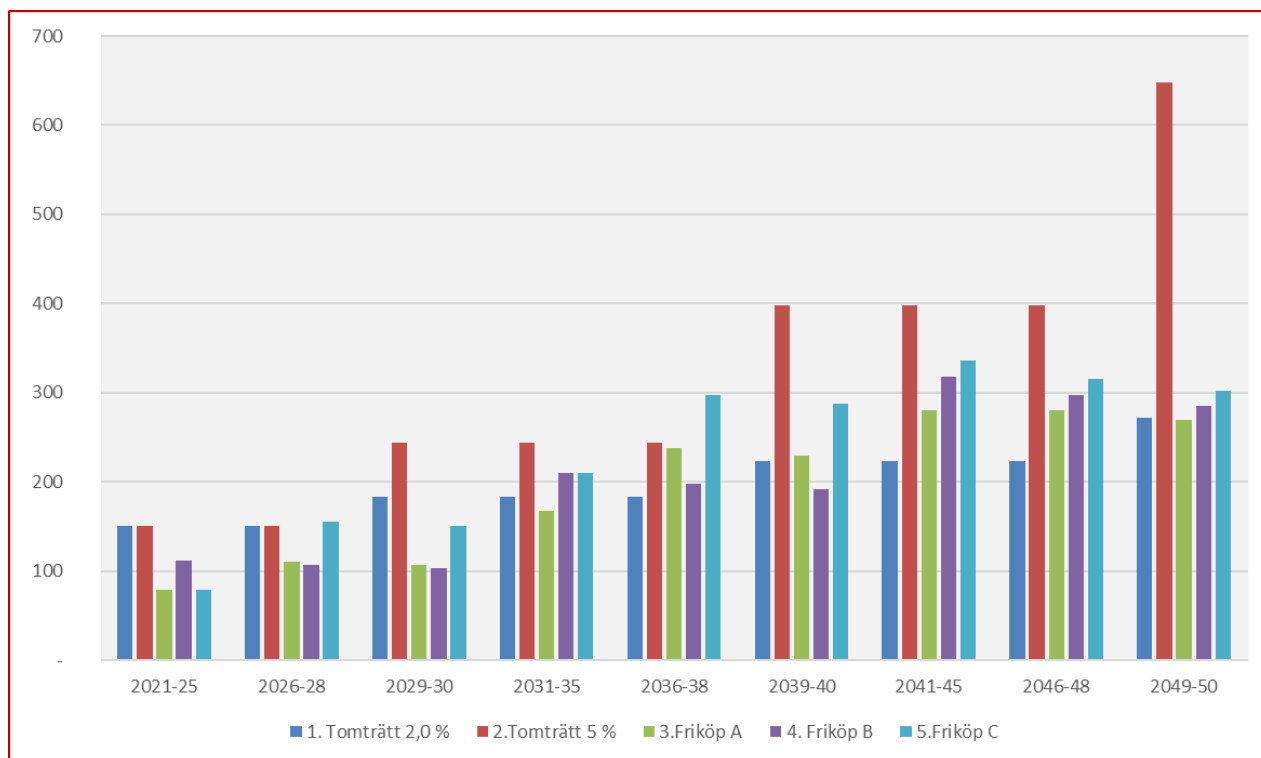
Limhamn 2021-02-09
Bryggan Fastighetsekonomi



Peter Samuelsson

De analyser som redovisas i föreliggande rapport avser förhållanden som förväntas inträffa i framtiden. Lagbestämmelser, Malmö Stads tillämpade principer för beräkning av tomträttsavgälder och friköpspriser samt antaganden om räntor för finansiering m m, avser kända förhållanden vid rapportens framtagande i februari 2021. Av denna anledning kan beskrivna framtida händelseförlopp inte ses som utsagor som vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad konsult kan hållas ansvariga för.

Markkostnad, kr/m² lägenhetsyta



Konsekvenser på årsavgifter, lägsta respektive högsta alternativ

ÅR	ÅRSavgift EXKL MARK KR/KVM	ÅRSavgift INKLUSIVE MARK			
		LÄGST KR/KVM	ALTERNATIV	HÖGST KR/KVM	ALTERNATIV
2021	747	826	Friköp, 5 års ränta	897	Befintlig tomträtt
2026	825	931	Friköp, 10 års ränta	1 024	Friköp, 5 års "hög" ränta
2029	875	978	Friköp, 10 års ränta	1 119	Tomträtt, 5 % värdestegring
2031	910	1 078	Friköp, 5 års ränta	1 163	Friköp, 5 års "hög" ränta
2036	1 005	1 188	Tomträtt, 2 % värdestegring	1 323	Friköp, 5 års "hög" ränta
2039	1 067	1 258	Friköp, 10 års ränta	1 465	Tomträtt, 5 % värdestegring
2041	1 110	1 333	Tomträtt, 2 % värdestegring	1 508	Tomträtt, 5 % värdestegring
2046	1 225	1 448	Tomträtt, 2 % värdestegring	1 623	Tomträtt, 5 % värdestegring
2049	1 300	1 569	Friköp, 5 års ränta	1 949	Tomträtt, 5 % värdestegring