

Proposition till stämman

Bakgrund

Kommunen avser höja vår tomträttsavgäld (vi hyr tomten från kommunen) från nuvarande 865 992 SEK/ år till 2 907 960 KSEK/ år from september 2020 som skall gälla till år 2030. Alltså en fördyring med närmare 230 % per år som motsvarar 20 419 680 SEK under en avtalsperiod om 10 år. Kommunen åberopar ett beslut i kommunstyrelsen från 2006 och där arrendet skulle beräknas enligt följande formel:

- Boarean: $0,75 \times 187\,000\,000$ (marktaxeringsvärdet) $\times 2\%$ = 2 805 000 sek/år
- Lokalarean: $3\,432\,000$ (marktaxeringsvärdet) $\times 3\%$ = 102 960 sek/år

Detta innebär i genomsnitt en höjning från 3 000 SEK/ år till 9 960 SEK/ år och per lägenhet.

Det finns ett antal bostadsrättsföreningar i Göteborg som valt att inte skriva på sina avtal och som nu driver rättsliga processer i Mark & Miljödomstolen. Dessa kommer förmodligen tas upp under november månad. Det blir således intressant att följa dessa domstolsutslag och förutsatt att kommunen förlorar kommer man med stor sannolikhet att driva frågan vidare till Mark & Miljööverdomstolen. Vidare är vi några Riksbyggenföreningar som ska försöka formera en gemensam grupp för att bl.a. utvärdera vilka synergieffekter som finns om vi driver vår process vidare. Vi var enligt avtalet från kommunen tvungna att välja "färdväg" senast 2019-09-18, alltså fanns ingen tid för stämmobeslut då. På styrelsemötet 2019-09-16 beslutade vi därför att *ej* skriva på avtalet, vilket i första hand innebär att vi kan förvänta oss en stämning från kommunen.

Observera att en stämning är relativ odramatiskt och vi alltid har en möjlighet att nå en förlikning med kommunen. Däremot är ett påskrivet avtal bindande och ger inget utrymme till en ny förhandling förrän först om 10 år. Föreningen omfattas också av rättsskydds försäkring enligt fastighetsförsäkringen för tvistemål upp till 250 000 sek per tvistemål. Efter kontakt med vårt försäkringsbolag If så är tolkningen per telefon att vi omfattas av rättsskydd men försäkringsbolaget man ger inget slutgiltigt besked förrän en formell anmälan med underlag inkommit för ställningstagande.

Oberoende av ovan och nedan beskrivna processer har vi ställt frågan till kommunen om vi kan köpa loss vår mark och vad den i så fall skulle kosta. Ett svar väntas i början på nästa år. Oberoende vilken färdväg vi väljer i hanterandet av kommande tomtgäld kan pågående processer och eventuellt påskrivna avtal avbrytas om vi finner det lönsamt med ett utköp. Således påverkar ett eventuellt utköp inte hur vi hanterar kommunens nya avtalsförslag.

Styrelsens förslag och rekommendation är således följande:

- Invänta stämningsansökan
- Anmälan till försäkringsbolaget och klartecken om rättsskydd enligt gällande försäkringsvillkor
- Involvering av juridisk hjälp i steg 1 (bedömd kostnaden om ca 100-200 KSEK). Med hjälp av rättsskydd så innebär ett första steg en självrisk på 9 000 SEK och 20 % av en löpande kostnad. En advokatkostnad på t ex 100 KSEK motsvarar en kostnad på 27 200 SEK för föreningen.
- Uppföljning av övriga pågående processer mot kommunen och domstolsbeslut.
- Kartläggning och utlåtande av sakkunnig jurist under Q1 2020.
- Extrastämma och stämmobeslut när det gäller den fortsatta processen.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen önskar få stämmans godkännande till att driva processen vidare enligt ovan rekommendation.