

## Information om Tomträtt och förändring i avtalet.



Styrelsen har för avsikt att bjuda in medlemmarna till ett möte för att informera om tomträttsavtalet och ev. möjlighet att friköpa tomten. Pga. pandemin blir vi tvungna att vänta med detta till efter sommaren och vill därför nu lämna denna information. (Hänvisar också till Malmö stads hemsida: Bygga och bo/Hitta tomt och boende/Tomträtt)

Tomträtt innebär att kommunen som ägare upplåter mark till bestämt ändamål mot en årlig avgift: tomträttsavgäld. Det skall finnas ett skriftligt avtal med tomträttshavaren där det framgår hur stor den årliga avgälden är. (Jordabalken kap13)

Numera är det vanliga tioåriga avtal, där avgälden är fast under den perioden, medan det före 1954 var vanligt med mycket långa avtalsperioder, 60-70 år.

Vår förening har ett av de gamla långsiktiga avtalen om tomträtt. Det innebär att vi i alla år betalt samma avgäld, 14.000 kr/år, ett belopp som i dagens läge är extremt lågt. Avtalet löper ut 31/12 2022, och därefter blir det tioåriga avtal, där avgälden inför varje ny period justeras i relation till aktuellt markvärde. Eftersom markvärdet i vårt fall har mångdubblats kommer det att bli en mycket kraftig höjning av tomträttsavgälden.

Vi har nu tagit emot nytt tomträttsavtal från kommunen. Detta börjar löpa fr.o.m. 1/1 2023 och innebär en årlig avgift på 1 755 530 kr. Det betyder att månadsavgifterna måste höjas med ca 25%, dvs ca 750 kr per månad för en tvårumslägenhet.

Olika kommuner beräknar avgälden på olika sätt och det finns inga generella riktlinjer hur det ska göras. Det är ändå vanligt att man tar fram ett avgäldsunderlag som avspeglar marknadsvärdet på tomten och tar ut en årlig procentsats på detta. (årlig ränta)

I Malmö gör man för flerbostadshus det man kallar "en försiktig marknadsvärdering" av varje enskilt objekt. Avgäldens storlek varierar i olika delar av Malmö eftersom marknadsvärdena varierar mellan olika bostadsområden, och varje fastighet bedöms enskilt när det nya avtalet görs.

Vid friköp av tomt för flerbostadshus tillämpas fullt marknadsvärde.

Styrelsen har lyft möjligheten att friköpa tomten. Ett sådant beslut måste fattas av medlemmarna, dvs på en stämma. Eftersom vi har så låg avgift nu är det inte aktuellt med friköp förrän det nya avtalet börjar gälla, så det är gott om tid att träffas och diskutera detta innan det blir aktuellt att fatta beslut. Ett friköp uppskattas med nuvarande räntesatser på lån ge en kostnad i samma storleksordning som det nya tomträttsavtalet.

/Styrelsen

*"Avgäldsperioden för flerbostadshus är 10 år. Innan kommunen skickar ut ett tilläggsavtal med förslag till ny avgäld för den kommande 10-åriga avgäldsperioden ska tekniska nämnden ha godkänt de nya avgälderna. Avgälden för flerbostadshus fastställs genom att fastighets- och gatukontorets fastighetsvärderare i varje enskilt fall tar fram ett avgäldsunderlag. Avgäldsunderlaget ska enligt lag motsvara markens marknadsvärde. Kommunens praxis är att avgäldsunderlaget ska ligga lägre än det faktiska marknadsvärdet. Tomträttsavgälden beräknas för närvarande med 3 procents avgäldsränta på avgäldsunderlaget. Avgälden anges i kr/kvm. Arean beräknas i BOA (boarea) och LOA (lokalyta), om byggnaden även innefattar lokaler." (malmo.se)*