

Motion till riksdagen 2009/10:C494

av **Stefan Attefall och Lennart Sacrédeus (kd)**

Tomträttsobligationer för en långsiktigt hållbar finansiering

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om tomträttsobligationer.

Motivering

Tomträttsinstitutet infördes 1907 av främst bostadspolitiska skäl. Det var då en till tiden bestämd nyttjanderätt till fast egendom, där upplåtelseiden skulle uppgå till minst 26 år och högst 100 år. Vid avtalets utgång upphörde tomträkten, och det stod då fastighetsägaren fritt att sälja marken eller använda den för annat ändamål. I övrigt rådde avtalsfrihet om upplåtelsevillkoren. År 1953 reformerades tomträttsinstitutet med syftet att stärka tomträttshavarens rättsliga ställning samt tomträtts kreditvärde. Dessa bestämmelser gäller i hudsak fortfarande.

Tomträkten utformades som en på obestämd tid upplåten nyttjanderätt till fast egendom för visst ändamål och mot årlig avgäld i pengar. Avgälden skulle utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. I lagen angavs bestämmelser för hur avgälden skulle omregleras vid utgången av dessa tidsperioder. Avgäldsperiod skulle uppgå till minst 20 år, såvida inte längre tid avtalats. Om tomträtt upplåtits för väsentligen annat ändamål än bostadsbyggelse fick kortare avgäldsperioder avtalas, dock minst 10 år.

Bestämmelserna om avgäldsperioder ändrades genom 1967 års tomträttslagstiftning så att avgäldsperioden skulle uppgå till minst 10 år, oberoende av upplåtelsens ändamål.

Kristdemokraterna vill vidareutveckla användandet av tomträkten och har tagit fram en finansieringslösning som bygger på skapandet av en ny obligation knuten till tomträttsavgälder. Obligationen bygger på en separation av mark och byggnad för att sedan sälja tomträkten mot en engångsbetalning till

Fel! Okänt namn på

ett bolag, som använder kassaflödet för att konstruera en lång och säker obligation. Hyreskontrakten göras väldigt långa eftersom tomträtter och mark är långsiktiga säkerhetsformer. Detta betyder att obligationerna som emitteras på basen av tomträtter kan få både längre löptid och bättre rating än vad som idag erbjuds på kapitalmarknaden. Detta efterfrågas av flera bolag, då det idag är svårt att finna investeringsformer som uppvisar den längd och säkerhet dessa erbjuder. Kontraktet avtalas på en längre löptid med möjlighet för kommunen att kunna köpa tillbaka tomträtten vid givna tidpunkter.

Marknaden kan öka genom lagändringar som möjliggör att t.ex. Svenska kyrkan får upplåta med tomträtt och låta någon annan ta ansvar för att förädla fastigheten. Kommunerna skulle även kunna köpa in fastigheter idag, avskilja tomträtten och sälja tillbaka byggnaden.

Fördelarna för kommunerna är flera: underlätta kapitalanskaffning och därigenom motverka lågkonjunkturen, att aktivera oanvänd mark för bostadsbyggande och att lösa kommunernas pensionskostnadsproblem.

Idag skrivs enligt gällande lagstiftning tomträttsavgälden upp med tidsintervall på minst 10 år, med marknadsvärdet på marken som bas. Detta medför att det kan bli kraftiga hopp i tomträttsavgälden när denna skrivs upp utan förankring i utvecklingen av ekonomin i övrigt.

Genom att skriva upp tomträttsavgälden med KPI på årlig basis skulle man även kunna emittera en real obligation. Med tanke på att både kommuner och liv- och pensionsbolag har garanterade pensionsåtaganden utöver inflationen, kan en mer exakt matchning av pensionsåtaganden göras genom att investera i en real obligation med lång löptid. Att som nu använda sig av marknadsvärdet på marken för uppskrivning gör att man riskerar kraftiga skift i tomträttsavgälden. Dessutom är marknadsvärdet på marken beroende av externa faktorer såsom bebyggelse och utveckling i närområdet. Ett potentiellt positivt scenario för marknadsvärdet skulle kunna vara byggandet av ett köpcentrum i närheten av marken, medan byggandet av ett industriområde eller bullrig flygplats skulle kunna ha den motsatta effekten. Många fastighetsbolag (t.ex. i allmännyttan) har hyresintäkter som skrivs upp med KPI, vilket medför att kostnader såsom tomträttsavgälden även borde skrivas upp med densamma.

Vi önskar tillsätta en utredning för att utreda om det är möjligt att skapa en tomträttsobligation för att underlätta en långsiktig finansiering av kommunernas åtaganden.

Stockholm den 6 oktober 2009

Stefan Attefall (kd)

Lennart Sacrédeus (kd)