



Daniel Roos
Mark och värdering
Telefon: 08-508 269 68
daniel.roos@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

Friköpspris för flerbostadshustomrätter

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomrätter 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

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Bostadsrättsföreningar får enligt kommunfullmäktiges beslut den 17 september 2007 friköpa sina flerbostadshustomrätter till i normalfallet 100 % av marktaxeringsvärdet. Marktaxeringsvärdet motsvarar i genomsnitt stadens avkastningsvärde för marken vid fortsatt tomträttsupplåtelse. Övriga tomträttshavare får friköpa sina tomrätter till ett avkastningsvärde i enlighet med exploateringsnämndens försäljningspolicy. Detta medför att två tomrätter som ligger bredvid varandra, allt annat lika utom att lägenheterna har olika upplåtelseform, kan få olika friköpspris.

För att förenkla handläggningen av intresseanmälningarna för friköp, förenkla för tomträtts-havare att kunna räkna ut sitt friköpspris samt att få en mer rättvis prissättning vid friköp av flerbostadshustomrätter föreslår kontoret att alla tomträttshavare med flerbostadshus-tomträtt i normalfallet ska få friköpa sin tomträtt till 100 % av det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstidpunkten, f n enligt AFT -07. 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.

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

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 17 september 2007 att bostadsrättsföreningar får friköpa sina tomträtter och att friköpspriset i normalfallet ska motsvara 100 % av marktaxeringsvärdet. Exploateringsnämnden bemyndigades samtidigt att framdeles korrigera friköpspriset när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Övriga tomträttshavare får friköpa till ett pris som lägst motsvarar stadens avkastningsvärde på marken i enlighet med exploateringsnämndens försäljningspolicy

En konsekvens av att friköpspriset beräknas på olika sätt är att två flerbostadshustomträtter som ligger bredvid varandra kan få olika friköpspris, endast av skälet att lägenheterna har olika upplåtelseform. Effekten kan uppstå eftersom tomträttshavare med hyreshus kan få ett friköpspris som varierar från objekt till objekt, medan bostadsrättsföreningar i normalfallet betalar 100 % av marktaxeringsvärdet.

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 ca 3 850 tomträtter med flerbostadshus. Ca 17 % av dessa tomträtter ligger i innerstaden, 81 % ligger i ytterstaden och 2 % ligger i kranskommuner. Av dessa tomträtter är ca 900 upplåtna till bostadsrättsföreningar, övriga är flerbostadshustomträtter där lägenheterna är upplåtna med hyresrätt.

Den till flerbostadshus upplåtna tomträttsmarken representerar ett stort ekonomiskt värde för staden. 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.

Tomträtterna ger upphov till driftintäkter i form av tomträttsavgälder om i storleksordningen 670 miljoner kr. Utav dessa beräknas ca 150 miljoner kr komma från tomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar och resterande 520 miljoner komma från tomträtter med hyreshus.

Marktaxeringsvärdet (enligt AFT-07) för de flerbostadshustomträtter som har en annan typ av tomträttshavare än en bostadsrättsförening kan grovt uppskattas till 35 miljarder kr.

Principer för friköp

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

För att göra systemet enhetligt föreslår kontoret att friköpspriset för alla flerbostadshustomträtter i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet för marken vid ansöknings-tidpunkten, för närvarande enligt AFT-07. Förslaget innebär att friköpspriset ska beräknas utifrån för området gällande markriktvärde 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 flerbostadshustomträtten även innehåller lokaler för kommersiell verksamhet bör marken för dessa prissättas separat. För flerbostadshustomträtter belägna i innerstaden, där markvärdet för lokalerna kan vara betydande, bör friköpspriset för lokalmarken grundas på ett individuellt beräknat avkastningsvärde. För flerbostadshustomträtter i ytterstaden kan priset beräknas på ett mer schablonmässigt sätt. Kontoret föreslår att friköpspriset för lokalmark i ytterstaden ska motsvara markriktvärdet för lokalerna vid taxeringen.

För flerbostadshustomträtter 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 markriktvärdet. Finns outnyttjad byggrätt på tomträtten skall denna värderas särskilt (exempelvis en icke inredd vind).

De principer för beräkning av friköpspris som redovisas i detta utlåtande gäller endast för flerbostadshus. Flerbostadshustomträtter bebyggda med småhus måste värderas individuellt från fall till fall.



Analys och konsekvenser

Försäljningen kommer att ge upphov till försäljningsintäkter samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgälder minskar. Om alla tomträtthavare med hyreshus väljer att friköpa sina tomträtter ger detta försäljningsintäkter om ca 35 miljarder kronor och samtidigt minskade årliga intäkter från tomträttsavgälder om ca 520 miljoner kronor.

Försäljningarna kommer att ge upphov till realisationsvinster då försäljningspriset i de allra flesta fall är högre än bokfört värde.

Eftersom de ekonomiska konsekvenserna är beroende av hur stort intresset från tomträtthavarna är, är det svårt att göra en bedömning av vilka ekonomiska konsekvenser förslaget kommer att innebära. Hittills har ca 90 intresseanmälningar om friköp av tomträtter med hyreshus inkommit till exploateringskontoret, endast två av dessa har hittills friköpt sin tomträtt.

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 skett 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.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att friköpspriset för samtliga flerbostadshustomträtter bebyggda med flerbostadshus, i enlighet med beslutet om friköpspris för tomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar, i normalfallet skall motsvara taxeringsvärdet på marken vid ansökningstidpunkten. Friköpspriset motsvarar då i genomsnitt stadens avkastningsvärde vid fortsatt tomträttsupplåtelse.

De tomträtthavare som redan har anmält intresse för friköp och fått ett avkastningsbaserat erbjudande men ännu inte friköpt sin tomträtt ska kunna välja på antingen ett avkastningsbaserat pris eller ett pris om 100 % av marktaxeringsvärdet enligt detta förslag.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser även för flerbostadshustomträtter med hyreshus 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