

Analys och effekter av tomträttsinstitutet i Stockholm

Förslag på tillämpningsprinciper 2.0



Förord

Samhället befinner sig i ständig förändring. Folk flyttar för att byta arbete eller till följd av ändrade levnadsvillkor, handelsmönster ändras, butiker slår igen och nya dyker upp, kontorsboxar bryts upp för att blir aktivitetsbaserade landskap. För att möjliggöra denna dynamik, krävs omfattande långsiktiga investeringar av landets fastighetsägare. Eftersom det handlar om stora kapitalvolymmer är utformningen av regler, skatter och finansieringsvillkor oerhört viktiga. Det svenska tomträttsinstitutet är en del av detta.

Systemet har sitt ursprung i de sociala förändringarna under i slutet av 1800- och början av 1900-talet. Det handlade om att hjälpa folk att bygga ett eget hus och att lindra bostadsnöden i de framväxande industristäderna. Idag ser världen annorlunda ut. Tomträttsinstitutets sociala dimension har i stort spelat ut sin roll. Däremot är det en viktig inkomstkälla för en del kommuner, inte minst Stockholms stad. Vi har respekt för detta, men konstaterar samtidigt att implementeringen ibland är både godtycklig och otydlig. Det skapar en osäkerhet som är negativ för de som vill investera för att bidra till stadens utveckling.

I denna rapport, som har tagits fram av Evidens på uppdrag av Fastighetsägarna Stockholm, presenteras ett antal förslag som vi hoppas kan bidra till ett bättre fungerande tomträttssystem.

Stockholm, december 2020

Oskar Öholm,
vd

Nathalie Brard,
chef hyresmarknad

Innehåll

Inledning	4
Betydelsen av en väl fungerande fastighetsmarknad	5
Tomträttsinstitutets funktion i ljuset av dess historiska bakgrund	8
Problemen med dagens regelverk	13
Förslag till förbättringar	17

Tomträttsinstitutet regleras av en gammal lagstiftning som tillkom utifrån bostadssociala målsättningar. Med ändrade tillväxtvillkor som bland annat inneburit en snabbare pris- och värdeutveckling för mark har successivt en rad problem med den nuvarande lagstiftningen uppstått.

Inledning

Ett flertal utredningar har lämnat förslag för att modernisera och göra lagstiftningen mer följsam till dagens villkor, men misslyckats med att få förslagen genom riksdagen. Lagen har inte justerats sedan 1967 och stora delar härstammar från 1953.

Denna rapport redovisar resultatet av en utvärdering av regelverket och tillämpningen av lagstiftningen om tomträtt i Stockholm. Syftet är att stimulera till diskussion om hur tillämpningen kan utvecklas för att minimera de nackdelar för investerare och fastighetsägare som den nuvarande tillämpningen innebär. Utgångspunkten är att en sådan utveckling ska kunna ske utan att stadens intäkter påverkas påtagligt negativt och att både investerare, fastighetsägare och staden på längre sikt ska gynnas av föreslagna förändringar. Huvudtemat i rapporten är att transparensen i fastställande av avgäldsunderlag och avgäldsräntor bör öka i syfte att minimera osäkerheter om framtida ekonomiska villkor för investeringar, ägande och förvaltning av fastigheter. Nuvarande tillämpning innebär osäkerheter som i sig fungerar hämmande för marknaden. Och om marknaden hämmas påverkas tillväxtvillkoren på längre sikt negativt. Helst skulle lagstiftningen ändras och moderniseras men tidigare utredningar om ändrad lagstiftning visar att det är osannolikt med ändrad lagstiftning under överskådlig tid. Fokus är därför på åtgärder som utvecklar tillämpningen av lagstiftningen.

Arbetet har genomförts av Evidens på uppdrag av Fastighetsägarna Stockholm och bygger huvudsakligen på inter-

vjuer med olika fastighetsägare, investerare samt Stockholms stad. Dessutom har tidigare statliga utredningar om tomträttsinstitutet samt regelverket för stadens tillämpning av lagstiftningen studerats. De förslag som presenteras ska ses som underlag för en dialog med Stockholms stad och/eller lagstiftaren om hur tillämpningen kan utvecklas till gagn både för marknadens aktörer och staden.

Denna rapport har disponerats enligt följande:

- Det inledande avsnittet, *Betydelsen av en väl fungerande fastighetsmarknad*, diskuterar kortfattat hur tillgång till bostäder och attraktiva arbetsplatser påverkar de långsiktiga tillväxtvillkoren.
- Den andra avsnittet, *Tomträttsinstitutets funktion i ljuset av dess historiska bakgrund*, diskuterar lagstiftningens utformning och det ursprungliga syftet med tomträttsinstitutet. Avsnittet sammanfattar också tidigare utredningar och försök att uppdatera och modernisera regelverket utifrån nya tillväxtvillkor.
- Det tredje kapitlet, *Problemen med dagens regelverk*, belyser med några enkla räkneexempel de osäkerheter som uppstår vid investeringskalkyler och vilka effekter sådana osäkerheter kan få för fastighetsvärden och investeringsbeslut.
- Avsnittet *Förslag till förbättringar*, innehåller en kortfattad beskrivning av olika åtgärder som skulle öka transparensen vid tillämpningen av lagstiftningen.

Betydelsen av en väl fungerande fastighetsmarknad

Hur väl fastighetsmarknader fungerar påverkar en regions långsiktiga tillväxt. Modern teori och forskning talar för fortsatt geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Forskningsområdet brukar benämnas *Den nya ekonomiska geografin* (NEG).

Huvudbudskapet i NEG är att stora stadsregioner blir större och att global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner. Fenomenet är inte unikt svenskt utan tydligt på många håll i världen. Företag attraheras i första hand till stora marknadsplatser, vilket är liktydigt med stadsregioner med stor och tät efterfrågan. Då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Samma förhållande gäller också hushåll som attraheras till stora lokala marknader för arbete, utbildning, vård och omsorg, kommersiell service och kultur. Och då hushållen attraheras till sådana marknader växer marknaderna ytterligare. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska

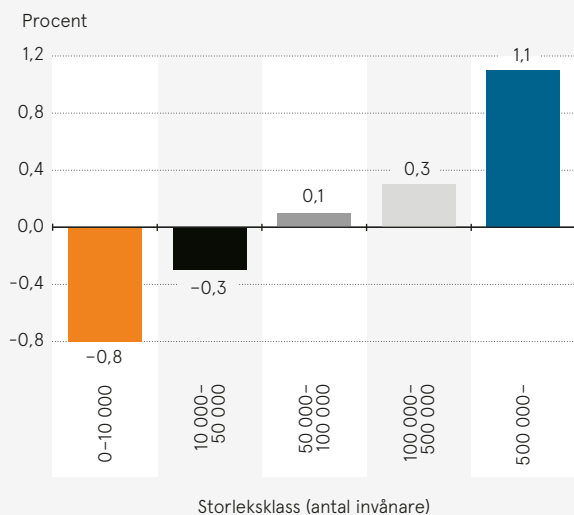
marknader är mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

NEG har flera avgörande budskap. Det finns särskilt två som är mer grundläggande. Det ena är att ekonomisk tillväxt och förnyelse inte kan förstås som en allmän nationell process. Huvudrollen spelas i stället av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner) för hushåll, företag, boende och arbete.

Det andra huvudbudskapet är att lokala marknaders storlek och täthet spelar en helt annan roll för konkurrensförmågan och tillväxt än vad som tidigare var den dominerande föreställningen. Det senare budskapet innebär att ju större regioner, desto större lokala hemmamarknader. Större regioner kan hysa särskilda lokala resurser och en

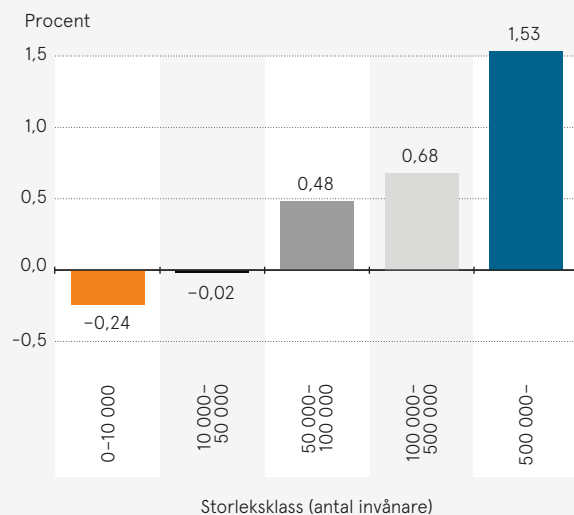
Figur 1. Befolkningstillväxt 1995–2017.

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader, 1995–2017.

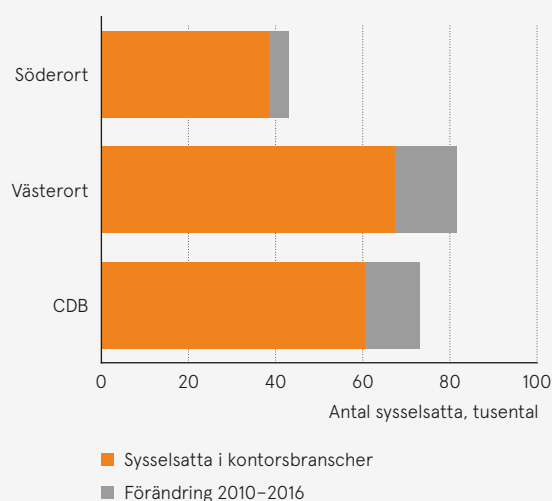


Figur 2. Sysselsättningstillväxt 1995–2016.

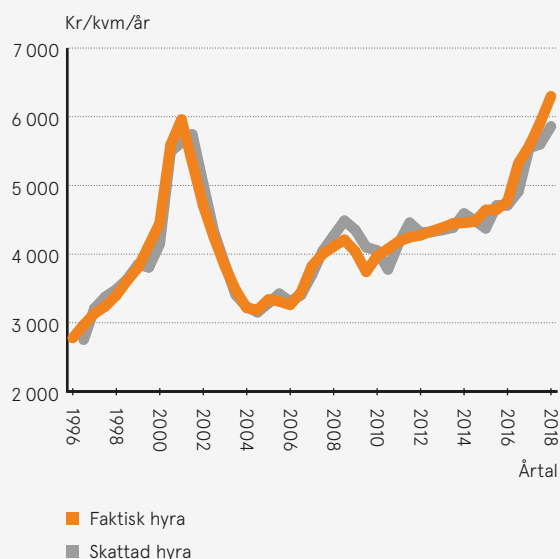
Årlig procentuell tillväxt av sysselsättningen i landets lokala arbetsmarknader 1995–2016.



Figur 3. Tillväxt i sysselsättning i olika kontorsmiljöer. Källa: SCB och Evidens.



Figur 4. Faktisk och skattad hyresnivå i Stockholm CBD. Förklarande variabler är sysselsättningstillväxt, nyproduktion och OMX-index. Källa: Strateg, SCB och Evidens.



mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd.

Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

Dynamiken kan förklaras genom att företag i första hand attraheras till stora marknadsplatser, med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större marknader är klusterfördelar, mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

Att de grundläggande tillväxtvillkoren starkt påverkat tillväxtens geografiska fördelning framgår tydligt av tillväxten i svenska funktionella arbetsmarknader de senaste decennierna. Tillväxttakten i de tre största regionerna, där Stockholm utgör den största regionen, har varit avgjort snabbare än i övriga regioner, se [figurerna 1 och 2](#).

Det är här den kommersiella fastighetsmarknaden spelar en roll för hur snabb tillväxten blir på längre sikt. En väl fungerande bostadsmarknad möjliggör att regionen kan växa med ett kontinuerligt ökande antal hushåll. Med en stor koncentration och täthet av attraktiva arbetsplatser i miljöer med hög tillgänglighet kan dessa arbetsplatser attrahera hushåll i ett stort pendlingsomland. Eftersom pendlingen är den enskilt största ekonomiska uppoffring hushållen gör utan ersättning sätter pendlingsmönstren i praktiken gränserna för en funktionella marknads geografiska utbredning. Om fler hushåll når en stor koncentration av arbetsplatser utvidgas den funktionella marknaden, vilket ger en allt större befolkning och därmed ökad regional efterfrågan. Och forskningsresultaten visar att ju större region, desto större endogen och långsiktig tillväxt. Om antalet arbetsplatser istället sprids ut, ökar de samlade pendlingsavstånden och den geografiska tillväxtpotentialen minskar.

För fortsatt tillväxt i Stockholmsregionen krävs därför att de institutionella förutsättningarna fungerar som smörjmedel för fortsatta investeringar i bostäder och arbetsplatser. Med det finns tydliga indikationer på att användningen av tomträttsinstitutet hämmar utvecklingen vilket riskerar en sämre dynamik och att tillväxtpotentialer inte nyttjas fullt ut. När det gäller bostadsmarknaden utgör användningen av tomträttsreglerna en faktor som komplicerar tillämpningen av bruksvärdessystemet genom att tillämpningen skapar osäkerhet om relationen mellan kostnadsutvecklingen i förvaltningen och tillämpningen av bruksvärdessystemet. När det gäller kommersiella fastigheter innebär regelverket

”Men det finns tydliga indikationer på att användningen av tomträttsinstitutet hämmar utvecklingen vilket riskerar en sämre dynamik och att tillväxtpotentialer inte nyttjas fullt ut.”

och tillämpningen osäkerheter om både kostnadsnivåer och värdeutvecklingen vid investeringar i Stockholm.

Som beskrivits ovan finns det ett egenvärde i att Stockholms city fortsatt kan utgöra en väsentlig del av regionens arbetsmarknad. Förklaringen är att stora delar av den centrala innerstaden har regionens (och Sveriges) högsta tillgänglighet för arbetspendlande hushåll. Hundratusentals hushåll kan genom den monocentriska transportinfrastrukturen nå Stockholms centrala delar inom 30–40 minuter. Om villkoren för investeringar i exempelvis nya kontor uppfattas som mer riskfyllda i city, där en stor andel av tomtmarken upplåts med tomträtt, än i andra delar av regionen riskerar investeringar istället i allt högre grad ske i mindre tillgängliga delar av regionen. Vid en sådan utveckling försvåras arbetspendling och kan därmed i förlängningen leda till en långsammare regionförstoring och lägre tillväxt. Tillgängliga data visar att tillväxten i antalet arbetsplatser de senaste åren varit långsammare i city än i andra delar av Stockholmsregionen. Efterfrågetrycket i city tycks också drivit upp hyresnivån till rekordnivåer, delvis på grund av att utbudet begränsats. Utbudsbegränsningen beror naturligtvis på ett flertal begränsande faktorer, men osäkerheter kring investeringskalkyler förorsakade av tillämpningen av tomträttsreglerna kan också ha bidragit till en långsammare tillväxt av kontorsstocken.

Mot denna bakgrund har lagstiftningen om tomträtt samt tillämpningen av regelverket studerats. Effekter av nuvarande regler och tillämpning har diskuterats med företrädare för olika investerare och fastighetsägare. Frågan är om det är möjligt att utveckla tillämpningen på ett sätt som underlättar fortsatta investeringar utan att riskera en urholkning av stadens ekonomi?

Tomträttsinstitutets funktion i ljuset av dess historiska bakgrund

Lagstiftningen som reglerar tomträttsinstitutet är gammal och därmed dåligt anpassad till nuvarande villkor på fastighetsmarknaden. Ursprungligen var lagen ett sätt att komma åt bostadssociala problem och underlätta för hushåll att äga sin bostad. Under åren har ett flertal olika statliga utredningar försökt modernisera lagstiftningen men misslyckats.

Otydlig lagstiftning – praxis är styrande för tillämpningen

Tomträtt utgör med den nuvarande lagstiftningen från 1967 en särskild form av nyttjanderätt till fast egendom. Genom en tomträttsupplåtelse får tomträttsinnehavaren en i de flesta avseenden med äganderätt jämförlig rätt att nyttja marken. Tomträttsinstitutet omfattas av ett antal grundläggande principer:

- En tomträttsupplåtelse får endast avse en hel fastighet.
- Tomträtten löper tills vidare och kan endast under speciella förhållanden sägas upp till upphörande.
- Tomträttsinnehavaren betalar en avgift, tomträttsavgäld, till fastighetsägaren.
- Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en avgäldsperiod. En avgäldsperiod är normalt (minst) tio år men betydligt längre avgäldsperioder finns.

Tanken är att fastighetsägaren genom avgälden ska tillförsäkras en del i markvärdestegringen. Avgälden bestäms därför som en ränta på ett avgäldsunderlag, grundat på markens värde. Både markens värde och räntenivån blir därmed viktiga faktorer som avgör tomträttsavgäldens storlek.

När det gäller upplåtelse av helt nya avtal är 10-åriga avgäldsperioder utgångspunkten. Längre avgäldsperioder förekommer dock.

Tomträttsavgäldens storlek är en funktion av vilket markvärde som ska ligga till grund för avgälden och vilken nivå på avgäldsräntan som ska tillämpas. När det gäller bestämmandet av markvärdet vid omförhandling av ett befintligt avtal som löper ut, ska avgälden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid omprövningen.

Vid nyupplåtelse av tomträtt kan parterna fritt avtala om avgäldens storlek. I förarbetena uttalas att en värdering av marken är det viktigaste ledet i avgäldsregleringen och att omprövningen av avgälden måste ske genom prövning i varje särskilt fall.

Marktaxeringsvärdet kan tjäna till viss ledning men det är enligt förarbetena uteslutet att tillmäta marktaxeringsvärdet avgörande betydelse för frågan om avgäldsreglering, eftersom taxeringen i stor utsträckning sker från allmänna ekonomiska utgångspunkter. Lagstiftaren har överlämnat åt rättspraxis att dra upp riktlinjer för markvärderingen.

När det gäller nivån på avgäldsräntan uttalas i förarbetena att avgälden bör motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Någon närmare vägledning ges inte i lagtexten.

På grund av avsaknaden av tydliga regler i lagstiftningen har praxis blivit vägledande i diskussioner och tvister. Det betyder att kommunernas tillämpning av reglerna i sig blir en viktig utgångspunkt, vilket leder till tvister mellan upplåtaren och tomträttsinnehavare. För att förstå vilka principer som är i överensstämmelse med lagstiftarens intentioner krävs att högre rätt uttalar sig om rimliga principer. Men avgöranden i till exempel Högsta domstolen har normalt endast rört tillämpningsproblem i enskilda situationer, varför generell vägledning om exempelvis värderings- och räntesättningsprinciper trots sådana avgörande är knapphändig.

Inom ett område har dock de högsta juridiska instanserna uttalat sig lite tydligare. Högsta domstolen har anförut att ett av syftena med tomträttsinstitutet är att eventuell värdestegring på mark som upplåts som tomträtt ska tillfalla det allmänna. En riktning för fullföljande av detta syfte måste därför enligt Högsta domstolen vara att kommunen under tomträttsavtalets giltighetstid via tomträttsavgälden ska tillföras den del av fastighetens avkastning som är hänförlig till marken.

Högsta Domstolen har fastställt att eftersom avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, bör den bestämmas så att hänsyn tas även till avkastningsökningen på marken. Det innebär att avkastningskravet ska räknas upp på visst

sätt. Denna uppräknings har kommit att benämnas triangel-effekten. Triangeleffekten utgörs av en inbyggd inflations-kompensation som adderas till avgäldsrentan. Avkastningskravet räknas upp med förhållandet mellan kapitalvärdet av samtliga avkastningar under avgäldsperioden med en viss antagen tillväxt av markvärdet, och motsvarande kapitalvärde utan tillväxt av markvärdet. Förfarandet har av olika statliga utredningar ansetts beräkningstekniskt komplicerat. Men mark- och miljööverdomstolen har fastställt dagens praxis till ett tillägg om 0,25 procent, vid en 10-årig avtalsperiod.

I övrigt är det allmänt accepterat att markvärdet ska motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omregleringstidpunkten och att detta markvärde bestäms med i första hand ortsprismetoden. Enligt hovrättspraxis bedöms markvärdet för kommersiella tomträtter för kontor och liknande utifrån byggrättens omfattning eller den byggrätt som detaljplanen medger vid regleringstidpunkten.

Avgäldsrentan sätts vanligen till den uppskattade långsiktiga realrentan på den allmänna kapitalmarknaden. Men även denna praxis leder till tvister och olika tolkningar. Hur hög är den uppskattade långsiktiga realrentan? Att det finns olika uppfattningar om den långsiktiga realrentans nivå vid olika tidpunkter framgår exempelvis av en tvist angående fastigheten Spektern 13 mellan Stockholms stad och Vasakronan. Våren 2018 kom en dom från Mark- och miljööverdomstolen som sänkte avgäldsrentan från 3,25 procent till 3,0 procent.

Tomträttsupplåtelseernas ekonomiska betydelse i Stockholm

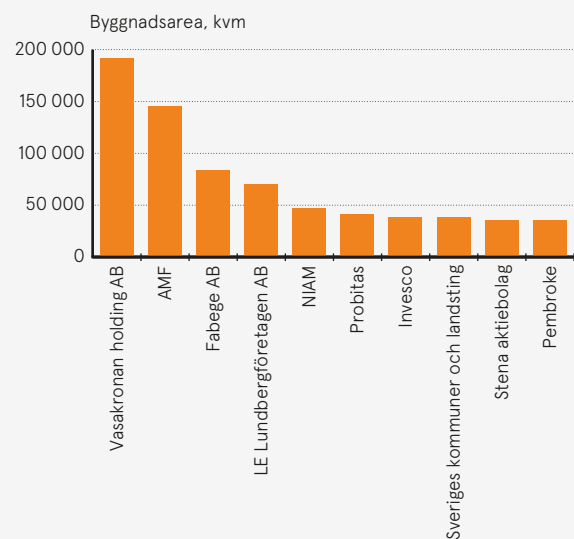
I Stockholm finns nästan 11 000 tomträtter, merparten upplåts av Stockholms stad. Omkring 3 900 tomträtter upplåts till flerbostadshus. Hälften av dessa innehas av bostadsrättsföreningar, och omkring 700 av flerbostadshusen finns i innerstaden. Drygt 400 tomträtter upplåts för lokaler, det vill säga handel och kontor. Omkring 130 av dessa finns i innerstaden. Resterande tomträtter utgörs av huvudsakligen av småhus men även av industri, lantbruk och specialfastigheter.

Tomträttsavgälderna utgör numera en betydande intäktskälla för staden. De samlade intäkterna uppgår till cirka 2 miljarder kronor. Av dessa intäkter utgörs drygt 1 miljard kronor av avgälder för flerbostadshus och knappt 900 miljoner kronor av avgälder för kommersiella lokaler. Avgälderna för lokaler och bostäder i Stockholm utgör en helt dominerande andel de totala avgälderna för riket som helhet.

Det är framförallt stora fastighetsägare, finansierade av pensionskapital, som dominerar bilden av tomträttsinnehavare på kontorsmarknaden i centrala Stockholm (se diagrammen här intill). Bara AMF och Vasakronan (APfon-

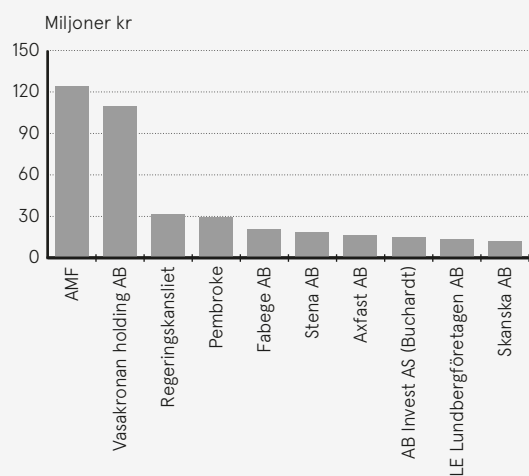
Figur 5. Byggnadsarea (lokaler) med tomträtt.

Sammanlagd byggnadsarea på tomträtt i innerstaden, de tio största kommersiella aktörerna.



Figur 6. Tomträttsavgälder (lokaler).

Sammanlagd tomträttsavgäld för tomträtter i innerstaden, de tio största kommersiella aktörerna.



derna) som äger en betydande kontorsportfölj i centrala Stockholm svarar ensamma för tomträttsavgälder till Stockholms stad på mer än 230 miljoner kronor årligen. Det är uppenbart att tillämpade principer och praxis får betydelse för sådana aktörers beslut om förvaltning och investeringar *i dessa fastigheter.

Den relativt höga intäkten från kontor beror framförallt på att staden äger marken i stora delar av centrala Stockholm. När Stockholm skulle genomföra sin generalplan under 60-talet exproprierades mark för rivning vilket resulterade att staden blev en allt större markägare i centrala delar och staden erbjöd investerare att bygga på tomträtter. Under flera år ansåg investerarna att tomträtterna var förenade

med alltför stora osäkerheter på grund av det vaga och därmed oförutsägbara regelverket för att medge någon större investeringsvolym. Ett kraftigt rabatterat tomträttsavtal med en amerikansk hotellkedja (Sheraton) blev mönsterbildande för tomträttsavtalen i city, varefter investeringsaktiviteten kunde öka.

Stockholms snabba utveckling och näringslivets ökande tjänsteinnehåll de senaste dryga två decennierna har inneburit stark tillväxt i sysselsättning i tjänstesektorn och därmed en växande efterfrågan på kontor. Med stigande hyresnivåer och fallande vakanser ökar markvärden för kontorsändamål, inte minst i Stockholms centrala delar. Vid omförhandling av tomträttsavgälderna för kontor ökar därför

Tabell 1. Tomträttsavgälder. Lokaler och flerbostadshus, Stockholm.

Källa Datscha 181108 samt 191021, Stockholms kommun och Evidens.

Användning: **Lokaler**

Område	Antal tomträtter	Avgäld (mkr/år)	Byggnadsareal totalt (kvm LOA)	Avgäld per kvm byggnadsarea (LOA)
Stockholms kommun totalt	400	840	3 200 000	262
Innerstaden	130	640	1 400 000	464
Ytterstaden	270	200	1 800 000	107
Okänt läge*	5	2	Okänt	

Användning: **Flerbostadshus**

Område	Användning	Antal tomträtter	Avgäld (mkr/år)	Byggnadsareal totalt (kvm BOA)	Avgäld per kvm byggnadsarea (BOA)
Stockholms kommun totalt	Bostads- och hyresrätt	3 900	1 020	12 600 000	81
Stockholms kommun	Bostadsrätt	2 100	535	6 500 000	82
Stockholms kommun	Hyresrätt	1 800	485	6 000 000	80
Innerstaden	Bostads- och hyresrätt	700	390	2 700 000	142
Ytterstaden	Bostads- och hyresrätt	2 800	550	9 900 000	56
Okänt läge*	Bostads- och hyresrätt	400	78	Okänt	

*Okänt läge och okänd byggnadsarea beror främst på samtaxeringar samt nya tomträtter.

avgäldsnivåerna. Att tomträttsavgälderna för kontor i centrala Stockholm påverkar förvaltningsekonomi framgår tydligt när avgäldsnivån för några centrala kontorsfastigheter studeras.

I Stockholm CBD (del av Domkyrkodistriktet) uppgår avgälden till i genomsnitt minst 630 kr/kvm LOA/år och i övriga innerstaden till cirka 430 kr/kvm/år. Dessa nivåer är resultatet av nya avtal som tecknats under en längre tid. För de 12 tomträttsavtalen med längst löptid (tomträtter med slutdatum 2028 eller senare), där de senaste årens hyresutveckling påverkar avgälden, uppgår genomsnittskostnaden till 1 145 kr/kvm LOA/år. För flerbostadshus är den genomsnittliga avgäldsnivån i innerstaden cirka 180 kr/kvm BOA/år.

För framförallt förvaltare och investerare i kontorssektorn indikerar dessa nivåer att principerna för bestämning av tomträttsavgälden och avgäldens storlek är av central betydelse för både lönsamheten i förvaltningen men kanske framförallt vid investeringsbeslut. Dels innebär avgäldsnivån i sig en betydande kostnadspost i investeringskalkylen. Men kanske mer centralt är att med osäkerhet om den framtida avgäldsnivån på grund av bristande samförstånd och transparens rörande hur markvärdet bestäms, eller hur nivån på avgäldsräntan sätts, kommer kostnadsriskerna vid nyinvesteringar vara höga. Höga risker innebär högre avkastningskrav vilket i sin tur kan innebära att investeringen uteblir, blir mindre omfattande eller skjuts på framtiden. Nuvarande praxis har därför sannolikt varit hämmande för investeringar i kontor i centrala Stockholm.

På samma sätt inses enkelt att tillämpade principer och praxis får stor betydelse för stadens intäkter och att stadens ekonomi och i förlängningen skattesatsen på kommunalskatten baseras på intäkter av nuvarande storleksordning.

Tomträttens ursprung och syfte – möjliggöra social bostadspolitik och främja tillväxt

Med dagens tillväxtvillkor och förutsättningar på fastighetsmarknaden, framförallt för kommersiella fastigheter, finns uppenbarligen svagheter i den nuvarande lagstiftningen. Svagheter i lagstiftningen lämnar stort utrymme för praxis och kommunernas egna regler, vilket skapar osäkerhet för marknadsaktörer. En grundläggande fråga är därför vilka motiv som ursprungligen låg till grund för dagens lagstiftning och hur giltiga dessa motiv är utifrån nuvarande förutsättningar.

Lagstiftningen om tomträtt har sitt ursprung i de första stegen mot utvecklingen av en social bostadspolitik i Sverige. Från förra sekelskiftet fram till andra världskriget fanns i egentlig mening ingen tydlig samlad statlig bostadspolitik. Bostadspolitik var i stället integrerade delar av

”Lagstiftningen om tomträtt har sitt ursprung i de första stegen mot utvecklingen av en social bostadspolitik i Sverige.”

jordbrukspolitik och socialpolitiken. I korthet handlade det om att landsbygdsbefolkningen skulle få möjligheter att bygga ett eget hus och i städerna handlade det om att i möjligaste mån lindra bostadsnöd och ren misär. I övrigt var bostäder en fråga för marknaden.

På landsbygden stöddes en framväxande egnahemsrörelse av statliga egnahemslån som infördes 1904 och lånen finansierades av en statlig egnahemsfond som infördes 1906. Ett viktigt syfte var att möjliggöra för fler att stanna och försörja sig på landsbygden, både som alternativ till den omfattande inflyttningen till städerna men kanske framförallt för att bromsa den omfattande emigrationen till Amerika.

Det fanns också politiska initiativ för att öka bostadsbyggandet av flerbostadshus i städerna. År 1909 inrättades Konungariket Sveriges Bostadshypotekskassa. Syftet var att kunna bistå med förmånliga lånevillkor mot en inteckning i fastighetsvärdet. Reglerna justerades något i samband med krisåren runt första världskriget då det blev möjligt att ta något större lån men med snabbare återbetalning. 1930 permanentades verksamheten under namnet Statens bostadskreditkassa och underställdes Socialdepartementet.

För att underlätta framväxten av ett modernare bostadsbestånd som också skulle kunna möjliggöra för fler att köpa sig ett eget hem tillkom lagstiftningen rörande tomträttsinstitutet år 1907. Syftet var helt enkelt att städerna själva skulle kunna främja en sundare utveckling av bostadsförhållandena. Tomträtten innebar att den enskilde fick tillgång till mark under någorlunda betryggande former utan egen kapitalinsats.

Modellen byggde på att kommunen förblev ägare till marken och förbehölls markens framtida värdestegring. Tanken var att marken i framförallt en stads ytterområden skulle upplåtas med tomträtt för egnahemsbebyggelse. När utveckling och tillväxt hade medfört ett större behov av att utnyttja marken för en mer intensiv bebyggelse, skulle staden i framtiden kunna sälja marken och på så sätt få ta del av markvärdestegringen. Ett ytterligare syfte vid infö-

randet var att tomträtt skulle komma att användas som en övergångsform till äganderätt. När hushållen fått en bättre ekonomi skulle de kunna förvärva tomten.

Många försök till reformering – men få förändringar i regelverket sedan 1907

Huvuddelarna av det ursprungliga regelverket gäller i princip fortfarande. Endast några förändringar i regelverket har genomförts sedan 1907. Däremot har reglerna varit föremål för ett flertal utredningar som inte resulterat i ny lagstiftning. Flera av utredningarna har motiverats med att det gamla regelverket har brister vad gäller transparens rörande principer för att bestämma avgälden samt följsamhet mot den ekonomiska utvecklingen och tillväxten i storstäderna.

1953 gjordes en översyn av regelverket eftersom det konstaterades att tomträttsinstitutet inte användes som en övergångsform till eget ägande. Översynen resulterade i några förändringar av reglerna. Det huvudsakliga syftet var att trygga tomträttshavarens ställning och därmed också tomträttens kreditvärde, utan att inskränka upplåtarens intressen. De centrala förändringarna innebar att tomträtten utformades som en i tiden obegränsad nyttjanderätt och att upplåtarens uppsägningsrätt förenades med en lösen-skyldighet. Upplåtaren gavs också möjlighet att löpande få del i markens värdestegring genom införandet av regler som innebar att avgälden skulle omregleras vid återkommande tidpunkter.

Genom ytterligare en lagändring 1967 ändrades minimi-tiden för avgäldsperioderna från 20 till 10 år och lagstiftningen om tomträtt lyftes in i Jordabalken. Sedan dess har ytterligare utredningar genomförts i syfte att utveckla och modernisera regelverket men ingen av dessa utredningar har resulterat i förändrad lagstiftning.

En tomträttskommitté tillsattes 1977. Kommitténs uppdrag var att undersöka hur tomträttsinstitutet påverkats av olika bostadspolitiska åtgärder sedan införandet 1907 och utifrån sina slutsatser föreslå ett nytt avgäldssystem. Arbetet resulterade inte i någon ny lagstiftning.

1990 presenterade 1988 års tomträttsutredning sitt slutbetänkande "Tomträttsavgäld" (SOU 1990:23). Det huvudsakliga förslaget handlade om att förenkla bestämmandet av tomträttsavgäld. Utredningen resulterade i två lagrådsremisser.

1997 års lagrådsremiss (baserat på SOU 1990:23) syftade till att införa regler om årliga ändringar av avgälden samt att fastställa en fast lagstiftad avgäldsränta. För småhus föreslogs 4,5 procent och för annan markanvändning 4,0 procent. Lagrådet ansåg att kompletteringar behövdes bland annat avseende regler vid tvist.

1998 års lagrådsremiss, baserad på SOU 1990:23, omfattade förslag om att avgäldsunderlaget för småhus skulle

knytas till marktaxeringsvärdet och att en årlig omräkning av avgälden skulle ske kopplat till KPI. Dessutom föreslogs att avgälden skulle kunna omregleras vart 5:e år för andra tomträttsupplåtelser än till småhus.

Ingen av de två lagrådsremisserna från tomträttsutredningen har lett till ny lagstiftning.

År 2012 tillsattes den senaste utredningen med syfte att lämna förslag till ett modernare regelverk, SOU 2012:71. Utredningen identifierade ett antal problem med nuvarande lagstiftning och föreslog bland annat att avgälden ska kunna justeras varje år, det vill säga avgäldsperioderna ska vara ettåriga, vilket i sin tur förutsätter en återkommande markvärdering som ska ge värden som varar i längre intervall än ett år ("värderingsintervall"). För småhus föreslogs treåriga intervall och för övriga tioåriga intervall, med möjlighet att avtala om längre intervall.

Utredningen föreslog också att avgäldsunderlaget skulle kunna räknas om med förändringen av KPI mellan värderingen och ingången av en ny avgäldsperiod.

Avgälden skulle enligt utredningen fortsätta motsvara en skälig ränta på markvärdet. Utredningen diskuterade nuvarande praxis för att bestämma vad den skäliga räntan är och konstaterade att det vanligaste sättet är att utgå från den långsiktiga realräntan, vilken domstolarna fram

till de sista åren, regelmässigt har uppskattat till 3,0 procent. Utifrån denna praxis föreslog utredningen en generell avgäldsränta om 2,75 procent, baserat på en kombination av kort- och långsiktig realränta för samtliga tomträttskategorier.

Utredningen föreslog slutligen skilda regler för de tre slagen av tomträtter när det gäller nivån på avgäldsuttaget. För småhus föreslogs 50 procent av tomträttsfastighetens marktaxeringsvärde, för flerbostadshus 40 procent av markens marknadsvärde och för annat ändamål skulle avgäldsunderlaget vara lika med markens marknadsvärde.

Inte heller förslagen från denna utredning har lett till förändrad lagstiftning.

Slutsatser

Ett av de viktigaste skälen för tomträttsinstitutets tillkommande var att möjliggöra nyproduktion även för aktörer med begränsad tillgång till kapital. Tanken var ursprungligen knapast att det skulle vara en långsiktig form av markupplåtelse utan snarare en kombination av bostadssociala strategier och ett sätt att underlätta stadsutveckling. Genom att i högre grad fokusera på den ursprungliga tanken kan förutsättningarna för långsiktiga investeringar stärkas samtidigt som stadens intäktsnivå respekteras. Men för att åstadkomma detta bör tillämpningen av regelverket utvecklas. Inte minst bör de faktorer som idag uppfattas som otydliga och icke transparenta förtydligas.

Problemen med dagens regelverk

Som konstaterats i föregående avsnitt och som dokumenterats av ett flertal olika statliga utredningar upplevs dagens system som icketransparent och därmed som oförutsägbart. Det är särskilt inom den kommersiella sektorn som problemen är uppenbara med också på bostadsområdet finns svagheter i det nuvarande systemet.

Ett sätt att belysa systemets svagheter är att diskutera hur nya avgäldsnivåer beräknas utifrån det regelverk som tillämpas av Stockholms stad.

Bostäder

När det gäller flerbostadsfastigheter upplåtna på tomträtt har Evidens tagit fram uppskattning av beräkningsprinciper av tomträttsavgälder, se tabell 2.

Vid omförhandling av tomträttsavtal med 10 års löptid bestäms avgälden genom att ett marknadsvärde för det aktuella området fastställs utifrån försäljningar på bostadsrättsmarknaden. Markvärdet beslutas av kommunfullmäktige och redovisas områdesvis. Markvärdet fastställs såvitt känt genom att de genomsnittliga bostadsrättspriserna i referensområdet fastställs och ett markvärde antas utgöra 25 procent av det genomsnittliga marknadspriset. Det finns dock ingen tydlig och offentligt dokumenterad definition av hur referensområdet definieras. Större områden med heterogen bebyggelse innebär därför osäkerhet kring hur väl marknadsvärdet på bostadsrätter faktiskt överensstämmer med det objekt som avgäldsbestämningen gäller. Vid sjönära läge justeras marknadsvärdesnivåerna upp med 15 procent. I praktiken tycks sjönära definieras som cirka 100 meter från strandkant.

I nästa steg reduceras markvärdet med 70 procent. Kvarvarande värde multipliceras med en fastställd avgäldsränta som i nuläget är 3,25 procent.

Eftersom marknadsvärden på bostadsrättsmarknaden stigit kraftigt sedan 2004 när föregående avgälder fastställdes innebär beräkningen en avsevärd plötslig höjning av tomträttsavgälden när staden 2016 skulle besluta om nya avgäldsnivåer. För att mildra effekten av höjningen trappas avgälden successivt upp till den nya avgäldsnivån under en fyraårsperiod. Under de första åren betalas således en avgäld som stegvis trappas upp till den fasta tilltänkta slutavgälden. Från och med det femte året betalas full slutlig avgäld.

Vid omförhandling av avtal med en löptid på 20 år används samma modell men avgäldsräntan blir högre, 3,5 procent och vid nyupplåtelse 4,5 procent.

Reglerna har hittills lett till mycket få domstolstviser rörande tillämpningen, trots att avgälden bestäms på grunder som inte fullt ut är transparenta. En rimlig förklaring ligger i den delvis godtyckliga reduceringsfaktor mot uppskattat marknadsvärde som används. Vidare har regelverket inneburit att utgående tomträttsavgälder sannolikt uppfattats som relativt låga, med tanke på att de baserats på marknadsvärden från 2004 och den kraftiga prisstegringen på bostadsrättsmarknaden sedan dess.

Tabell 2. Uppskattning av beräkningsprinciper av avgäld för flerbostadshus.

Markanvändning	Omförhandling, 10 år (Stockholm)	Omförhandling, 20 år (Stockholm)	Nyupplåtelse (Stockholm)
Flerbostadshus	Avgäld = 30% * MV * 3,25% Intrappningsregler	Avgäld = 30% * MV * 3,50% Intrappningsregler	Avgäld = 30% * MV * 4,50% Intrappningsregler

Förändringen i tomträttsavgäld med nuvarande tillämpning av reglerna kan illustreras med ett enkelt exempel: 3 rum och kök om 72 kvm i Alvik i Stockholm, hyresrätt och bostadsrätt:

Enligt tillämpat regelverk ökar avgälden med 72,50 kr per kvm BOA, vilket innebär en total ökning av avgäldskostnaden för en bostad på 72 kvadratmeter med 5 219 kronor per lägenhet och år, eller 435 kronor per månad per hyreslägenhet för fastighetsägaren.

För en bostadsrätt innebär det rimligen samtidigt en minskning av värdet, givet att föreningen höjer avgiften med motsvarande belopp. Om den årliga avgäldshöjningen kapitaliseras med ett avkastningskrav på 3,5 procent betyder det att bostadsrättens värde minskar med cirka 150 000 kr.

Om beräkningen utgår från en bostadshyresfastighet med 50 bostäder som alla är 72 kvadratmeter ökar kostnaden med 261 000 kr och driftnettot faller med motsvarande belopp. Om fastighetsägaren inte kompenseras med högre hyror minskar fastigheten i värde med 7,5 miljoner kronor givet att driftnettot kapitaliseras med ett direktavkastningskrav på 3,5 procent.

Exemplet kan illustrera två problem. För det första blir avgiftshöjningarna stora när avgälden ligger fast i tio till tjugio år när samtidigt marknadsvärden stiger kraftigt. Detta kan skapa privatekonomiska problem för hushåll som inte planerar för den ökade kostnaden. En mer löpande höjning av avgälden skulle mildra sådana effekter.

För fastighetsägare till hyresbostäder uppstår för det andra en plötslig ökning av förvaltningskostnaderna som inte kan tas ut i motsvarande hyreshöjning för den aktuella fastigheten då bruksvärdessystemet inte baseras på prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Kommersiella fastigheter

För bestämningen av tomträttsavgälder för kommersiella fastigheter har Evidens tagit fram nedan uppskattning av beräkningsprinciper av tomträttsavgälder.

För kommersiella fastigheter finns fler problem vid tillämpningen av regelverket än för bostadsfastigheter.

För kommersiella fastigheter bestäms markvärdet från fall till fall. Markvärdet för kommersiella ändamål skall avspegla marknadsvärdet. Detta är utifrån principiella utgångspunkter rimligt men leder i praktiken till ett stort antal tvister mellan fastighetsägare och staden. Förklaringen är att likviditeten på fastighetsmarknaden är mycket liten i vissa miljöer, särskilt i Stockholms mest centrala delar. Fallande räntenivå det senaste decenniet har inneburit att avkastningen från exempelvis centrala kontorsfastigheter är attraktiv jämfört med andra placeringar med låg risk. Få ägare har därmed något tydligt incitament att sälja. Antalet transaktioner på marknaden som ska ligga till grund för en värdering baserad på ortspriser blir därför mycket få och sker med relativt långa mellanrum i tid. Värdebedömningen blir därmed mycket osäker och blir i huvudsak baserad på enskilda bedömningar av viktiga värdebestämmande parametrar, inte minst vilket avkastningskrav som ska gälla vid varje värdering, snarare än faktiska utfall och priser. Mycket små skillnader i exempelvis tillämpade avkastningskrav vid värderingen får stora effekter på fastighetsvärdet.

Dessutom innebär svårigheterna att fastställa ett marknadsvärde i sig ytterligare problem. Eftersom avgäldens storlek baseras på marknadsvärdet och det samtidigt finns osäkerhet om precisionen i värderingarna, uppstår i värderingen också en osäkerhet om storleken på den framtida tomträttsavgälden. Ett slags moment 22. Osäkerhet om den

Tabell 3. Beräkning av avgäld för kommersiella fastigheter.

Markanvändning	Omförhandling, 10 år (Stockholm)	Omförhandling, 20 år (Stockholm)	Nyupplåtelse (Stockholm)
Andra ändamål än bostäder (förhandling sker från fall till fall)	Avgäld = 100% * markvärde (MV) * 3,0% Markvärdering (ortspris, IPD, prognos – då värdet sätts senast 1 år och 1 dag innan utgång). Avgäldsränta 3,0% (2,75 långsiktig realränta + 0,25 triangeleffekt)	Avgäld = 100% * MV * 3,25% Markvärdering (ortspris, IPD, prognos – då värdet sätts senast 1 år och 1 dag innan utgång). Avgäldsränta 3,25% (2,75 långsiktig realränta + 0,5 triangeleffekt)	Avgäld = 100% * MV * 4,5% Avgäldsränta 4,5% enligt praxis.

framtida kostnadsnivån vad avser tomträttsavgäldens storlek utgör en kostnadsrisk som en fastighetsägare eller investerare måste hantera. Marknadens sätt att hantera osäkerhet och risk är att åsätta objektet ett högre avkastningskrav. Och högre avkastningskrav innebär ett lägre fastighetsvärde.

Men det är inte bara värderingen av fastigheter som lett till tvister rörande tillämpningen av lagstiftningen. Som framgår av tabellen ska avgälden också baseras på en avgäldsränta. Också vad gäller räntan upplever fastighetsägare och investerare osäkerhet om principerna för fastställandet av räntan. Det finns ingen offentlig ränta i form av reporänta eller olika typer av obligations- eller marknadsräntor som direkt utgör grund för bestämningen av avgäldsräntan. Avgäldsräntan bestäms i förhandling, baserat på gällande praxis. Även om räntan enligt tillämpat regelverk ska fastställas som en långsiktig realränta plus ett tillägg (så kallad triangeleffekt som ska kompensera upplåtaren för markvärdesutveckling) kan det, i avsaknad från en officiell räntereferens, råda olika uppfattningar om nivån för den långsiktiga realräntan. Detta förhållande har i praktiken också inneburit tvister mellan fastighetsägare och staden.

En ytterligare komplikation som fastighetsägarna upplever är att staden använder olika räntesatser vid nyupplåtelse respektive vid omförhandling av tomträttsavgälden. Vid omförhandling används för närvarande räntesatsen 3 procent (inklusive triangeleffekten) och vid nyupplåtelse används 4,5 procent (inklusive triangeleffekten). Förfarandet påverkar incitamenten att satsa på nya projekt. Incitamenten påverkas både av den högre räntesatsen i sig och av att avgälden börjar betalas från den tidpunkt då projektet vunnit laga kraft. Eftersom det normalt dröjer cirka tre år efter att ett projekt vunnit laga kraft tills hyresintäkter flyter

in, riskerar det att påverka projektens lönsamhet negativt. Studeras fastighetsmarknaden i centrala Stockholm kan problematiken belysas med ett räkneexempel. Exemplet utgår från en kvadratmeter kontorsarea som upplåts med äganderätt respektive med tomträtt.

Om kontoret upplåts med äganderätt och antaganden om en hyresnivå på 5 000 kr per kvadratmeter och år, en vakans på fem procent, drift och underhållskostnader på 500 kr/kvm/år och ett avkastningskrav på 3,75 procent görs, blir fastighetsvärdet ungefär 113 000 kronor per kvadratmeter.

Om kontoret istället upplåts med tomträtt uppstår en osäkerhet om tomträttsavgäldens storlek. Osäkerheten kan bero både på osäkerhet om marknadsvärdet och osäkerhet om räntenivån. Om osäkerheten om tomträttsavgäldens storlek innebär att investerare vill ha ytterligare 25 punkters avkastning som kompensation för den kostnadsrisk som osäkerheten innebär faller fastighetsvärdet med ungefär 7 000 kronor per kvadratmeter. Om samtidigt investeraren bedömer att kostnaden för ny tomträttsavgäld stiger med 500 kronor per kvadratmeter minskar driftnettot och värdet faller ytterligare ner till 94 000 kronor per kvadratmeter. Kalkylen illustrerar därmed att osäkerheterna i bestämningen av tomträttens storlek i sig har en värdepåverkan, förutom den effekt som ges av själva kostnaden.

I praktiken har dessa värderingsproblem inneburit att investerare avstått från investeringar i kontorsfastigheter upplåtna med tomträtt, framförallt i Stockholms city där effekterna blir störst. Det är svårt att uttala sig mer exakt om vilka konsekvenser detta har fått, men intervjuer med fastighetsägare pekar på att flera olika investeringar skjutits på framtiden, vilket försenat förnyelsen av Stockholms city och därmed försvagat citys position på kontorsmarknaden.

Tabell 4. Värdeffekter av tomträtt.

	Hyra (kr/kvm/år)	DoU (kr/kvm/år)	Vakans (%)	Avkastning (%)	Värde av 1 kvm (kr)
Äganderätt* (exkl kostnader för eget kapital och finansiering)	5 000	500	5,0%	3,75%	113 333
Tomträtt Avkastningskravet ökas med 0,25 procent	5 000	500	5,0%	4,0%	106 250
Tomträtt Avkastningskravet ökas med 0,25 procent och DoU ökas med 500 kr/kvm (tomträttsavgäld).	5 000	1 000 varav 500 kr/kvm avser tomträttsavgäld	5,0%	4,0%	93 750

”Sammantaget kan konstateras att systemet är föråldrat och att det inte ger stöd åt utvecklingen av en bättre fungerande fastighetsmarknad.”

När investeringarna sedan väl genomförts har de i flera fall möjliggjorts genom att tvister och konflikter lösts med krävande förhandlingar mellan fastighetsägare och staden som resulterat i olika typer av avsteg från regelverket. Att cityförnyelsen i viss utsträckning är beroende av undantag från regelverket pekar på ett behov av förändringar för att citys framtida utveckling och konkurrenskraft ska bibehållas.

Den samlade bedömningen utifrån de brister som tidigare statliga utredningar pekat på och de brister som fastighetsägare och investerare upplever vid tillämpningen av dagens system, är att tillämpningsformerna bör förändras och utvecklas. Huvudproblemet är att transparensen är låg vilket skapar osäkerheter både vad gäller hur marknads- och därmed markvärden bestäms och hur avgäldsrentan fastställs. Nivån på avgäldsrentan speglar inte heller den uppfattning av realräntan som följer av vare sig marknadsprissättningen eller den senaste forskningen. Att avgäldsrentan inte har anpassats nedåt är problematiskt givet att den marknadsvärdestegring som har skett under de senaste decennierna i hög grad är en följd av trendmässigt fallande räntor. Utan en anpassning av avgäldsrentan är det därför

svårt att förstå motivet att höja avgäldsunderlaget på det sätt som har skett. För bostadsfastigheter krockar systemet med hur den årliga hyresförändringen sker inom ramen för bruksvärdessystemet och för kommersiella fastigheter innebär osäkerheter färre och eller uppskjutna investeringar, särskilt i centrala Stockholm. Sammantaget kan konstateras att systemet är föråldrat och det inte ger stöd åt utvecklingen av en bättre fungerande fastighetsmarknad.

Upprepade försök att reformera lagstiftningen har misslyckats. Riksdagen har inte lyckats reformera systemet sedan 1967. Mycket talar därför för att förändringar, åtminstone inte i närtid, knappast kan förväntas genomföras genom ny lagstiftning. Ska systemet reformeras inom överskådlig tid bör det i stället ske genom att utveckla och förtydliga tillämpningen av lagstiftningen.

I nästa avsnitt lämnas ett antal förslag till utveckling av den nuvarande tillämpningen som i huvudsak innebär att transparensen i tillämpningen av systemet ökar.

I det avslutande avsnittet skissas en mer genomgripande förändring av tillämpningen, men där eventuella konflikter mellan förslaget och gällande lagstiftning behöver studeras ytterligare.

Förslag till förbättringar

På basis av genomförda analyser och intervjuer med aktörer på marknaden har ett antal möjliga förbättringsområden identifierats:

- Utforma tydliga regler för hur avgäldsunderlaget ska beräknas så att inte markvärderingen för aktörer utanför Stockholms stad framstår som en slags "black box".
- Se till att avgäldsrentan får en tydligare och mer transparent förankring i en känd referensränta.
- Inför kriterier för avgäldsreduktion i samband med utvecklingsprojekt.
- Staden bör ta "markrisken" för marksanering i samband med nyproduktion.
- Inför ett institut för medling av tvister.
- Inför en möjlighet till friköp.

1. Regler för hur avgäldsunderlaget ska beräknas

En grundläggande förbättring för att öka transparensen är att tydligt redovisa tillämpade värderingskriterier.

För flerbostadshus gäller det framförallt att definiera vilka värdeområden som tillämpas och att säkerställa att dessa är någorlunda homogena vad gäller fastighetsbeståndets sammansättning med avseende på värdepåverkande faktorer (utsiktskvaliteter, storlekar, närhet till kommunikationer och service med mera).

För kommersiella fastigheter handlar det om att redovisa vilka principer som tillämpas för kassaflödesbaserade värderingsmetoder när tillräckligt många observationer av relevanta transaktioner saknas. På vilket sätt görs antaganden om hyresnivåer, vakanser och kostnader för drift, underhåll och administration samt vilka tomträttskostnader ska användas vid värderingen. Tydliga regelverk finns exempelvis i form av guidelines utvecklade av Svenskt fastighetsindex med flera mallar för värdering. Andra exempel är att ett visst antal oberoende värderingar ska ligga till grund för värdebestämningen.

2. Mer transparent förankring av nivå på avgäldsrentan

För att undvika tvister och alltför olika bedömningar om vilken räntenivå som svarar mot en långsiktig realränta plus triangeleffekt bör en känd referensränta som förhåller sig till realräntan eller på annat sätt beräkningsmodeller baserade på offentligt tillgängliga räntor användas som grund för bestämning av avgäldsräntenivån.

Utifrån fastighetsägarnas perspektiv är det önskvärt med samma avgäldsrenta vid nyupplåtelse som vid omförhandling samt att avgälden betalas först då projektet är klart för uthyrning. Triangeleffektens storlek bör anpassas då räntesatsen förändras så att relationen mellan triangeleffekten och räntan är intakt.

”För befintliga flerbostadsfastigheter som upplåts med bostadsrätt bör möjligheter till friköp införas.”

3. Inför kriterier för avgäldsnedläggning i samband med utvecklingsprojekt

I vissa fall har olika marknadsaktörer erhållit avgäldsnedläggningar för att kunna genomföra investeringar i centrala Stockholm. Det har då särskilt gällt för projekt med förhöjda kostnadsnivåer som beror på komplicerade konstruktioner och ”trånga” arbetsförhållanden. Med höga kostnadsnivåer för komplicerade projekt i city har förhandlingar om nedsättning av avgälden varit en förutsättning för att sådana investeringar ska komma till stånd. För att minska osäkerheten om vid vilka situationer och förhållanden om avgäldsnedläggning är en rimlig tillämpning av regelverket bör principer för detta förtydligas och beskrivas.

4. Kostnader för marksanering i samband med nyproduktion

I många fall upplåter staden tomtmark som sanerats och staden har i dessa fall ofta tagit kostnaderna för saneringen innan upplåtelse. I vissa fall uppstår dock marksaneringskostnader vid exploatering efter upplåtelse. I dessa fall finns skäl att argumentera för att staden ska ersätta tomträttsinnehavaren eftersom det är staden som äger marken och vinsten i samband med saneringen tillfaller markägaren.

5. Ett institut för medling av tvister

Även om olika förändringar genomförs i syfte att förbättra och tydliggöra tillämpningen är regelverket komplicerat. För att i högre grad undvika kostsamma och tidskrävande tvister i domstol skulle staden och fastighetsägarna gemensamt kunna verka för att ett medlingsinstitut inrättas där staden och fastighetsägarna förbinder sig att följa medlingsinstitutets rekommendationer.

6. Inför en möjlighet till friköp

För befintliga flerbostadsfastigheter som upplåts med bostadsrätt bör möjligheter till friköp införas. Vid nyproduktion upplåts mark med tomträtt endast för hyresrätter eftersom staden inte anser det lämpligt att upplåta mark på tomträtt för bostadsrättsproduktion.

Kriterier för friköp skulle kunna utvecklas och en klausul om friköp skrivas in i tomträttsavtalet där villkoren, inte minst för prissättning, tydliggörs. Sådana avtal finns exempelvis på Gotland.

Med dessa förändringar i tillämpningen kan transparens och därmed sammanhängande osäkerhet minskas något vid tillämpningen av lagstiftningen om tomträtt. Därmed underlättas investeringar på mark upplåten med tomträtt.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.