



Anna Savås
Mark och värdering
Telefon: 08-508 265 27
anna.savas@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-05-14

Friköpspris för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar skall beräknas på det sätt som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Åsa Wigfeldt
Avdelningschef

Sammanfattning

Enligt kommunfullmäktiges beslut om budget 2007 för Stockholms stad skall innehavare av småhustomrätter och bostadsrättsföreningar få friköpa sina tomter till priser som understiger marktaxeringsvärdet. Den exakta nivån samt regler för detta fastställs senast under våren 2007 efter utredning.

I Stockholm finns knappt 900 flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar. Dessutom finns tre i Huddinge kommun. Dessa tomrätter ger per 2007 upphov till tomträttsavgälder om i storleksordningen 133 miljoner kronor. Det totala marktaxeringsvärdet för tomträtterna kan grovt uppskattas till 10 miljarder kr.

Kontoret föreslår att friköp i normalfallet ska erbjudas till det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstidpunkten, f n enligt AFT-07. Marktaxeringsvärdet motsvarar i genomsnitt stadens avkastningsvärde för marken vid fortsatt tomträttsupplåtelse. Normalfallet avser fastigheter som enbart innehåller bostäder. Justering av friköpspriset ska ske för speciella förhållanden som t ex sjöutsikt, outnyttjad byggrätt eller lokalinslag.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är svåra att bedöma då dessa är beroende på bostadsrättsföreningarnas intresse av att friköpa marken. Försäljningen kommer sannolikt att ge upphov till betydande försäljningsintäkter samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgälder minskar.

Friköp enligt detta förslag ska inte medges under den första tioårsperioden efter det att tomträten upplåtits.

Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden skall ges möjlighet att justera friköpspriset med hänsyn till prisförändringar på fastighetsmarknaden.

Bakgrund

I kommunfullmäktige beslut om budget 2007 för Stockholms stad anges att ”tomträtts-havare liksom bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att friköpa sina tomter till priser som understiger marktaxeringsvärdet. Tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter till riktvärdet 50 %. Bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 %. Den exakta nivån samt regler för detta fastställs senast under våren 2007 efter utredning.”

Kontoret har under våren 2007 utrett frågan och redovisar i detta tjänsteutlåtande ett förslag till principer för bostadsrättsföreningars friköp av flerbostadshustomträter.

Allmän fastighetstaxering 2007

Marktaxeringsvärden för flerbostadshus fastställdes vid den allmänna fastighetstaxeringen för hyreshus 2007 (AFT-07). Taxeringsvärdet ska enligt taxeringsreglerna motsvara 75 % av ett bedömt marknadsvärde av fastigheten utifrån det genomsnittliga prisläget år 2005. Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Man bortser då från att marken är upplåten med tomträtt och förutsätter att den är obebyggd.

Stadens markinnehav

Staden upplåter för närvarande knappt 900 flerbostadshustomträter till bostadsrättsföreningar. Ca 80 % av dessa tomträter ligger i ytterstaden, tre ligger i Huddinge. Tomträterna beräknas per 2007 ge upphov till driftintäkter i form av tomträttsavgälder om i storleksordningen 133 miljoner kr. Ungefär hälften av intäkterna kommer från tomträter upplåtna i innerstaden och hälften från tomträter i ytterstaden.

Den till flerbostadshus upplåtna tomträttsmarken representerar ett stort ekonomiskt värde för staden. Detta värde, stadens avkastningsvärde, kan beräknas som nuvärdet av de förväntade framtida tomträttsavgälderna. Avkastningsvärdet beräknas utifrån utgående tomträttsavgälder för löpande avgäldsperiod, tomträttsavgälder för framtida avgäldsperioder samt en bedömd real kalkylränta. Avkastningsvärdet ger uttryck för hur stort kapital som krävs för att vid en jämförbar alternativ placering ge med tomträttsmarken likvärdig framtida avkastning.

Stadens avkastningsvärde för mark upplåten med tomträtt för flerbostadshus ligger i genomsnitt i nivå med eller strax under taxeringsvärdet för mark för flerbostadshus vid AFT-07. Förhållandet mellan taxeringsvärde och avkastningsvärde varierar mellan olika områden, det varierar också mellan olika tomträetter inom samma område. Det senare beror bl a på att storlek på utgående avgäld och återstående tid till nästa avgäldsreglering varierar.

Marktaxeringsvärdet (enligt AFT-07) för de flerbostadshustomträetter som är upplåtna till bostadsrättsföreningar kan grovt uppskattas till 10 miljarder kr. Hälften av markvärdet enligt taxeringen är hänförligt till tomträetter i innerstaden, hälften i innerstaden.

Principer för friköp

Stadens avkastningsvärde på marken motsvarar i genomsnitt taxeringsvärdet på marken enligt AFT-07. Kontoret föreslår därför att friköpspriset i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet för marken vid ansökningstidpunkten, f n enligt AFT-07.

Förslaget innebär att friköpspriset ska beräknas utifrån för området gällande markriktnvärde för bostäder vid AFT-07, vilket uttrycks i kr/kvm bruttoarea, och den i tomträttsavtalet medgivna byggrätten. Detta gäller under förutsättning att den faktiskt utnyttjade byggrätten i kvm bruttoarea inte är större. Bruttoarean eller den totala byggrätten kan ibland avvika från den yta som marktaxeringsvärdet baseras på.

Vissa justeringar och undantag från huvudregeln måste göras. Om flerbostadshuset även innehåller lokaler för kommersiell verksamhet bör marken för dessa prissättas separat. För flerbostadshus belägna i innerstaden, där markvärdet för lokalerna kan vara betydande, bör friköpspriset för lokalerna grundas på ett individuellt beräknat avkastningsvärde. För flerbostadshus i ytterstaden kan priset beräknas på ett mer schablonmässigt sätt. Kontoret föreslår att friköpspriset för lokaler i ytterstaden ska motsvara markriktnvärdet för lokalerna vid taxeringen.

För flerbostadshus med sjöläge bör friköpspriset justeras upp med 15 % i enlighet med vad som gäller vid beräkning av tomträttsavgäld enligt det senaste beslutet om bostadsavgälder som togs i kommunfullmäktige den 7 juni 2004. Enligt beslutet bör en fastighet anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skymd av bebyggelse) och närmaste husliv ej längre från strandlinjen än 100 meter. Någon justering för sjöläge skall dock inte göras om detta redan har beaktats i markriktnvärdet.

Finns outnyttjad byggrätt på fastigheten skall denna värderas särskilt (exempelvis en icke inredd vind).

De principer för beräkning av friköpspris som redovisas i detta utlåtande gäller endast för flerbostadshus. För småhus upplåtna med bostadsrätt måste en individuell värdering göras från fall till fall.

Friköp enligt detta förslag ska inte medges under den första tioårsperioden efter det att tomträtten upplåtits. Friköp under den första tioårsperioden ska ske till marknadsmässiga villkor. Om det är möjligt att friköpa tomträttsmarken under den första perioden kan detta leda till att byggherren, för att slippa betala marknadspris för marken, först begär att få en tomträttsupplåtelse och sedan omgående begär att få friköpa marken till ett lägre pris. Detta ska även gälla tomträtter som är upplåtna före detta beslut.

Analys och konsekvenser

Stadens avkastningsvärde ligger ungefär i nivå med marktaxeringsvärdet enligt AFT-07. Marktaxeringsvärdena enligt AFT-07 motsvarar i dagsläget i genomsnitt ca 55 % av marknadsvärdet. Att marktaxeringsvärdena endast motsvarar ca 55 % och inte 75 % av marknadsvärdet beror främst på att marktaxeringsvärdena grundas på markvärdenivån år 2005 och att det därefter skett en kraftig värdestegring.

De aktuella tomträtterna ger per 2007 upphov till driftintäkter i form av tomträttsavgälder om i storleksordningen 133 miljoner kronor. Marktaxeringsvärdet enligt AFT-07 för tomträtterna kan grovt uppskattas till 10 miljarder kr.

För en bostadsrättsförening är det en stor investering att friköpa tomträttsmarken. Om föreningen måste låna pengar till förvärvet ersätts avgälden av en räntekostnad. Tomträttsavgälden är avdragsgill på samma sätt som räntekostnader i deklarationen.

Eftersom de ekonomiska konsekvenserna är beroende av intresset från bostadsrättsföreningarna är det svårt att göra en bedömning av vilka ekonomiska konsekvenser förslaget kommer att innebära. F n har knappt 30 föreningar anmält intresse av att friköpa. Försäljningen kommer att ge upphov till stora försäljningsintäkter samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgälder minskar. Om alla bostadsrättsföreningar väljer att friköpa sina tomträtter ger detta försäljningsintäkter om ca 10 miljarder kronor och samtidigt minskade årliga intäkter från tomträttsavgälder om ca 133 miljoner kronor (per 2007).

Mot bakgrund av att tomträtterna är bokförda till 1,33 gånger taxeringsvärdet per den 1 december 1992 bedömer kontoret att det inte finns någon risk för att förslaget ger upphov till reavinstförluster.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Förslaget att sälja tomträttsmarken för 75 % av taxeringsvärdet innebär att marken säljs till ett pris som ligger på en genomsnittlig nivå om cirka 80 % av stadens avkastningsvärde och till ca 40 % av marknadsvärdet. Kontoret anser inte att det är ekonomiskt försvarbart att sälja marken till ett pris som understiger dess ekonomiska värde för staden i fortsatt förvaltning.

Kontoret föreslår istället att friköpspriset i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet på marken. Friköpspriset motsvarar då i genomsnitt stadens avkastningsvärde vid fortsatt tomträttsupplåtelse.

Viss osäkerhet råder kring taxeringsvärdets roll i framtiden mot bakgrund av regeringens förslag att avskaffa fastighetsskatten. De återkommande fastighetstaxeringarna kan komma att upphöra, taxeringsvärdena kan komma att ligga kvar på dagens nivå under lång tid eller helt avskaffas. Skillnaden mellan taxeringsvärdet enligt AFT-07 och marknadsvärdet, som redan i dagsläget är stor på grund av den prisuppgång som sker på bostadsmark, kommer då sannolikt att öka. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden bemyndigas att framdeles fatta beslut om eventuella justeringar av friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomträter upplåtna till bostadsrättsföreningar skall beräknas på det sätt som anges i detta tjänsteutlåtande.

Vidare föreslår kontoret att exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till hur priserna på fastighetsmarknaden utvecklas.

Slut