

## HSB Brf Pildammen

### - Nytt tomträttsavtal eller friköp?

---

**Uppdragsgivare:** HSB Brf Pildammen genom dess styrelse.

**Uppdrag:** Analys av föreslaget nytt tomträttsavtal fr o m 2019 samt erbjudande om friköp av fastigheten Malmö Kaplanen 2.

### Bakgrund

Föreningen disponerar fastigheten Malmö Kaplanen 2 med tomträttsupplåtelse fr o m 1943 enligt äldre lagstiftning. Tomträttsavtalet löper ut 2018-12-31. Tomträttsavgälden har varit oförändrad under hela upplåtelseperioden och uppgår till 5 960 kr/år.

I enlighet med avtalet har kommunen lämnat förslag till ny tomträttsupplåtelse enligt nu gällande lagstiftning. Indikerad avgäld för den första 10-årsperioden är 150 kr/m<sup>2</sup> boarea i 2015 års prisnivå. Sammanlagd avgäld, där även en lokalarea om 40 m<sup>2</sup> ingår i beräkningen, beräknas därmed till 920 250 kr/år. Kommunen har även erbjudit föreningen att friköpa fastigheten till ett pris om 49,8 Mkr.

### Rättsliga förutsättningar

Till skillnad från tomträtter som är upplåtna med gällande lagbestämmelser är den typ av äldre upplåtelse som föreningen har, tidsbegränsad. Upplåtelsen upphör därigenom vid utgången av 2018. Den nya upplåtelse som kommunen föreslår är därför i juridisk mening en nyupplåtelse. En konsekvens av detta är att det saknas möjligheter att få de villkor som kommunen begär prövade i domstol.

Enligt avtalet från 1943 har föreningen visserligen möjligheten att avstå från en ny upplåtelse och begära att kommunen löser in byggnader och markanläggningar. Ett sådant scenario är knappast realistiskt eftersom det skulle innebära att alla medlemmar skulle förlora sina bostadsrätter samtidigt som ersättningen endast skulle täcka en bråkdel av lägenheternas marknadsvärden.

Det förslag till avgäldnivå som föreningen fått överensstämmer med vad kommunen föreslår för andra tomträttshavare med "moderna" tomträttsavtal där överprövning är möjligt. Föreningen kan därmed inte anses missgynnad på grund av att avtalet ersätter ett avtal enligt äldre lagstiftning.

Vare sig avtalet enligt äldre lagstiftning eller de regler som nu gäller innehåller någon 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.

## Kommunens förslag

Tomträttsavgälden syftar till att ge fastighetsägaren, d v s 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.

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 7 738 m<sup>2</sup> BTA, varav 48 m<sup>2</sup> BTA avser lokal.

Förslaget till ny tomträttsavgäld 920 250 kr motsvarar därmed 119 kr/m<sup>2</sup> BTA byggrätt. Kommunen tillämpar en avgäldränta om 3,25 % som anses utgöra ett "skäligt" avkastningskrav. En avgäld om 119 kr/m<sup>2</sup> BTA svarar då mot ett underliggande markvärde om  $(119/3,25\% =) 3\,662$  kr/m<sup>2</sup> BTA.

Värdenivån 3 662 kr/m<sup>2</sup> BTA är väsentligt lägre än ett bedömt marknadsvärde. Vid de senare försäljningar av byggrätter som kommunen genomfört i motsvarande attraktiva bostadslägen varierar priserna inom intervallet 5 000 – 6 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. Transaktioner mellan privata aktörer har genomförts till ännu högre nivåer. Bakgrunden till de försiktiga avgäldsnivåer kommunen tillämpar för bostadstomter är dels "bostadssocial hänsyn", och dels ett intresse att använda enkla beräkningsprinciper som inte riskerar att leda till domstolstvister.

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. Eftersom det i realiteten inte finns något förhandlingsutrymme är det kommunen själv som avgör marknadsvärdets storlek. I detta fall motsvarar det erbjudna priset (49,8 Mkr) en prisnivå om närmare 6 500 kr/m<sup>2</sup> BTA.

## Analys

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 förutsättningarna sammanfattas:

- Alt 1: Ni erbjuds ett lån om 3 662 kr/m<sup>2</sup> med 3,25 % fast ränta i tio år. Därefter kommer låneskulden ändras vart tionde år (troligen höjas) till nu okända belopp.
- Alt 2: Ni erbjuds att köpa, d v s lösa skulden, men då är lösenbeloppet 6 500 kr/m<sup>2</sup> 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 3,25 %. Osäkerheterna med framtida höjningar av tomträttsavgälden skulle därmed vara lösta.

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 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 knappas som realistiskt eftersom det i så fall skulle bli fråga om ganska stora belopp som troligen inte står i proportion till någon motsvarande värdökning för lägenheterna.

I det följande redovisas resultatet av en analys som omfattar fem olika scenarier:

1. **Tomträtt.** Markens värde och framtida tomträttsavgälder förväntas öka i takt med en antagen långsiktig inflationstakt om 2 %/år.
2. **Tomträtt.** Markens värde förväntas öka mycket starkt, 6 %/år. Det motsvarar ungefär den genomsnittliga utvecklingen för bostadsmark i Malmös attraktivare delar under den senaste 15 årsperioden. Framtida tomträttsavgälder antas öka i paritet med värdeutvecklingen.
3. **Friköp A.** Hela friköpet finansieras med lån med fem års löptid. Under den första femårsperioden antas räntan 2,0 %. År 5-10 och 11-15 ökar räntan till 3,0 respektive 4,0 %. Därefter antas en genomsnittlig ränta om 5,0 %.
4. **Friköp B.** Hela friköpet finansieras med lån med 10 års löptid. Under den första tioårsperioden antas räntan 2,75 %. År 11-20 ökar räntan till 4,75 %. Därefter antas en genomsnittlig ränta om 6,0 %.
5. **Friköp C.** Hela friköpet finansieras med lån med fem års löptid. Räntan från år 6 antas 1-2 procentenheter högre än i scenario A.

För vart och ett av scenarierna beräknas kostnaden uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta 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 femårsintervall. Därutöver redovisas en sammanfattning i tabellform där även konsekvenserna för de totala årsavgifterna är beaktade. Utgångspunkt är en aktuell årsavgift för 2015 motsvarande 727 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta som sedan antas öka med i genomsnitt 2 %/år.

Den av kommunen föreslagna tomträttsupplåtelsen, med förutsättningen att markvärdet ökar med 2 %/år, ger generellt lägst kostnader av de studerade alternativen. Skulle markvärdet öka i samma takt som hittills under 2000-talet, kan ett friköp ge föreningen en fördelaktigare kostnadsbild efter 20 år.

Analysens resultat är föga förvånande med tanke på att kommunen använder olika värden på marken.

---

På mycket lång sikt är friköp förmodligen det mest ekonomiskt rationella ur föreningens perspektiv. I verkligheten består föreningen av dess medlemmar som knappast har ett 20- eller 30-årigt perspektiv för sitt ekonomiska engagemang.

### **Sammanfattning**

Den speciella förutsättningen med ett tomträttsavtal enligt en äldre lagstiftning innebär att föreningen i praktiken saknar förhandlingsposition gentemot kommunens förslag om såväl tomträttsavgäld som friköpspris. De möjligheter som finns till smärre korrigeringar är ifall uppmätningar eller annat underlag kan visa att de uppgifter om boarea och bruttoarea som kommunens förslag baseras på, inte är korrekta.

Förslaget på tomträttsavgäld är i paritet med vad som tillämpas för andra jämförbara tomträtter och kan inte anses missgynna Brf Pildammen. Avgälden är baserad på ett försiktigt beräknat markvärde.

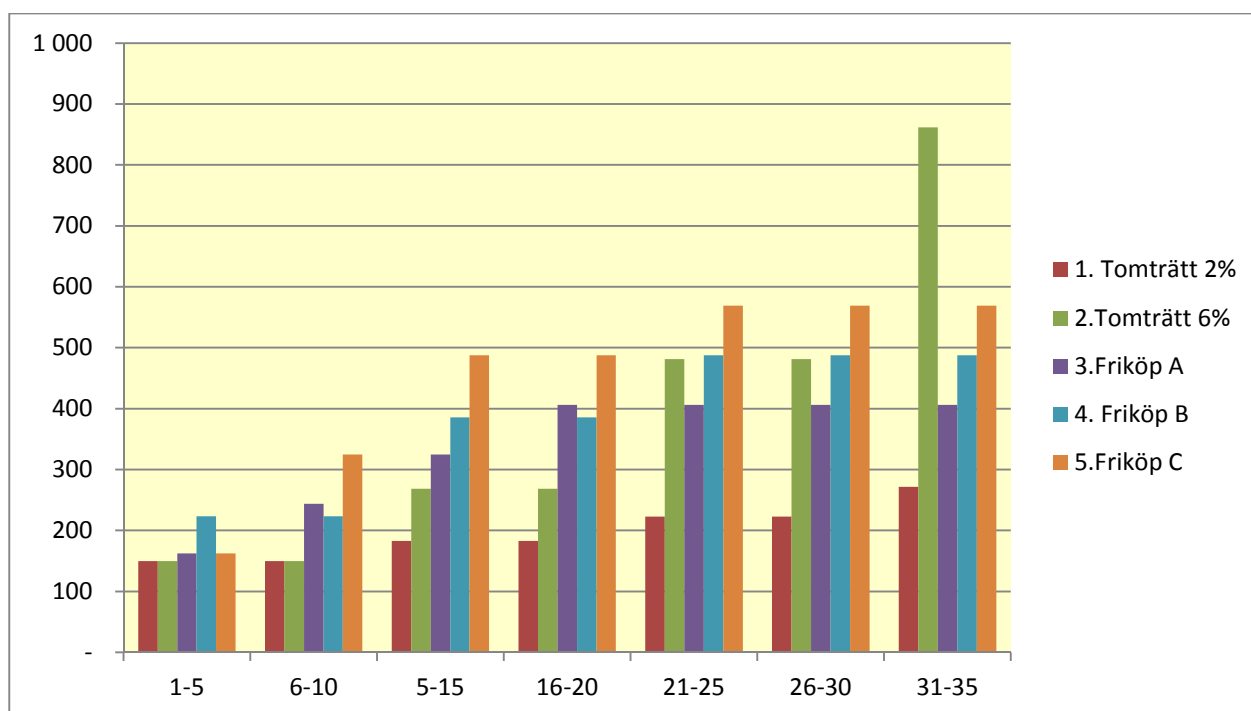
Jämfört med dagens årsavgifter skulle ett nytt tomträttsavtal kräva en ökning från 727 till 877 kr/m<sup>2</sup>, d v s drygt 20 %. Det saknas dessvärre utrymme att hänsyn till den extremt stora ökningen i förhållande till tidigare avgäld. Jämfört med bostadsrättsföreningar som uppförts med stöd av tomträttsavtal som tecknats före 1953, har föreningen kunnat dra nytta av en extremt låg markkostnad över en period om 65 år.

Limhamn 2015-11-22  
Bryggan Fastighetsekonomi



Peter Samuelsson

## Markkostnad, kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i femårsintervall



## Konsekvenser på årsavgifter, lägsta respektive högsta alternativ

ÅR	ÅRSavgIFT EXKL MARK KR/KVM	ÅRSavgIFT INKLUSIVE MARK			
		LÄGST KR/KVM	ALTERNATIV	HÖGST KR/KVM	ALTERNATIV
1	727	877	Tomträtt enligt förslag	950	Friköp, 10 års ränta
6	803	953	Tomträtt enligt förslag	1 128	Friköp, 5 års "hög" ränta
11	886	1 069	Tomträtt, 2 % värdestegring	1 374	Friköp, 5 års "hög" ränta
16	978	1 161	Tomträtt, 2 % värdestegring	1 466	Friköp, 5 års "hög" ränta
21	1 080	1 303	Tomträtt, 2 % värdestegring	1 649	Friköp, 5 års "hög" ränta
26	1 193	1 416	Tomträtt, 2 % värdestegring	1 761	Friköp, 5 års "hög" ränta
31	1 317	1 589	Tomträtt, 2 % värdestegring	2 178	Tomträtt, 6 % värdestegring