

Proposition om Friköp

Bakgrund:

I dagsläget betalar föreningen 8 190 kronor per år av Malmö kommun för att hyra tomten som våra hus står på. Detta är tomträttsavgälden. Nuvarande avtal går ut 2020-03-14 och därefter har vi två olika alternativ:

Alternativ 1 - Friköp av tomt:

Utdrag ur Malmö kommuns erbjudande om friköp:

“Friköp sker enligt av Malmö kommun fastställda principer vid försäljning av mark upplåten med tomträtt. För kommersiella objekt och flerfamiljshus utgörs försäljningspriset av det värdet marken har vid försäljningstillfället.

Friköpspriset för fastigheterna har preliminärt beräknats till 55 784 000 kr och är baserat på en taxerad byggrätt ovan mark om ca 9 186 kvm BTA. Den aktuella prisnivån gäller till och med 2019-12-01.

Fördelningen av köpeskillingen mellan fastigheterna är preliminärt följande:

Spetsen 1	9 461 000 kr
Viborg 1	46 323 000 kr

Summa **55 784 000 kr**

Vid intresse för friköp kommer ett slutgiltigt friköpspris att beräknas utifrån fastighetens faktiska byggrätt i det fall den avviker mot uppgifter enligt senaste fastighetstaxering.”

Nackdel:

- Ett friköp - och medföljande lån - gör oss mer räntekänsliga än tidigare.

Fördel vid friköp:

- Räntenivåerna ligger idag på en så pass låg nivå att vi direkt får möjligheter att amortera en del på lånen varje år. Styrelsens önskan och ambition är att teckna lån med så låg ränta som möjligt. **Allt under 1,97% gör att vi kan amortera av en del av lånen utan att avgifterna behöver höjas mer än vid fortsatt tomträttsavgäld.** Vi har fått ränteerbjudanden från flera olika banker, tex 10-årig ränta på 1,19% och en 8-årig ränta på ca 1%.
- Ju mer vi amorterar av, desto mindre räntekänsliga blir vi i framtiden.
- Vi slipper leva i ovisshet om vad som väntar oss i form av nya avtal var 10:e år.
 - Vissa föreningar - som redan har 10-åriga avtal - har fått se sin tomträttsavgäld dubblas sedan senaste avtalet.
- Att friköpa nu - istället för om 10 år
 - Friköpspriset gäller till 2019-12-01 och väntar vi till efter detta datum är det inte längre 2018 års taxeringsvärde som ligger till grund för beräkningarna.
 - Markens taxeringsvärde för 2019 ligger på 70,9 milj¹. Att jämföra med det senaste taxeringsvärdet för 2016 som ligger på 54,9 miljoner² eller taxeringsvärdet för 2013 som låg på 37 miljoner³.
 - Innan 2030 så kommer följande taxeringsperioder att passera: 2019, 2022, 2025, 2028. Alltså 4 taxeringsperioder där markens taxeringsvärde - och därmed både ett nytt eventuellt friköpspris och en tomträttsavgäld - förväntas att öka kraftigt.

¹ Skatteverkets beslut om fastighetstaxering 2019 (70 934 000 kr)

² Skatteverkets beslut om fastighetstaxering 2016 (54 967 000 kr)

³ Skatteverkets beslut om fastighetstaxering 2013 (37 056 000 kr)

Alternativ 2 - Fortsatt tomträtt som beräknas höjas var 10:e år:

Utdrag ur Malmö kommuns brev om förlängd tomträttsavgäld:

“Tomträtten uppläts den 1 november 1946 med en årlig avgäld om totalt 8 190 kr (Viborg 1 + Spetsen 1). Avgälden har inte ändrats sedan dess. Tomträttsavtalet löper ut 2020-03-14 och ska förnyas genom ett nytt avtal.

*Det tidigare avtalet, som gällt under en tidsbestämd period, ska nu ersättas av ett avtal som gäller under obegränsad tid, med sextioårig upplåtelseperiod, fyrtioåriga förlängningsperioder och **tioåriga avgäldsperioder**, allt i enlighet med nu gällande tomträttslagstiftning. Det förnyade avtalet kommer att fortsatt ha den ursprungliga upplåtelsedagen.*

Den nya avgälden har beslutats av tekniska nämnden vid dess sammanträde i juni 2019 och den har fastställts på samma sätt som för liknande tomträtter som avgäldsregleras under detta åt. Den nya avgälden kommer att gälla från och med 2020-03-15.”

Erbjudandet vi fått innebär att vi 2020-03-15 till 2030-03-14 betalar:

Spetsen 1	183 150 kr/år
Viborg 1	898 610 kr/år
Summa	1 081 760 kr/år

Inför 2030-03-15 kommer vi sedan få ett nytt “erbjudande” som ska (Malmö kommuns ordval) skrivas under om en ny tomträttsavgäld för den efterföljande 10-årsperioden.

Nackdel:

- **Stigande taxeringsvärde styr tomträttsavgälden.** Ett exempel är Brf Lugnet, som lämnade ut information inför demonstrationen 7 maj 2019, där taxeringsvärdet på marken höjdes med 70% inför den nya taxeringsperioden 2019. I det långa perspektivet är således kraftiga höjningar att förvänta. Detta tenderar att urholka bostadens värde på längre sikt. I vårt fall har markens taxeringsvärde ökat med 393% sedan 2004.
- Ritningar och tillhörande beskrivningar till varje ny byggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfodras, ska underställas Kommunen och vara av Kommunen godkända innan bygglov söks.⁴
- Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, ska bäras av Tomträttshavaren.⁵
- Tomträttshavaren är skyldig - om Kommunen lämnar tillstånd därtill - att utan ersättning tåla det intrång som kan bliförenat med att på angränsande fastighet uppförs byggnad på mindre avstånd från fastighetsgränsen är 4,5 meter.⁶

Fördel:

- Även om räntorna den kommande 10-årsperioden skulle överstiga 1,97% så blir inte avgälden (eller ränta + amortering) högre än 1 081 760 kr/år.

⁴ Av kommunen utskickat: “Tomträttsavtal 2019-07-01”

⁵ Av kommunen utskickat: “Tomträttsavtal 2019-07-01”

⁶ Av kommunen utskickat: “Tomträttsavtal 2019-07-01”

Styrelsens förslag till beslut

Föreningen har fått ett erbjudande att friköpa marken för cirka 56 miljoner, vilket styrelsen föreslår att stämman beslutar då detta är det långsiktigt mest ekonomiskt fördelaktiga för Brf Viborg 1.