



Till ledamöterna i kommunfullmäktige
Stockholms stad

22 februari möts bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget och Stockholms stad inför Mark- och miljödomstolen i Nacka. Staden har stämt föreningen som vägrat att godta den tomträttsavgäld som staden kräver från år 2022. Det är alltså staden som äger marken där föreningens hus är byggda, och staden tar betalt för sin tomträtt (tomträttsavgäld). Tvisten gäller storleken på betalningen.

Många människor landet runt bor i bostäder med tomträtt. Men det är i främst större städer och särskilt i Stockholm som storleken på tomträttsavgälderna har nått problemnivåer.

Fortsättning följer inför rätta för flera bostadsrättsföreningar som har vägrat att godta stadens prissättning. Dessa rättstvister berör i grunden alla stadens bostadsrättsföreningar med tomträtt. Här bor en femtedel av stadens invånare.

Tomträttsavgäldernas storlek har vuxit till ett problem som kräver politisk lösning. Om några år kan problemet ha vuxit till en nivå som kräver sociala brandkårsinsatser.

Vår förening, brf Liljeholmsberget, kan tjäna som exempel på bostadsvillkoren för cirka 20 procent av stadens medborgare.

Den här texten handlar alltså inte om vår tvist. Domstolen må döma hur som helst. Även om Liljeholmsberget vinner, kvarstår det problem som vi vill beskriva.

Liljeholmsberget ligger i Liljeholmen, på gränsen mellan innerstad och ytterområden. Föreningen har 265 lägenheter och en förskolelokal. Husen byggdes i början av 90-talet, och tomträttsavgälden var från början (1992) 994 568 kr. Tio år senare ökade den till 1 035 220 kr.

Tomträttsavgälden fastställs för perioder på tio år. Startåret för perioden varierar från förening till förening.

För tioårsperioden 2012–21 blev avgälden för Liljeholmsberget 1 628 700 kr, men staden gav stegvis rabatt under de två första åren. För perioden 2022–31 har staden ökat debiteringen med 162 procent och debiterar 4 267 000 kr, nu med viss rabatt för de fyra första åren. Det fulla genomslaget nås alltså 2026.

Tomträttsavgäld för brf Liljeholmsberget 1992–2031

1992	994 568 kr
2002	1 035 220 kr
2012	1 243 300 kr
2014	1 628 799 kr
2022	2 624 800 kr
2026	4 267 000 kr

För tio år sedan uppgick tomträttsavgälden till 7,5 procent av föreningens utgifter. Ifjol hade andelen stigit till 19 procent. För 2026 kan andelen beräknas till omkring en fjärdedel, trots osäkerheten kring andra kostnader och inflation.

Den här utvecklingen är representativ för bostadsrättsföreningar med tomträtt i Stockholm.

Tomträttsavgäldens utveckling ligger helt utanför vår förenings kontroll. Avgälden bestäms av staden utan förhandling, och det finns ingen begränsningsregel för ökningen. Därmed är det i praktiken inte möjligt att ansvarsfullt förvalta föreningen.

Enligt bostadsrättslagen ska varje bostadsrättsförening för sin framtidsplanering ha antagit en ekonomisk plan. Ifjol beslutade riksdagen om preciseringar av lagen (träder i kraft 1 januari 2024): "Den ekonomiska planen ska innehålla [...] uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. [...] I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren."

Hur ska brf Liljeholmsberget kunna göra en trovärdig ekonomisk plan? Ska vi beskriva vägen mot undergången? Eller ska vi skönmåla framtiden (ett lagbrott)?

Kommer vi att ha råd med det underhåll vi ska planera för?

Och hur ställer sig långivande banker till avgäldsutvecklingen? Räcker ställda säkerheter för befintliga lån? Och är det ens lönt att söka lån för planerat underhåll?

Om vi inte har råd att betala avgälden, får vi väl i stället köpa tomten.

Det är bara det att det pris Stockholms stad begär är detsamma som tomtens taxeringsvärde. Ifjol erbjöds en rabatt med 15 procent på detta pris. Erbjudandet riktades till alla bostadsrättsföreningar med tomträtt (med vissa undantag), och det lär ha resulterat i summa en försäljning. Övriga föreningar som övervägde budet kom fram till att det var orimligt dyrt.

Vi begärde friköp i fjol av vår tomt och fick veta att priset var drygt 236 miljoner kr (236 013 000). Anbudet kvarstår till och med 31 mars i år.

Föreningen hade i 2021 en belåning på 5 567 kr kvadratmeter bostadsyta. Om vi accepterade stadens bud, skulle belåningen bli tre gånger så stor – 16 748 kr. Det skulle slå i taket för vad bankerna har accepterat att låna ut till bostadsrättsföreningar under den gångna lågränteperioden. Och enligt HSB innebär lån över 9 000 kr per kvadratmeter en hög belåning.

Ett annat alternativ är förstås att låta medlemmarna, de boende, betala en del av friköpet genom kapitaltillskott. Men den möjligheten är i praktiken endast marginell. Många yngre medlemmar är högt belånade. Många äldre får inte låna alls.

1 april stiger vårt pris för friköp till 440 miljoner.

Stadens tillgångar, däribland tomtmark, ska ge så hög avkastning som möjligt till stadens invånare. Detta budskap uttalas av ansvariga politiker och förmedlas av stadens tjänstemän, och det kan låta helt rimligt. Men tomträttsavgälder på nuvarande nivåer ger oönskade sociala effekter.

Tomträtt har i dag blivit omodernt. Systemet med tomträtt infördes för mer än hundra år sedan som ett sätt att välkomna mindre bemedlade på bostadsmarknaden. Dagens verklighet är helt annorlunda. Det tillkommer inte några nya bostadsrättsföreningar med tomträtt i staden.

Vi orkar inte med de stigande kostnaderna för tomträttsavgälden. Och vi vet inte om vi klarar att köpa vår tomt till det pris staden begär. Vi tvingas alltså välja mellan två kanske helt omöjliga alternativ. Den belägenheten är gemensam för stadens alla bostadsrättsföreningar med tomträtt.

Därför bör staden avveckla systemet med tomträtter under värdiga former. Det gäller ekonomi och boende för en femtedel av valmanskåren.

Beslutsmakten ligger hos kommunfullmäktige i Stockholms stad.

Brf Liljeholmsberget

Erik Fahlén, ordf