

PM 2005 RIII (Dnr 309-2962/2004)

Överklagande av länsrättens dom i mål nr 13128-04 och 13359-04 angående laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004, § 18, om tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus

Yttrande senast 7 april 2005

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Staden vidhåller det överklagande av länsrättens dom som stadsledningskontorets juridiska avdelning ingivit i avvaktan på kommunstyrelsens ställningstagande.
2. Till utveckling av grunderna för överklagandet överlämnas och åberopas av juridiska avdelningen upprättat förslag, *bilaga 2*.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har genom beslut den 7 juni 2004, § 18, beslutat om ändringar av tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus. Beslutet överklagades var för sig av Karin Molin och Bo Lingerius.

Länsrätten meddelade den 8 februari 2005 dom i målet om laglighetsprövning av rubricerat beslut av kommunfullmäktige. I länsrättsdomen upphävs det överklagade beslutet i den del som enligt länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomt-rätter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. I domskälen anger länsrätten bl.a. "Nivåerna för tomträttsavgälder för hyresrätts- respektive bostadsrättsändamål har av kommunen bestämts efter de ortsprisjämförelser och undersökningar av prisutvecklingen som gjorts. De metoder som därvid använts vid uppskattningen av markvärdeutvecklingen för hyresrättsobjekt finner länsrätten, som kommunen också anger, behäftade med stor osäkerhet. Användningen av dessa metoder tillsammans med det faktum att det lägre värdet för fastigheter med bostäder upplåtna med hyresrätt har sin grund i att hyressättningen inte är fri, och fråga således är om en artificiell konstruktion, gör att länsrätten finner att den särbehandling av avgälder för tomträtter upplåtna med hyresrätt som det överklagade beslutet innebär inte kan anses grunda sig på objektivt godtagbara skäl. Länsrätten finner därför att beslutet att särbehandla avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt strider mot likställighetsprincipen." Vad klagandena anför i övrigt anser länsrätten inte innefatta någon omständighet som kan medföra att det överklagade beslutet skall upphävas.

Domen har överklagats i avvaktan på kommunstyrelsens beslut i frågan. Juridiska avdelningen har upprättat bifogat förslag till utvecklande av grunderna för överklagandet och för att prövningstillstånd skall medges.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att staden vidhåller sitt överklagande och att juridiska avdelningens förslag ges in till kammarrätten.

Mina synpunkter

Jag delar stadsledningskontorets åsikt och föreslår att staden vidhåller sitt överklagande samt att juridiska avdelningens förslag, *bilaga 2*, ges in till kammarrätten.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Staden vidhåller det överklagande av länsrättens dom som stadsledningskontorets juridiska avdelning ingivit i avvaktan på kommunstyrelsens ställningstagande.
2. Till utveckling av grunderna för överklagandet överlämna och åberopa av juridiska avdelningen upprättat förslag, *bilaga 2*.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 24 mars 2005

LEIF RÖNNGREN

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* (m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. avslå föredragande borgarråds förslag till beslut
2. i första hand sänka avgälderna för bostadsrättsfastigheter till samma nivå som hyresrättsfastigheter
3. i andra hand omarbeta hela avgiftssystemet för tomträttsavgälder
4. därutöver anför följande

Återigen har den socialdemokratiska majoriteten i Stadshuset bedrivit en politik som inte är förenlig med landets lagar. Det enda sättet att få ordning på den här typen av särbehandling av visst boende är att sänka bostadsrätternas avgälder.

I juni 2004 tog majoriteten beslut om höjda tomträttsavgälder för småhus, bostadsrätter och hyreshus. Generellt innebar beslutet i fullmäktige att bostadsrätterna fick högre markhyror än hyreshusen. Det beslutet var dock lagvidrigt enligt Länsrätten som i en dom upphäver kommunfullmäktiges beslut.

Redan vid tidpunkten för beslutet reserverade sig Moderaterna, Folkpartiet och Kristdemokraterna mot förslaget eftersom det skulle innebära en risk att fullständigt ödelägga ekonomin för många boende i Stockholm och hårdast skulle det drabba dem med små ekonomiska marginaler.

I ett läge där höga energipriser och höjd fastighetsskatt redan skapat höga boendekostnader är detta naturligtvis än mer allvarligt.

Höjningen innebär att många bostadsrättsföreningar som haft relativt låg markhyra fick chockhöjningar. I vissa områden fick bostadsrättsföreningar i äldre hus höjningar på över 3 000 procent. Konsekvenserna av en sådan politik blir förödande för väldigt många människor. Istället för att höja tomträttsavgälderna för hyreshus krävs ett nytt förslag med lägre tomträttsavgälder både för hyres- och bostadsrätter.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Kommunfullmäktige har genom beslut den 7 juni 2004, § 18, beslutat om ändringar av tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus. Beslutet överklagades var för sig av Karin Molin och Bo Lingerius.

Länsrätten meddelade den 8 februari 2005 dom i målet om laglighetsprövning av rubricerat beslut av kommunfullmäktige. I länsrättsdomen upphävs det överklagade beslutet i den del som enligt länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. I domskälen anger länsrätten bl.a. ”Nivåerna för tomträttsavgälder för hyresrätts- respektive bostadsrättsändamål har av kommunen bestämts efter de ortsprisjämförelser och undersökningar av prisutvecklingen som gjorts. De metoder som därvid använts vid uppskattningen av markvärdeutvecklingen för hyresrättsobjekt finner länsrätten, som kommunen också anger, behäftade med stor osäkerhet. Användningen av dessa metoder tillsammans med det faktum att det lägre värdet för fastigheter med bostäder upplåtna med hyresrätt har sin grund i att hyressättningen inte är fri, och fråga således är om en artificiell konstruktion, gör att länsrätten finner att den särbehandling av avgälder för tomträtter upplåtna med hyresrätt som det överklagade beslutet innebär inte kan anses grunda sig på objektiva godtagbara skäl. Länsrätten finner därför att beslutet att särbehandla avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt strider mot likställighetsprincipen.” Vad klagandena anfört i övrigt anser länsrätten inte innefatta någon omständighet som kan medföra att det överklagade beslutet skall upphävas.

Domen har överklagats i avvaktan på kommunstyrelsens beslut i frågan. Juridiska avdelningen har upprättat bifogat förslag till utvecklande av grunderna för överklagandet och för att prövningstillstånd skall medges.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 15 mars 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Länsrätten meddelade 2005-02-08 dom i målet om laglighetsprövning av rubricerat beslut av kommunfullmäktige. I domen upphävde länsrätten det överklagade beslutet i den del som enligt länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Juridiska avdelningen har överklagat domen i avvaktan på kommunstyrelsens ställningstagande samt upprättat förslag till utvecklande av grunderna för överklagandet.

Förvaltningens förslag

Stadsledningskontoret föreslår staden vidhåller sitt överklagande och att juridiska avdelningens förslag ges in till kammarrätten.

Bilagor

- Bilaga 1* Stadens anhållan om prövningstillstånd samt yrkande att Kammarrätten med ändring av länsrättens dom avslår överklagandena
- Bilaga 2* Juridiska avdelningens förslag till utveckling av grunderna för överklagandet
- Bilaga 2:1* Promemoria från gatu- och fastighetskontorets avdelning för strategi och värdering
- Bilaga 3* Länsrättens dom



Stadsledningskontoret
JURIDISKA AVDELNINGEN

DNR 309-4243/2003
309-4238/2003
2005-02-23

Till Kammarrätten

Ö v e r k l a g a n d e

Klagande: Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse, 105 35
STOCKHOLM, nedan staden

Ombud: Vice stadsjuristen Catharina Gyllencreutz, Stockholms stads-
ledningskontor, juridiska avdelningen, 105 35 STOCKHOLM

Motparter: 1. Karin Molin
Drottningholmsvägen 13
112 42 STOCKHOLM

2. Bo Lingserius
Östgötagatan 36
116 25 STOCKHOLM

Överklagad dom: Länsrättens i Stockholm, avd 2, dom meddelad den 8 februari
2005 i mål nr 13128-04 och 13359-04

Med stöd av bifogade behörighetshandling får jag anmäla mig som ombud för staden.

Staden anholder om prövningstillstånd och yrkar att Kammarrätten med ändring av länsrät-
tens dom avslår överklagandena.

Frågan om staden skall vidhålla överklagandet av länsrättens dom kommer att avgöras av
kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen kommer att avgöra detta vid sitt sammanträde den 6 april
2005.

Staden begär därför anstånd till den 7 april 2005 med att utveckla skälen för överklagandet
och skälen för prövningstillstånd.

Catharina Gyllencreutz

M å l n r 1 4 4 1 - 0 5 o c h 1 4 4 2 - 0 5 ; K o m p l e t -
t e r i n g a v ö v e r k l a g a n d e

Stockholms kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan staden, har beslutat vidhålla sitt tidigare ingivna överklagande i rubricerade mål. Till utveckling av grunderna för överklagandet samt skälen för prövningstillstånd anför staden följande.

Länsrättens dom

Länsrätten har upphävt kommunfullmäktiges beslut i den del som enligt Länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Länsrätten har funnit att beslutet i denna del strider mot likställighetsprincipen.

Inledningsvis konstaterar staden att likställighetsprincipen är tillämplig när en kommun träder i kontakt med sina kommunmedlemmar i denna deras egenskap. Fråga är här om tomträttsavgäld vid tomträttsupplåtelse för flerbostadshus. Beträffande hyreshus förekommer att sådana innehas av fysiska personer. Dessa kan vara kommunmedlemmar p.g.a. folkbokföring, fastighetsinnehav eller taxering till kommunalskatt. Tomträtter upplåtna för bostadsrättsändamål innehas regelmässigt av bostadsrättsföreningar. Juridiska personer kan endast vara kommunmedlemmar om de äger fast egendom i kommunen. För de flesta bostadsrättsföreningar som är tomträtts-havare torde detta inte vara fallet. Inte heller juridisk person som innehar tomträtt för hyresändamål och inte dessutom äger fast egendom i kommunen är att räkna som kommunmedlem. Tomträttsinnehav jämföras inte enligt kommunallagen med ägande av fast egendom. Inte heller jordabalkens regler i 13 kap. om tomträtt innehåller något härom såvitt avser kommunallagen. Frågan om likställighetens tillämplighet överhuvudtaget vid nu aktuellt beslut torde vara att iaktta ex officio av rätten som ju inte är bunden av vilken prövningsgrund klagandena åberopat. Staden vill likväl här ifrågasätta principens tillämplighet, dels då de flesta som omfattas av den del av beslutet som upphävts inte torde vara att anse som kommunmedlemmar, dels, för de fall denna del av beslutet skulle kunna anses gälla kommunmedlemmar, staden inte träder i kontakt med dessa i denna deras egenskap. (Vid exempelvis köp och försäljning av fastigheter är principen inte tillämplig).

Om kammarrätten ändå skulle anse likställighetsprincipen tillämplig på det överklagade beslutet strider detta likväl ej emot principen enligt staden. Som staden anför till länsrätten bygger de skilda nivåerna för tomträttsavgäld avseende fastigheter upplåtna för hyresrättsändamål respektive bostadsrättsändamål på sakliga och objektiva grunder, varför överklagandena även i denna del skall avslås enligt staden. Till grund härför åberopas det staden anför i länsrätten samt följande.

Grunden för bestämmande av tomträttsavgäld är enligt 13 kap 11 § jordabalken markens värde. Markens avkastningskastningsförmåga är därvid helt avgörande för dess värde vid markupplåtelse för flerbostadshusändamål. Länsrätten konstaterar i sin dom att fastigheter med bostäder upplåtna med hyresrätt har ett lägre värde. Vidare sägs att detta har sin grund i att hyressättningen inte är fri och att det därmed skulle vara fråga om en artificiell konstruktion. Slutsatsen är emellertid felaktig. Den konstaterade värdeskillnaden har sin grund i lagreglering.

Staden konstaterar att det numera föreligger två skilda marknader vid markupplåtelse för bostadsändamål. För upplåtelse för bostadsrättsändamål finns en stor efterfrågan och sådana upplåtelser har också ägt rum i stor omfattning. Efterfrågan på mark för hyresrättsändamål är emellertid mycket begränsad. Skälet till detta är de helt skilda avkastningsmöjligheterna för upplåtelseformerna. Hyressättningen är, som länsrätten påpekar, inte fri. Den är dock inte en artificiell konstruktion utan en faktisk marknadsförutsättning. Hyressättningen regleras genom den hyresrättsliga lagstiftningen, vari lagstiftaren till hyresgästens skydd angivit hur hyresnivån skall fastställas. Just härigenom är förutsättningarna för de två typerna av upplåtelseform för bostadsändamål helt skilda. Fråga är således inte om att kommunmedlemmar i samma situation skulle behandlas

olika. Det kan också noteras att även inom samma upplåtelseändamål gäller olika avgäldsunderlag för olika områden pga skilda markvärden.

Skillnaden i avkastningsförmåga medför skilda markvärden. För att möjliggöra fortsatt produktion av hyresrätter är det därför nödvändigt att p.g.a. olika markvärden ha skilda avgäldsnivåer för de olika upplåtelseformerna

I denna del åberopas och hänvisas till bifogade PM som upprättats inom stadens gatu- och fastighetskontor, avdelningen för strategi och värdering, se *bilaga 2:1 (här bilaga 2:1)*.

Som framgår av ovanstående föreligger en stor markvärdeskillnad beroende på upplåtelseform vid tomträttsupplåtelse för bostadsändamål. Detta är allom bekant och närmast notoriskt. Till följd härav sker knappast några upplåtelser för hyresrättsändamål inom vissa områden. För staden är det emellertid angeläget att även hyresrätt fortsätter att finnas som boendeform i Stockholm. Även detta utgör i sig ett sådant sakligt skäl som avses i 2 kap. 2 § kommunallagen.

När tidigare gällande underlag för schabloniserad tomträttsavgäld för flerbostadshus fastställdes av kommunen förelåg ingen påvisad skillnad i värdenivå för mark beroende på förvaltningsform, hyresrätt eller bostadsrätt. Gatu- och fastighetskontoret konstaterar i sitt tjänsteutlåtande rörande tomträttsavgälder för flerbostadshus inför fullmäktiges beslut att situationen därefter förändrats som en följd av den kraftiga prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden. Det bedöms därför inte rimligt att denna markprisökning, som uteslutande skett inom ett specifikt marknadssegment, skall vara normerande även för tomträttsmark med hyresrätt som förvaltningsform då avkastningsförmågan för sådana objekt ej räcker till att förränta de senaste årens markprisutveckling. Det har därför befunnits nödvändigt att reducera avgäldsunderlaget för dessa objekt.

Den differentiering av tomträttsavgäld som gjorts i det överklagade beslutet för de två delmarknaderna bostadsrättsändamål och hyresrättsändamål är enligt staden grundad på sakliga skäl och objektiva grunder. Enligt staden skall därför stadens överklagande bifallas och länsrättens dom upphävas.

Prövningstillstånd

Enligt staden skall prövningstillstånd meddelas av kammarrätten av följande skäl.

Som framgått av ovanstående är länsrättens bedömning att kommunfullmäktige genom det överklagade beslutet skulle ha brutit mot likställighetsprincipen felaktig, varför det föreligger anledning att ändra det slut vartill länsrätten kommit.

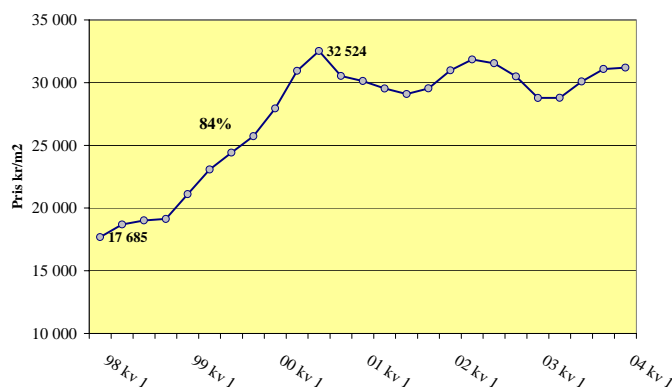
Det är vidare enligt staden vidare av vikt för rättstillämpningen att få prövat dels huruvida likställighetsprincipen är tillämplig i förevarande fall, dels om så skulle vara fallet, hur principen skall tillämpas när fråga är om två skilda delområden med olika förutsättningar inom samma typ av markupplåtelseform; tomträtt för bostadsändamål.

Angående länsrättens dom 2005-02-08 rörande tomträttsavgälder för flerfamiljshus

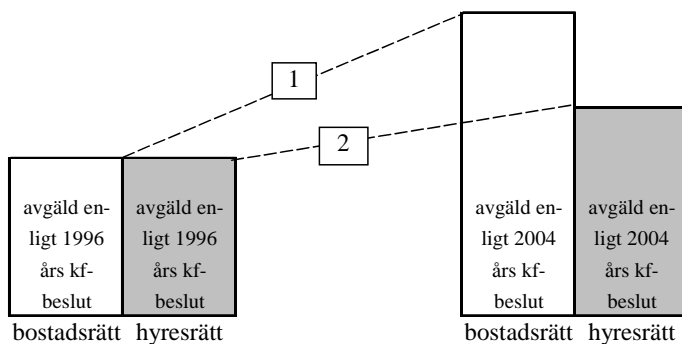
Länsrätten har i sin dom angett att den särbehandling av avgälder för tomträtt upplåtna med hyresrätt som kommunfullmäktigebeslutet av den 2004-06-07 innebär strider mot den så kallade *likställighetsprincipen* då man funnit att särbehandlingen inte grundar sig på objektiva godtagbara skäl bland annat på grund av att de metoder som använts vid uppskattningen av markvärdeutvecklingen för hyresrättsobjekt är behäftade med stor osäkerhet. Denna slutsats dras trots att dessa metoder ej finns detaljredovisade i de till beslutet hörande handlingarna. Vidare citeras gatu- och fastighetskontorets kommentar till metodernas tillförlitlighet felaktigt. ”Relativt stor osäkerhet” har blivit ”stor osäkerhet”.

Under åren 1998-2001 var markprisutvecklingen kraftig såväl inom Stockholms inner- som ytterstad beroende på motsvarande prisutveckling för bostadsrätter. Enligt statistik från Svensk fastighetsförmedling steg bostadsrättspriserna i Stockholms innerstad under denna period med 15 000 kr/m² lägenhetsyta, från ca 17 500 till ca 32 500 kr/m², se diagram. Motsvarande höjning sett över hela Stor-Stockholm var ca 8 500 kr/m². Som en konsekvens av prisuppgången på bostadsrätterna steg markpriserna under motsvarande period kraftigt, i attraktiva innerstadslägen från cirka 2 000 kr/m² till en bit över 8 000 kr/m² bruttoarea (BTA), i goda ytterstadslägen från cirka 1 300 kr/m² till drygt 4 000 kr/m² BTA.

Prisutveckling av bostadsrätter i Stockholms innerstad från 1998



Prisutvecklingen för bostadsrättsmark framtagen genom regelrätt ortsprisanalys har motiverat en markant avgäldsökning, schematiskt redovisad som 1 i figuren nedan. Att metoden för framtagande av motsvarande prisutveckling för hyresobjekt, motiverande en avgäldsökning illustrerad enligt 2 nedan, är behäftad med en viss relativ osäkerhet i förhållande till prisutvecklingen för bostadsrättsmark – ett förhållande som för övrigt är att betrakta som ett axiom då ingen markförsäljning för uppförande av hyreslägenheter skett under perioden 1999-2002 – förtar inte det faktum att det idag föreligger en väsentlig skillnad i markvärdesnivå beroende på upplåtelseform bostadsrätt-hyresrätt.



Sett utifrån byggherreperspektiv bestäms värdet av marken för en oexploaterad flerbostadshusfastighet utifrån skillnaden av vad den är värd i bebyggt skick och vad det kostar att bebygga den. Mellanskillnaden, markvärdesutrymmet i figuren nedan, utgör den del av totalvärdet som dels skall innefatta byggherrens risk och vinst och dels utgöra köpeskillingen för marken. Oberoende av tider som via politiska beslut, fluktuationer i betalningsvilja och efterfrågan gynnat den ena eller andra förvaltningsformen bestäms i en investeringssituation värdet på *olika* sätt om den bebyggs och förvaltas med hyresrätt eller om den bebyggs och försäljs till en bostadsrättsförening. I det förra fallet bestäms värdet primärt utifrån vilken hyra som kan tas ut och vilket avkastningskrav som förvaltaren har på sin nyinvestering. I det senare fallet bestäms värdet med utgångspunkt från vad byggherren bedömer kunna erhålla i intäkt från bostadsrättsföreningen, d v s det samlade marknadspriset på bostadsrättslägenheterna jämte lånet som föreningen tar för täckande av förvärvspriset. I båda fallen skapas en betalningsvilja för marken utifrån storleken av markvärdesutrymmet.

byggkostnad	fastighetsvärde
markvärdesutrymme	

Som en följd av den kraftiga prisutvecklingen på bostadsrätter år 1998-2001 är markvärdesutrymmet idag betydligt högre för "bostadsrättsmark". Det samlade värdet av bostadsrätterna, d v s summan av bostadsrättsföreningens nettoskuld och de enskilda bostadsrätternas marknadsvärden, överstiger idag (med bortseende från vissa miljonprogramsområden) klart fastighetens avkastningsförmåga som hyresobjekt där avkastningen styrs av en reglerad hyresnivå som endast möjliggjort moderata hyreshöjningar under motsvarande period. Exempelvis har Svenska Bostäders hyresutveckling för sitt bestånd under 1998-2003 utfallit enligt följande;

1998	0% hyresstopp
1999	0% hyresstopp
2000	1,95%
2001	2,20%
2002	3%
2003	2,25%
1998-2003	9,75%

Sammantaget ligger bruksvärdeshyran (normlägenhet om 77 m²) vid nyproduktion i Stockholms kommun idag mellan cirka 1 100 – 1 500 m² lägenhetsyta (BOA), där spannets omfång främst är lägesbetingad. Med ett avkastningskrav om 4,25-5,50 % (uppgiften hämtad från det krav Familjebostäder för närvarande ställer på sina nyproducerade fastigheter), en drift- och underhållskostnad om cirka 300 kr/m² BOA samt ett statligt bidrags-tillskott i form av räntebidrag med nuvärde om cirka 2 000 kr/m² BOA respektive investeringsbidrag/investeringsstimulans om cirka 2 500 kr/m²

BOA (medges ej till objekt med höga hyror) kan avkastningsvärdet beräknas ligga inom spannet 19 000 – 30 000 kr/m² BOA.

Motsvarande värde som en byggherre kan ta ut av en bostadsrättsförening ligger i intervallet 23 000 – 42 000 kr/m² BOA. De bostadsrättspriser som idag tas ut vid nyupplåtelser ligger företrädesvis i intervallet 13 000 – 32 000 kr/m² BOA (ytterstad - innerstad). Brukligt är att lånen anpassas till att motsvara det som ger maximalt räntebidragunderlag, storleksmässigt cirka 10 000 kr/m² BOA.

Förutsatt att byggkostnaden är densamma ges sålunda ett markvärdesutrymme som är cirka **4 000 – 12 000 kr/m² BOA** högre vid försäljning av mark som skall bebyggas med bostadsrättslägenheter jämfört med hyresrättslägenheter enligt nedan gjord uppställning;

hyresrätt	driftnetto	avkastnings- krav	värde exkl bidrag	nuvärde räntebidrag	investerings- bidrag	värde inkl bidrag
ytterstad	800	5,50%	14 545	2 000	2 500	19 045
innerstad	1 200	4,25%	28 235	2 000	-	30 235
bostadsrätt		lån i				värde vid
	marknadsvärde bostadsrätt	bostadsrätts- förening				försäljning till brf
ytterstad	13 000	10 000				23 000
innerstad	32 000	10 000				42 000
ytterstad	differens markvärdesutrymme	hyresrätt-bostadsrätt				3 955
innerstad	differens markvärdesutrymme	hyresrätt-bostadsrätt				11 765

Det ter sig självklart att detta mervärde inom markvärdesutrymmet ger ett utslag i skilda markprisnivåer vid hyres- respektive bostadsrättsupplåtelse.

Två konkreta exempel hämtade från reella projekt i Hässelby respektive Hammarby Sjöstad kan ges som belyser förhållandet, se nedan.

Torsten Samuelsson

Lars Thorstensson

Fastighetsvärde vid hyresrätts- resp bostadsrättsupplåtelse i samma stadsdel

Hässelby, kv Paradssängen, Aprikosgatan (Byggherre JM, försäljning till bostadsrättsförening med insats om medel 14 200 kr/m² och årsavgift medel 664 kr/m²)

Bedömt fastighetsvärde

<u>bostadsrätt</u>	insats vid förstagångsupplåtelse		14 200	kr/kvm lägenhetsarea
	årsavgift i föreningen	664		
	bedömd kostnad drift o underhåll	<u>300</u>		
	återstående avgift till kapital	364 kr/kvm		
	ränta om 4 % + utrymme för 0,5 % amortering	4,50%		
	subv.ränta = 3,41% räntebidragseffekt 30%	<u>-0,97%</u>		
	låneutrymme vid kapitalisering av 364 kr/kvm			
	med en ränta om	3,53%	10 300	"
	nybebyggd fastighets värde inför försäljning till bostadsrättsförening		24 500	"

Hässelby, kv Barnkammaren (Byggherre Familjebostäder, hyresrätt, årshyra = 1 175 kr/m²)

<u>hyresrätt</u>	bruksvärdeshyresnivå vid nyupplåtelse	1 175	kr/kvm lägenhetsarea
	bedömd kostnad drift o underhåll	<u>300</u>	"
	driftnetto	875	"
	marknadsmässigt avkastningskrav	5,50%	
	nybebyggd fastighets värde exkl bidrag inför uthyrning	15 909	"
	nuvärde av räntebidrag	2 000	
	investeringsbidrag	<u>2 500</u>	
	nybebyggd fastighets värde inkl bidrag inför uthyrning	20 409	
	Differens bostadsrätt - hyresrätt	4 091	"

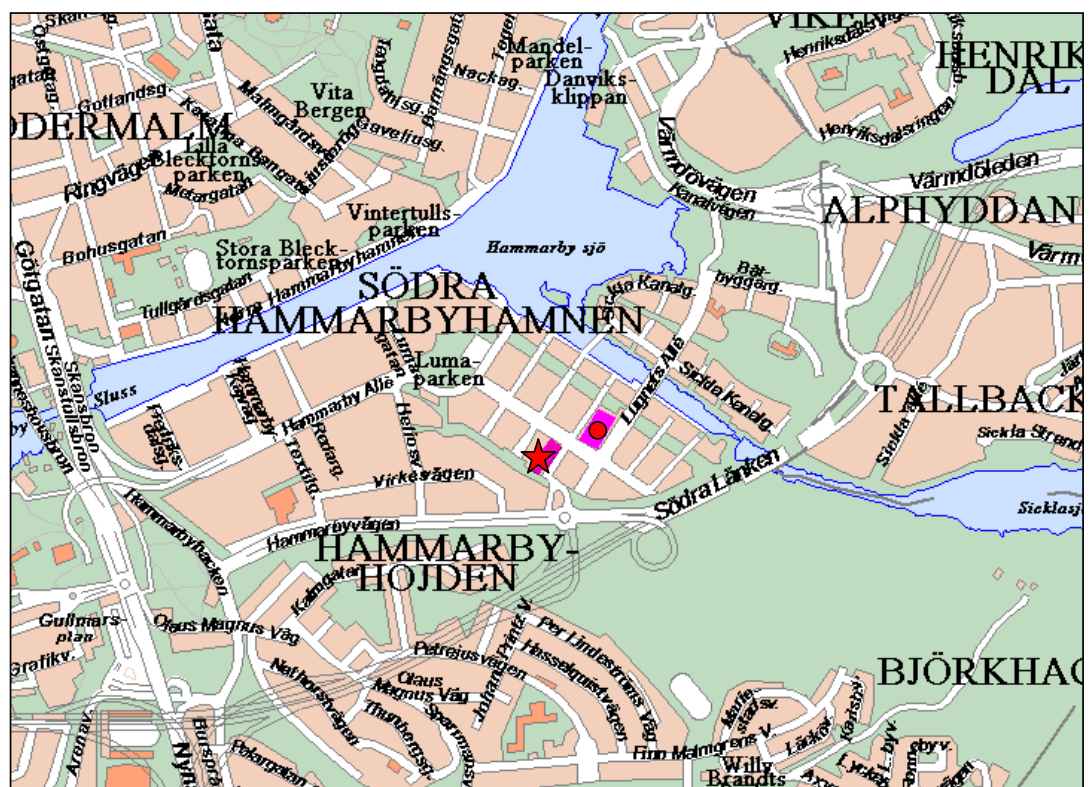
Hammarby Sjöstad (Byggherre PEAB försäljning till bostadsrättsförening Sjöstaden med insats om medel 27 000 kr/m² och årsavgift medel 675 kr/m²)

Bedömt fastighetsvärde

<u>bostadsrätt</u>	insats vid förstagångsupplåtelse		27 000	kr/kvm lägenhetsarea
	årsavgift i föreningen	700		
	bedömd kostnad för drift o underhåll	<u>300</u>		
	återstående avgift till kapital	400 kr/kvm		
	ränta om 4 % + utrymme för 0,5 % amortering	4,50%		
	subv.ränta = 3,41% räntebidragseffekt 30%	<u>-0,89%</u>		
	låneutrymme vid kapitalisering av 400 kr/kvm			
	med en ränta om	3,61%	11 100	"
	nybebyggd fastighets värde inför försäljning till bostadsrättsförening		38 100	"

Hammarby Sjöstad, kv Kölnan (Byggherre Familjebostäder, hyresrätt, årshyra = 1 500 kr/m²)

<u>hyresrätt</u>	bruksvärdeshyresnivå vid nyupplåtelse	1 500	kr/kvm lägenhetsarea
	bedömd kostnad för drift o underhåll	<u>300</u>	"
	driftnetto	1 200	"
	marknadsmässigt avkastningskrav	4,25%	
	nybebyggd fastighets värde exkl bidrag inför uthyrning	28 235	"
	nuvärde av räntebidrag	2 000	
	investeringsbidrag	<u>0</u>	
	nybebyggd fastighets värde inkl bidrag inför uthyrning	30 235	
	Differens bostadsrätt - hyresrätt	7 865	"



- ★ Familjebostäder, hyresrätt
- JM, bostadsrätt
- PEAB, bostadsrätt