



Till
ledamöterna i Sveriges riksdag
och ledamöterna i Stockholms kommunfullmäktige

Angående en skuldfälla i presentförpackning

Om en bostadsrättsförening har ingått ett tomträttsavtal är föreningen fast. Avtalet är en fälla. Det går inte att säga upp avtalet. Den starkare parten kan egenmäktigt förändra villkoren. Frågan om skälighet kan inte prövas rättsligt.

Vi känner oss grundlurade, och vi ska försöka förklara varför. Vi utgår från ett aktuellt exempel.

Lägre belåning med tomträtt.

Med just de orden lockar JM ("Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden") till köp av lägenheter i två nya bostadsrättsföreningar i Stockholm, brf Sjöviksglantan och brf Sjöviksterrassen.

På JM:s hemsida kan vi läsa att både Sjöviksglantan och Sjöviksterrassen "innehär tomträtt till marken som husen står på. Det innebär att föreningen betalar en årlig tomträttsavgäld till Stockholms stad. Detta medför samtidigt att föreningens gemensamma belåning blir betydligt lägre."

En bostadsrättsförening kan äga sin tomt eller betala för att utnyttja marken enligt ett tomträttsavtal. Sjöviksglantan och Sjöviksterrassen håller alltså nere den synliga skulden (den gemensamma belåningen).

Samtidigt döljer tomträdden en gemensam skuld som riskerar att växa okontrollerat i framtiden. Det lär oss historien.

Varje bostadsrättsförening måste ha en ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket. Planen ska godkännas av två intygsgivare som har godkänts av regeringen eller särskild myndighet.

Både Sjöviksglantan och Sjöviksterrassen berättar i sina ekonomiska planer att tomträttsavgälden till Stockholms stad är bunden i tio år men "vi väljer att anta en årlig ökning om 2%". Med hänsyn tagen till ränta på ränta skulle detta ge ett "antaget" påslag på tomträttsavgälden med cirka 22 procent efter tio år.

Detta kan låta rimligt eftersom sådana siffror ligger nära konsumentprisindex för större delen av 2000-talet. Tyvärr har tomträttsavgälderna i staden haft en helt annan utveckling, vilket ställer de ekonomiska planerna i besynnerlig dager.

Vi är grannar till Sjöviksglantan och Sjöviksterrassen. Vi bor och är medlemmar i brf Liljeholmsberget, en förening tillkom för drygt 30 år sedan; för övrigt ett JM-bygge.

I vår förenings ekonomiska plan finns ingen kommentar om tomträttsavgälden, men planen tillkom alltså vid en tid som fortfarande präglades av tomträttssystemets sociala grundtanke: Med tomträtt skulle det vara möjligt för en större grupp medborgare att skaffa (delägarskap i) eget boende.

Liljeholmsbergets ursprungliga tomträttsavgäld var 994 568 kronor per år. Nästa år blir avgälden 4 281 800 kronor. Det innebär en ökning med 331 procent. På de senaste tio åren är ökningen 162 procent.

Våra representanter på 90-talet handlade i god tro. I dag känner vi oss grundlurade.

Den här situationen delar vi med en mängd andra bostadsrättsföreningar i storstadsområdena.

Det gäller tomter på både kommunal och statlig mark. Avgäldsökningarna har kommit som en käftsmäll, trots att tomtägarna räknar fram sina avgälder på olika sätt. Detta påverkar vår ekonomi mycket mer än ökade kostnader för räntor, uppvärmning, el, sophämtning med mera som drabbar alla boende.

I Stockholm bor närmare var femte invånare i bostadsrättsföreningar med tomter på stadens mark. Sjöviksgläntans och Sjöviksterrassens medlemmar hälsas välkomna till kretsen av olycksbröder och -systrar.

Tro inte på att tomträttsavgälden ökar med 22 procent på tio år. Man lockas till en skuldfälla i presentförpackning.

Brf Liljeholmsberget befinner sig i tvist med Stockholms stad. Föreningen har vägrat att godta den ökade avgäld som staden kräver. Vi har förlorat i Mark- och miljödomstolen och överklagat till Mark- och miljööverdomstolen där målet nu är vilande.

Brf Smyrna är en annan Stockholmsförening som har överklagat sin tomträttsavgäld efter en ökning med 163 procent. Tomten ägs i detta fall av Statens fastighetsverk. Ärendet ligger hos Högsta domstolen som har beviljat prövningstillstånd.

I fallet med brf Liljeholmsberget menade domstolen att staden mycket väl hade kunnat öka vår avgäld till 21,6 miljoner. Det skulle i så fall ha inneburit en ökning med drygt 1 200 procent på tio år och betydligt över 2 000 procent sedan föreningens tillkomst på 90-talet.

”Så många procent finns inte”, skrev Astrid Lindgren i gestalt av salig Pomperipossa i Monismanien, när hon fick 102 procent i marginalskatt på sin inkomst. Året var 1976.

När det gäller ökningen av dagens avgälder tycks det finnas nästan hur många procent som helst, åtminstone enligt Mark- och miljödomstolens resonemang.

Enligt avtalslagen kan ett avtal upphävas, om det innehåller oskäligen villkor. Lagen ger dessutom särskilt skydd för den svagare avtalsparten. Men andra regler gäller för stat och kommun som upplåter mark med tomträtt. Tomträttsavtal får inte sägas upp av tomträttshavaren, till exempel en bostadsrättsförening (Jordabalken 13 kap 13 §).

Om en bostadsrättsförening har ingått ett tomträttsavtal, är föreningen fast. Den starkare parten kan egenmäktigt förändra villkoren. Frågan om skälighet kan inte prövas rättsligt.

Vi känner oss grundlurade, som sagt. Men vad kan göras åt saken?

Ett sätt kan vara att väcka Pomperipossa till nytt liv. Hon skulle kunna göra saken till en valfråga.

Vi medlemmar i drabbade bostadsrättsföreningar är tillräckligt många för att våra röster ska vara betydelsefulla när de avges på valdagen år 2026. Innan dess förväntar vi oss vallöften som innebär lösningar på våra problem.

Vi kräver en väg bort från oskäligen tomträttsavgälder och vi kräver möjligheter att få köpa våra tomter till ett pris som är rimliga för bostadsrättsföreningarna och godtagbara för långivande banker.

Vi utgår från att Sjöviksgläntans och Sjöviksterrassens medlemmar kommer att delta i den fortsatta kampen.

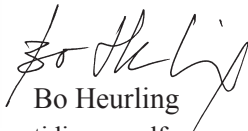


Erik Fahlén

ordf, brf Liljeholmsberget



Crister Haglund
tidigare ordf



Bo Heurling
tidigare ordf



Hans Lundin
tidigare ordf



Christer Sjöström
tidigare ordf

Vi fem täcker tillsammans nära 30 år i ledningen för brf Liljeholmsberget.