

Kommunstyrelsen Stockholms stad

Handläggare: Lena Södersten

Remissyttrande över motion från Dennis Wedin (M) om friköp av tomträtter

Villaägarna har fått möjlighet att yttra sig över en motion om friköp av tomträtter i Stockholm.

Motionen innebär ett förslag att kommunstyrelsen tillsammans med exploateringsnämnden ska utreda förutsättningar och möjligheter att lämna förslag till en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter.

Syftet med en sådan utredning är, enligt motionen, att möjliggöra för fler ägda bostäder samtidigt som staden fortsatt ges möjlighet till adekvata intäkter för de gemensamma tillgångarna. Att få "amortera" och stegvis betala sitt tomträttsköp skulle skapa en långsiktighet för Stockholms stad att veta vilka friköp och intäkter som beräknas, samtidigt som det ger fler stockholmare en ekonomisk möjlighet att friköpa sin mark.

Det handlar alltså om att upplåta nya tomträtter för småhus, vilket Stockholm så vitt vi känner inte gör idag.

Villaägarna säger nej till nya tomträtter för småhus

Vi förstår att det kan finnas en god ambition och att motionären vill försöka hitta lösningar för att komma runt problematiken med höga markpriser, men att börja upplåta nya tomträtter för småhus istället för att öka utbudet och sälja tomter till enskilda är att göra blivande husägare en björntjänst.

Tomträtt är en föråldrad upplåtelseform, som är dåligt anpassad till dagens bostadsmarknad. Det vet stockholmarna. Sedan år 2000 har ca 20 600 villafamiljer köpt sig fria från osäkerheten med tomträtt. Då hade Stockholm cirka 25 000 tomträtter för småhus mot knappt 4 400 idag. Den statistiken talar för sig själv.

Som tomträttshavare har man mycket svårt att planera sin ekonomi. Vi har mött så många tomträttshavare som har blivit chockade när de inser hur mycket deras avgäld kommer att bli och ifrågasätter om de kan bo kvar.

Villaägarnas Riksförbund**Postadress:** Box 7118, 192 07 Sollentuna**Besöksadress:** Rotebergsvägen 3**Telefon:** 010-750 01 00**Org.nr:** 802003-7118**Plusgiro:** 46 94 00-6**Bankgiro:** 227-7200

info@villaagarna.se

villaagarna.se

Även om kommunen erbjuder friköp är det inte säkert att den möjligheten finns ändå. Det är inte ovanligt att banken säger nej till att man lånar mer eller att amorteringskravet sätter käppar i hjulet.

Då sitter husägaren fast och tomträten blir lite av en skuldfälla.

I grunden beror problemet med tomträtt på att avgälden är kopplad till värdeutvecklingen på mark, men också på att avgälden är oförändrad tio eller tjugo år i taket.

Vid nyupplåtelse av tomträtt gäller dessutom avtalsfrihet, vilket innebär att den enskilde kan bli tvungen att acceptera en högre avgäld än vad som gäller vid omreglering.

Idag bygger tomträtt i allt väsentligt på en lagstiftning från 1950-talet. Det har gjorts flera försök att ändra lagen genom åren, men utan resultat. I grunden handlar problemen om att tomträten är utformad så att kommunen ska kunna tillgodogöra sig värdeutvecklingen på marken genom hyran. Idag har vi en helt annan prisutveckling än vi hade för 75 år sedan.

Om tomträtt ska kunna bli den reform på bostadsmarknaden som motionären är inne på måste lagstiftningen först moderniseras kraftigt. Det krävs en bättre balans mellan parterna. Husägarna måste få ett nationellt skydd mot orimliga hyreshöjningar och möjlighet att planera sin ekonomi. Det behöver finnas en lagstadgad möjlighet att köpa loss marken.

Till dess, avstå från att upplåta tomträtter för småhus, öka utbudet och sälj marken till blivande husägare i stället. Det är en bättre lösning och betydligt tryggare för husägarna över tid.

Hyrköp av fast egendom är för tidigt väckt

Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att bland annat överväga en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder (Fler vägar att äga sitt boende, dir. 2023:62). Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

Syftet är att underlätta för fler att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden.

Som framgår av direktiven finns det inte några särskilda lagregler om hyrköp av bostäder. Nuvarande möjligheter att ingå denna typ av avtal är begränsade när det gäller fast egendom, som t.ex. ägarlägenheter, eftersom avtal om framtida köp eller försäljning av sådan egendom inte är bindande. Ett optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är däremot bindande om det är upprättat i skriftlig form (se NJA 1992 s. 66).

Utredarens uppdrag innebär att analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas och lämna nödvändiga författningsförslag.

Mot den bakgrunden anser Villaägarna att frågan om hyrköp under alla förhållanden är för tidigt väckt.

Med vänliga hälsningar,
Villaägarnas Riksförbund



Helena Thybell
Förbundsdirektör