

Tilläggsyrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-06-16

26 EXF-2023-00879

Tilläggsyrkande angående Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställan till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen "Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid", såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/2.
2. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vi är generellt positiva till att jordbruksmark kan säljas till de arrendatorer som idag arrenderar av Göteborgs Stad.

År 2020 föreslog dåvarande fastighetskontoret att en inriktning beslutas i kommunfullmäktige som ger tydligare stöd för avyttring av mark inom område belagt med restriktioner (Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/2).

"Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid."

Fastighetsnämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige att fastställa förslaget. Kommunfullmäktige beslutade dock vid det tillfället att avstyrka hemställan.

I samband med att försäljning av jordbruksmark nu lyfts till kommunfullmäktige fås tydliga exempel på den typ av fastigheter som omfattas av den tidigare föreslagna inriktningen. För enklare hantering efterfrågas kommunfullmäktiges ställningstagande angående större utrymme för nämnden att sälja mark med restriktioner utan att behöva lyfta det till kommunfullmäktige.

I fastighetskontorets tjänsteutlåtande (2020-12-07) fanns bland annat följande information:

”Föreslagen inriktning för avyttring av mark med restriktioner

Nästan 30% av kommunens ägda mark, 7 000 hektar av totalt 25 100 hektar, är belagd med någon form av restriktion eller skydd såsom riksintresse, naturreservat, naturskyddsområde, strandskydd och biotopskydd.

Markanvändningen kan inom delar av dessa områden sägas ha nått ett stadie där det framtida nyttjandet klargjorts nöjaktigt, och därför inte inom överskådlig tid kommer att bli föremål för stadsutveckling. Fastighetsnämndens uppdrag är bl a att strategiskt markförsörja för olika ändamål, att ansvara för exploatering och bostadsförsörjning och att genom budgetuppdraget identifiera icke strategiskt innehav möjligt att avyttra.

Inför det fortsatta arbetet med att ytterligare konkretisera inriktningen för det framtida markinnehavet föreslår kontoret att en principiell inriktning beslutas som ger tydligare stöd för avyttring. Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning för skydd av jordbruksmark och utpekad markanvändning i översiktsplanen, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Kontoret föreslår i nuläget inte konkreta objekt för avyttring, men bedömer att en beslutad princip kan utgöra stöd vid överväganden och underlätta en snabbare handläggning vid förfrågningar om förvärv.

Förslag till inriktning, beslutspunkt 2:

Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t ex naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.”

I tjänsteutlåtandet finns även följande bedömning ur ekologisk dimension:

”(…)

Inom områden med restriktioner finns även en del av stadens ca 3.000 hektar jordbruksmark. Jordbruksmarken upplåts med arrende. Som arrendator är såväl incitament som möjligheter att investera i fastigheten begränsade då egendomen ägs av kommunen, vilket ibland uttrycks hämmande för den som vill utveckla jordbruk eller bostad. Även kommunens möjligheter att stimulera och investera i fastigheterna är begränsade.

Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Avyttring av mark och skog inom områden med restriktioner kan få såväl positiv som negativ påverkan.

Sannolikheten för omfattande avyttringar bedöms låg men skulle vid händelse kunna medföra att stadens möjlighet att ta socialt ansvar påverkas, liksom stadens möjlighet att för egen del påverka målet om biologisk mångfald och utvecklade naturvärden.”

Stadsledningskontoret föreslog i sitt tjänsteutlåtande (Utfärdat 2021-04-08, Diarienummer 0495/21) att kommunfullmäktige skulle godkänna fastighetsnämndens s

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-06-16

28, EXF-2023-03014

Yrkande angående Förlängning och förändring av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Nya Hovås II avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden återtar markanvisning till Wallenstam AB, Stena Fastigheter AB och Nya Hovås II AB avseende Hovås-Lyckhem.

Yrkandet

Det är viktigt att eventuell utveckling inom markanvisningens avgränsning sker med stor hänsyn till boende i området och att stor anpassning sker till befintliga bostäder och kvaliteter. Skissförslag i tidigare skede har visat hög exploatering inom den ursprungliga avgränsningen i och runt "trafikörat" på östra sidan av Brottkärrsmotet. En exploatering som är så hänsynslös mot närboende kommer vi inte att medverka till. Inom området är det möjligen lämpligt med viss komplettering med villor och radhus, förutsatt att det är klargjort marken inte behövs för framtida trafiklösningar och att trafiksituationen på väg 158 kan hanteras.

I samband med att Förslag till Övergripande inriktning samordnad stadsutveckling, ÖISS, 2025 hanterades i stadsbyggnadsnämnden i mars 2025 yrkade Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna och Kristdemokraterna om att ställa om inriktningen för utbyggnad i Sandås, vilket är ungefär samma område som markanvisningens omfattning.

I yrkandet i stadsbyggnadsnämnden gavs följande motivering:

"I ÖISS 2025 lyfts tre fokusområden fram i ytterstaden – Torslanda, Kärra och Sandås. Sandås är starkt kopplat till utvecklingen av "Nya Hovås" - och där pågår nu övergripande planering för etapp 2. Initiativet omfattar stadsutveckling runt Brottkärrsmotet, och där det är främst aktuellt norr om och huvudsakligen på östra sidan av väg 158. Ett övergripande arbete (planprogram) har påbörjats för nästa etapp i utbyggnaden runt tyngdpunkten. "Nya Hovås" har tidigare byggts med i princip uteslutande flerbostadshus.

Mycket har också hänt på stadsutvecklingsområdet sedan S, V och MP tog över styret. Tusentals och åter tusentals av potentiell småhusbebyggelse har skrotats eller lagts på is. Samtidigt har S, V och MP ett budgetmål om 500 nya småhus per år. I Startplan 2025 kunde vi konstatera att 310 nya småhus var inkluderade. Nuvarande styrets politik innebär att staden inte är i närheten av att nå upp till detta mål.

M, D, L och KD har i sin budget ett ambitiöst mål om 1000 småhus/stadsradhus per år till 2033. För att nå 1000 småhus/stadsradhus per år krävs prioriteringar. Vi vill därför att inriktningen i det kommande planprogrammet/övergripande arbetet för Sandås innebär en bebyggelse genom stadsradhus/småhus. En sansad och rimlig kommande exploatering av området efterfrågas också då trycket på både kollektiv- och vägtrafiken idag är hög – och har ökat rejält senaste åren.”

För Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna är därmed markanvisningen till Wallenstam AB, Stena Fastigheter AB och Nya Hovås II AB avseende Hovås-Lyckhem inaktuell i sitt innehåll och sina krav. Om detta område skulle bli prioriterat i Övergripande inriktning samordnad stadsutveckling, ÖISS, behöver markanvisningen göras om i grunden. Nuvarande markanvisning bör därför återtas.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-05-14

17, EXF-2023-00417

Yrkande angående Överlåtelse av markanvisning från Serneke Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden återtar markanvisningen från Serneke Fastighetsstyrning AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att för aktuell tomt ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning som syftar till att kunna markanvisa till en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.

Yrkandet

Det är olämpligt att Göteborgs Stad går vidare med markanvisningar till aktörer i vars spår det följer stora belopp i obetalda skatter och fakturor, konkurser och avbrutna byggprojekt. Många seriösa små och stora aktörer i Göteborg är drabbade. Göteborgs Stad är direkt drabbade av avbrutna byggprojekt i samband med att Serneke Sverige AB försattes i konkurs. Rent formellt var Serneke Sverige AB vid konkurstillfället sålt till den tyska riskkapitalbolaget Mutares. Det går dock att inte göra sig fri från ansvar genom att i ett sent skede avyttra delar av en bolagskoncern som missköts för att låta en annan part hantera de växande skuldkraven och den förestående konkursen.

De markanvisningar som Göteborgs Stad gett ut ska inte användas som en handelsvara i samband med omfattande och komplicerade bolagsaffärer. Som regel bör då Göteborgs Stad återta markanvisningen. Förvaltningen konstaterar att risken med att gå vidare med Serneke Fastighets AB som markanvisad part är svårbedömd: *"Risken är dock svårbedömd då bolagen och respektive koncern har stora interna tillgångar och skulder."*

Det finns många seriösa aktörer, inte minst i Göteborg, som klarar sig genom vikande byggkonjunktur genom ett långsiktigt ansvarstagande och lågt risktagande. För ett så viktigt stadsutvecklingsprojekt som utvecklingen av Cirkustomten, ett stenkast från Götaplatsen, är det särskilt viktigt att markanvisad part uppvisar mycket god robusthet, stabilitet och genomförandeförmåga.

Markanvisningen ska därför återtas och exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram förslag på en ny markanvisningsprocess som innebär en öppen markanvisning. Kriterier ska sättas upp så att markanvisad part blir en långsiktigt ansvarstagande aktör med stabil ekonomi och god genomförandeförmåga.

Yrkande S, MP, V, C

Exploateringsnämnden

25-06-16

Ärende 29

Yrkande om att återremittera ärendet gällande överlåtelse av markanvisning från Serneke Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Eftersom förvaltningen bedömer att risken är svårbedömd, men ändå godtagbar, anser vi att nämnden behöver ytterligare fördjupande underlag vad överlåtelsen av markanvisningen innebär för att projektet ska kunna genomföras.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Förvaltningsdirektören får i uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående.

Återremissyrkande

Demokraterna, Moderaterna,
Socialdemokraterna, Miljöpartiet,
Vänsterpartiet, Centerpartiet

med instämmande av
2025-05-15

Liberalerna, Kristdemokraterna

19, EXF-2025-00098

Återremissyrkande angående Säkerhet för fullgörande av exploatörens åtaganden i exploateringsavtal

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Ärendet återremitteras till exploateringsförvaltningen som får i uppdrag att
 - a. lägga till moderbolagsgaranti som ett alternativ som kan beslutas på delegation för långsiktigt finansiellt stabila exploatörer som tidigare gjort rätt för sig samt
 - b. att sätta upp tydliga och transparenta kriterier för när moderbolagsgaranti kan godtas.

Yrkandet

För att minska för onödiga kapital-, ränte- och bankkostnader för On demand-garanti ska även moderbolagsgaranti vara ett möjligt alternativ för långsiktigt finansiellt stabila exploatörer. För att effektivisera processen och skapa förutsägbarhet behöver tydliga och transparenta kriterier för när moderbolagsgaranti kan godtas tas fram.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-04-17

11, EXF-2025-00204

Yrkande angående Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder längs Fjällbogatan, Utby 753:487 m.fl. inom stadsdelen Utby

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder i Utby, inom fastigheten Utby 753:487 m.fl. i stadsdelen Utby, i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande och att upplåtelseformen är bostadsrätt.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Yrkandet

Primärområde Utby har enligt Göteborgsbladet 2024 följande fördelning av upplåtelseformer på bostäderna:

- 70,5 procent äganderätter (småhus) och
- 24 procent hyresrätter,
- 5,5 procent bostadsrätter.

Bostadsrättslägenheter är den mest underrepresenterade upplåtelseformen i området. Av flerbostadshusens bostäder är ca 80 procent hyresrätter och endast 20 procent bostadsrätter.

Under planeringsskedet har utgångspunkten därför varit att bostäderna skall upplåtas som bostadsrätt eller äganderätt, men tjänsteutlåtandet hänvisar nu till uppdraget att *"Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter"*. Som nämns ovan finns inte majoritet bostadsrätter i detta område utan snarare en stor brist på bostadsrätter. Uppdraget hanteras därför lämpligare i andra områden som uppfyller uppdragets kriterium.

Yrkande

med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna

Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13

Reviderat 2025-01-31

Reviderat 2025-02-21

Reviderat 2025-03-21

Nytt ärende**16****18****19**

Yrkande angående Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Friköp ska inte medges om tomträtt för småhus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
5. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställen:
Tjänsteutlåtandet "Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdad 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19), tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdad 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19) samt tjänsteutlåtandet Återredovisning av uppdrag om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift (Utfärdad 2025-03-11 Ärendenummer EXF-2025-00245).

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträtten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträttsavgälden utgjort en förhållandevis liten del av boendekostnaden och därmed har det ursprungliga syftet upprätthållits. Under senaste decenniet har emellertid maxtaxeringsvärdet ökat mycket kraftigt. Eftersom marktaxeringsvärdet ligger till grund för beräkningen av tomträttsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträttsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträtterna

skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträttsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De lånningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträttsavgäldernas utformning alltid återkommer. Därför är friköp den långsiktiga lösningen som kan bryta de ständigt återkommande problemen kring avgälderna. Den enskilde fastighetsägaren slipper dessutom den finansiella osäkerheten och de förändrade förutsättningarna. Syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträtterna inte längre levererar.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträtterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträtterna är låg. Ett friköp ger direkta inkomster till staden som kan minska lånebehovet och därigenom stadens kapitalkostnader. Värdeökningen som ligger till grund för marktaxeringens utveckling bör samtidigt i betydande utsträckning även tillskrivas fastighetsägarna själva genom deras skötsel av och investeringar i sina hus och tomer. I praktiken råder inte heller någon marknadssituation då det bara finns en tänkbar köpare under avtalsperioden. Det finns inte heller någon möjlighet för tomträttshavaren att frånträda avtalet. Ett marknadspris för tomträtten är då rimligen den prisnivå vid vilken många tomträttshavare vill göra ett friköp. Det är av betydelse att en friköpsmodell utformas på ett sätt som ger möjlighet för många att komma ur den risk som tomträtten ger.

En friköpsmodell ska utformas på att sådant sätt att man så långt som möjligt uppnår en likabehandling av en bostadshavare som bor i ett hus där marken upplåtits med tomträtt med en bostadshavare som bor i ett hus där marken redan är friköpt. Fastighetskontoret har tidigare föreslagit en modell för flerbostadshus där friköpspriset är 65 procent av marktaxeringsvärdet. Samma modell används redan för småhus. I *Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus* (2020-06-15, Dnr 1722/19) görs jämförelse mellan avgäldsränta och friköpspris för kommersiella tomträtter respektive tomträtter med flerbostadshus. Slutsatsen blir att om samma förhållande mellan avgäldsränta och friköpspris ska gälla motsvarar detta för flerbostadshus ett friköpspris om ca 50 procent av marktaxeringsvärdet. Det ger argument för att det ska vara möjligt att använda denna procentsats. Samtidigt förs resonemang i rapporten om att ett friköpspris som understiger 50 procent av marktaxeringsvärdet kan innebära gynnande av enskild och ses som otillåtet statsstöd. För ökad likabehandling och för att minska risken för överklaganden av nämndens beslut behöver förvaltningen även ha en hanteringsordning för att i efterhand justera de friköpsaffärer som ingåtts de senaste 5 till 10 åren.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträtterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Tilläggsyrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-03-21

19, EXF-2024-01978

Tilläggsyrkande angående Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark.

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträtten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträttsavgälden utgjort en förhållandevis liten del av boendekostnaden och därmed har det ursprungliga syftet upprätthållits. Under senaste decenniet har emellertid maxtaxeringsvärdet ökat mycket kraftigt. Eftersom marktaxeringsvärdet ligger till grund för beräkningen av tomträttsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträttsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträtterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträttsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De lånningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträttsavgäldernas utformning alltid återkommer. Därför är friköp den långsiktiga lösningen som kan bryta de ständigt återkommande problemen kring avgälderna. Den enskilde fastighetsägaren slipper dessutom den finansiella osäkerheten och de förändrade förutsättningarna. Syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträtterna inte längre levererar.

Samtidigt som en ny friköpsmodell införs behöver exploateringsförvaltningen skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark. Staden har i pågående domstolsprocesser argumenterat för att sätta en högre avgäld än vad tomträttshavarna anser möjligt och lämpligt. Målet för Göteborgs Stad för flerbostadshus och småhus ska inte vara att upprätthålla så stora avgälder som möjligt utan att kunna motivera så små avgälder som möjligt utgående från jordabalken, att inte gynna enskild och statsstödsreglerna. Jämförelsen med kostnaden för banklån är härvid helt relevant. Kapitalbeloppet för ett banklån är konstant och bestäms vid tidpunkten för anskaffandet. Kapitalbeloppet för tomträttsavgälden är däremot variabelt och har det senaste decenniet ökat kraftigt utan att detta har kunnat påverkas av bostadsinnehavarna. Då de pågående rättsprocesserna dragit ut på tiden och att uppdraget har en annan ingång än vad staden driver i domstol ska uppdraget att hitta en ny långsiktigt hållbar avgäldsmodell omedelbart påbörjas.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträtterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Yrkande

Centerpartiet

2025-04-17

Ärende nr 15

Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Friköp ska inte medges om tomträtt för småhus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 85 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år. I de fall fastigheten omfattar mark för parkeringsplatser som skulle kunna bli föremål för stadsutveckling ska den som huvudregel brytas ur fastigheten före friköp.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
5. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.
6. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgäldshöjningen.
7. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställan: Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19) och tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19).

Yrkandet

Tomträttsmodellen för bostäder har i och med de stora markvärdesökningarna orsakat kraftiga höjningar av avgälderna i samband med förnyelser av avtalen vilket inte sällan

leder till högre boendekostnader än för boende i motsvarande småhus eller lägenheter med ägda tomter. Prisskillnaden mellan hus med tomträtt och hus med ägd tomt är samtidigt normalt betydligt mindre än markvärdet, vilket med dagens regler ofta gör det mindre attraktivt att friköpa tomten.

Låsningar i jordabalken och rättspraxis begränsar vilka avtalslängder och avgälds- och friköpsnivåer en kommun kan sätta. Friköp är den enda långsiktiga lösningen på de återkommande problemen och därför bör incitamenten för friköp stärkas genom en justering av beräkningen av priset. Vi föreslår att tillämpa samma modell Stockholm Stad gör, det vill säga 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och 85 procent av marktaxeringsvärdet för flerbostadshus. Skillnaden motiveras av att avgälden för flerbostadshus är ungefär 50 procent högre än för småhus baserat på marktaxeringsvärde, vilket betyder att det relativa värdet av ett friköp blir ungefär lika stort. Att tillämpa samma nivåer som Stockholm Stad, som också ligger i linje med de nivåer som tidigare utredningar landat i, minskar risken att vi skulle bryta mot rättspraxis.

Genom att fler tomrättsinnehavare friköper sina tomter får inte bara hushåll en större rådighet över sin bostad och en bättre ekonomisk förutsebarhet, Göteborgs stad får också ett betydligt större utrymme för nödvändiga investeringar i infrastruktur, stadsmiljö, skolor, parker och andra anläggningar genom att sälja mark som ändå är låst. Det samma gäller för flerbostadshus, vare sig de är ägda av en bostadsrättsförening eller hyresfastighetsägare. Visserligen minskar succesivt den årliga avkastningen, men i reala termer är den mycket lägre än motsvarande minskning av stadens kapitalkostnader.

Det finns flerbostadshus med relativt stora ytor för parkering på kvartersmark. Vid en förtätning kan dessa vara avgörande för genomförbarheten av stadsutvecklingsprojekt. Vid förhandlingar om friköp ska därför huvudregeln vara att fastigheten ombildas så att staden kan fortsatt äga sådana ytor.

Vi ser det inte som möjligt att sänka den i jämförelse med andra storstadskommuner låga – om än i sig höga – nivån på avgälden. Justeringen av friköpspriset gör det dock mer attraktivt för ägare till en- eller flerfamiljshus att utnyttja möjligheten att köpa loss marken i samband med avtalsförnyelsen. Däremot ser vi en möjlighet att något mildra effekten av de ofta mycket kraftiga avgäldshöjningarna genom att maximera höjningen vid en förnyelse av ett tioårigt tomrättsavtal till 100 procent. Det kan något minska stadens potentiella intäkter vid kraftiga markvärdesökningar, i de flesta fall enbart tillfälligt eftersom avgälden vid nästa avtalsperiod beräknas på det då gällande marktaxeringsvärdet. Maxtak på höjning tillämpas även av Stockholm Stad, men som exploateringsförvaltningen pekar på i den vid föregående nämndmöte presenterade konsekvensanalysen är det olämpligt att inför även ett takbelopp i kronor för höjning. Inte heller rekommenderas den administrativt tunga och rättsligt tveksamma modellen med stegvis införande av den nya avgälden.

Slutligen, ser vi ingen laglig möjlighet att kompensera de småhus och flerbostadshusägare som nyligen antingen tecknat en ny avtalsperiod eller friköpt tomten. Att en förändring kan upplevas relativt orättvist av några då den sker, kan inte vara ett hinder för att genomföra förändringen.

Yttrande

2024-12-16

Ärende 29 – Nytt ärende från D+M



Yttrande angående - Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Yttrandet

Sverigedemokraterna stödjer Yrkandet (nytt ärende) från D och M angående behovet att ta fram en rättvisare avgäldsmodell för flerbostadshus respektive småhus enligt de förslag som förs fram i deras yrkande.

Yttrande

Centerpartiet

2025-02-21

Ärende nr 18

Yttrande angående Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter

Yttrandet

Tomträttsmodellen för bostäder har i och med de stora markvärdesökningarna orsakat kraftiga höjningar av avgälderna i samband med förnyelser av avtalen vilket inte sällan leder till högre boendekostnader än för boende i motsvarande småhus eller lägenheter med ägda tomter. Prisskillnaden mellan hus med tomträtt och hus med ägd tomt är samtidigt normalt betydligt mindre än markvärdet, vilket med dagens regler ofta gör det mindre attraktivt att friköpa tomten.

Låsningar i jordabalken och rättspraxis begränsar vilka avtalslängder och avgälds- och friköpsnivåer en kommun kan sätta. Friköp är den enda långsiktiga lösningen på de återkommande problemen och därför bör incitamenten för friköp stärkas genom en justering av beräkningen av priset i enlighet med yrkandet från M och D. Det är samma nivå som Stockholm stad tillämpar för småhus och som tidigare utredningar landat i inte borde bryta mot rättspraxis.

Genom att fler tomträttsinnehavare friköper sina tomter får inte bara hushåll en större rådighet över sin bostad och en bättre ekonomisk förutsebarhet, Göteborgs stad får också ett betydligt större utrymme för nödvändiga investeringar i infrastruktur, stadsmiljö, skolor, parker och andra anläggningar genom att sälja mark som ändå är låst. Visserligen minskar succesivt den årliga avkastningen, men i reala termer är den mycket lägre än motsvarande minskning av stadens kapitalkostnader.

Vi ser det inte som möjligt att sänka den i jämförelse med andra storstadskommuner låga – om än i sig höga – nivån på avgälden. Justeringen av friköpspriset gör det dock mer attraktivt för ägare till en- eller flerfamiljshus att utnyttja möjligheten att köpa loss marken i samband med avtalsförnyelsen. Däremot vill vi undersöka möjligheterna till, och konsekvenserna av, att mildra effekten av de ofta mycket kraftiga avgäldshöjningarna genom att på olika sätt jämna ut dem över fler år.

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-03-21

Nytt ärende

Yrkande angående Ökning av antalet strötomter som kan säljas för småhusändmål

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att inventera och redovisa potentiella strötomter som kan säljas för småhusändmål inom både detaljplanelagd och ej detaljplanelagda områden samt ta fram en helhetsbild och underlag som möjliggör för nämnden att siffersätta en målsättning som innebär en väsentlig ökning av antalet sålda småhustomter av denna typ.

Yrkandet

Under de senaste åren haft stora problem att behålla barnfamiljer i Göteborg. 75 procent av svenskarna bo i småhus, mest av allt personer i åldrarna 25–49 år. Stadens tillkortakommande när det kommer till småhusbebyggelse och förmedling av småhustomter är rimligtvis en av de mer betydande förklaringarna till den stora nettoutflytten som vi sett i många år från Göteborg till stadens villatäta kranskommuner.

Exploateringsnämnden försäljning av småhustomter (strötomter) på den öppna marknaden via fastighetsmäklare är viktig och arbetet behöver växlas upp. Under de senaste åren har det endast sålts upp till ett 20-tal strötomter per år.

Exploateringsförvaltningen får därför i uppdrag att inventera och redovisa potentiella strötomter som kan säljas för småhusändmål inom både detaljplanelagda och ej detaljplanelagda områden samt ta fram en helhetsbild och underlag som möjliggör för nämnden att siffersätta en målsättning som innebär en väsentlig ökning av antalet sålda småhustomter av denna typ.

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

2025-06-16

Ärende 33

Det finns en tydlig inriktning i stadens budget 2025 att 500 småhus ska byggas varje år. Beslut om att lägga ut ”strötomter” till försäljning fattas fortlöpande av nämnden. Vi är av uppfattningen att exploateringsförvaltningen har omhändertagit inriktningen. Självklart ska det byggas fler småhus i Göteborg problemet är dels minskad byggproduktion p.g.a. en ihållande lågkonjunktur, dels att hitta mark i lägen som lämpar sig för en hållbar exploatering, Med detta menar vi att småhusbebyggelse behöver ske i kollektivtrafikhärlägen, i anslutning befintlig infrastruktur vad gäller vatten- och avlopp, vägar o.dyl. samt i lägen som innebär en sammanhållen stadsutveckling. Att lägga ytterligare ett uppdrag om att öka antalet strötomter till försäljning kommer att få en marginell påverkan vad gäller målet att uppnå målet ökad produktion av småhus.

Yrkande

Centerpartiet

2025-04-17

Nytt ärende

Yrkande angående att stärka samverkan och öka takten för fler bostäder

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att utreda hur marknadens efterfrågan kan beaktas inför markanvisning, exempelvis genom stärkta dialoger.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att under 2025 och 2026 prioritera upp markanvisningar med hög efterfrågan respektive småhus i utsatta områden.

Yrkandet

Lågkonjunkturen, ränteläget och det osäkra omvärldsläget har inneburit att byggtakten i Göteborg har sjunkit det senaste året. Under 2024 färdigställdes cirka 3 700 bostäder, jämfört med utfallet 2023 om cirka 5 500 bostäder.

Det ekonomiska läget framöver är mycket osäkert samtidigt som det finns en uppdämd efterfrågan på bostäder och inte minst småhus i Göteborg, som fortsatt är Sveriges tillväxtmotor i flera avseenden.

Göteborgs stad behöver ta ett krafttag för att få bostadsbyggande på fötter med fler småhus. Det behöver ske i samverkan med de marknadsaktörer som verkar i Göteborg. Även om förutsättningarna att sätta spaden i marken inte finns på samma sätt som de gjorde för några år sedan, är de flesta överens om att det är klokt att upprätthålla en hög planeringstakt för staden och försöka öka antalet markanvisningar.

Vår bedömning är att staden resterande del av mandatperioden behöver vara lyhörd inför var det finns efterfrågan och marknadsförutsättningar att planera och byggstarta nya bostäder. Göteborg har samtidigt höga målsättningar inom stadsutvecklingen med social och ekologisk hållbarhet som behöver vägas och synkas med marknadens förutsättningar.

Under 2024 innehöll stadens markanvisningar 550 bostäder, vilket är det lägsta antalet de senast fem åren. Under både 2022 och 2023 fanns över tusen bostäder i markanvisade projekt. Med tanke på nuvarande marknadsläge är vår bedömning att det behöver ske dialoger med marknadsaktörerna inför markanvisning för att säkerställa att det finns en efterfrågan på de markanvisningar som staden genomför. Under 2025 och 2026 bör exploateringsförvaltningen prioritera upp markanvisningar med hög efterfrågan (både flerbostadshus och småhus) respektive specifikt småhus i utsatta områden. På så vis kan staden skapa en balans mellan att möta marknadens förutsättningar i ett svårt läge och samtidigt främja den måluppfyllelse Göteborg har kring att det ska byggas blandat och segregationen ska brytas i utsatta områden. För att få en framgång i markanvisningarna av småhus i utsatta områden är det viktigt att staden är lyhörd och lyssnar in marknadens aktörers förutsättningar, exempelvis utifrån i val av läge och prismodell. Vår bedömning,

utifrån dialog med relevanta aktörer, är att det finns en stor vilja i branschen att bygga just småhus i utsatta områden om staden stärker förutsättningarna för detta. Vi bedömer att dessa prioriteringar tillsammans med nämndens tidigare prioriteringar kopplat till kategoribostäder såsom trygghetsbostäder och studentbostäder kan utgöra en god helhet för kommande markanvisningar som innehåller bostäder.

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-06-16

Ärende 34

Samverkan med byggbranschens aktörer har tydligt prioriterats av förvaltningarna inom stadsbyggnadsområdet. Detta t.ex. genom Byggsamverkan där direktörerna från exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen deltar regelbundet. Dessutom finns en ymnig flora av kontaktytor inom ramen för löpande ärendehantering, gemensamma projekt och diverse andra mötesplatser. Vi delar därför inte den bild som ges i yrkandet att det är brist på dialog som saknas. Tvärtom finns en mycket livaktig dialog bara mellan förvaltningarna och branschen. Från politiskt håll sker möten med branschföreträdare vid ett flertal tillfällen under året.

För att skapa en sammanhållen stadsutveckling sker nu ett skifte från markanvisning i tidiga skeden till att ske senare genom att markanvisningarna harmonierar bättre med detaljplanearbetet samt att vi undviker situationen med ideliga förlängningar av redan beviljade markanvisningar.

Yrkande

Centerpartiet

2025-05-16

Nytt ärende

Yrkande angående markanvisning multiarena

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och i dialog med Chalmers studentkår fortsätta arbetet med detaljplanen vid Mossen med en direktanvisning som huvudinriktning.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i samarbete med Idrotts- och föreningsförvaltningen och i dialog med Chalmers studentkår utreda hur och i vilken omfattning, ska göras tillgänglig för allmänheten.

Yrkandet

En multiarena vid Chalmers såsom förslaget ser ut skulle stärka Göteborgs som students- och evenemangsstad och öka antalet studenter som idrottar och regelbundet rör på sig. En förutsättning är att övriga intressen kan hanteras inom detaljplanen.

Den huvudsakliga målgruppen för idrott kommer att vara studenter och flertalet evenemang ha en universitetskoppling. Vi ser det därför som naturligt och för staden ekonomiskt gynnsamt att låta Chalmers studentkår själva bygga och driva anläggningen och att nämnden därför ska direktanvisa med ägande- alternativt tomträtt (i likhet med curlinghallen). Vi ser inga hållbara skäl att staden ska dra på sig ytterligare kapitalkostnader för fler arenor för att stå som hyresvärd till studentidrotten. Huvudinriktningen i det fortsatta arbetet med detaljplanen är alltså en direktanvisning när utredningen om hur alla intressen kan hanteras är klar och att staden inte ska bygga multiarenan i egen regi.

Det finns en naturligtvis ett behov av idrottsytor även hos andra Göteborgare och det är därför viktigt att allmänheten i viss omfattning ska kunna ha tillgång till multiarenan, antingen genom ett hyresavtal eller villkor i markanvisningen. Förvaltningen får i uppdrag att i samarbete med IOFF och Chalmers studentkår att identifiera den bästa lösningen.

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-06-16

Ärende 35

Det pågår för närvarande en dialog mellan berörda parter beträffande en multiarena. Av denna anledning anser vi att det inte är en rimlig ordning att exploateringsnämnden i detta skede kommer in från sidan och föregriper en redan pågående process.

Yrkande

med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna, Socialdemokraterna,
Vänsterpartiet, Miljöpartiet, Centerpartiet
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-06-16

Nytt ärende

Yrkande angående Översyn av avgäldsmodeller med anledning av Högsta domstolens dom i Smyrna-målet

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att utreda behov av justeringar i Göteborgs Stads avgäldsmodeller för småhus respektive flerbostadshus utgående Högsta domstolens dom i Smyrna-målet. Uppdraget återrapporteras till nämnden senast september 2025.

Yrkandet

I den så kallade Smyrna-domen (T 3706-23) har Högsta domstolen fällt ett avgörande som även omfattar vad som är en rimlig avgäldsränta. Domstolen resonerar sig fram till att en avgäld som bygger på en avgäldsränta på 1,75 procent, med triangeleffekten beaktad, är rimlig för den aktuella perioden.

Domen föranleder behov av att se över Göteborgs Stads avgäldsmodeller avseende räntesats och övriga faktorer i modellerna. Förvaltningen har argumenterat för att en högre avgäldsränta i nuvarande modeller multiplicerat med modellens övriga faktor ger en lägre faktisk ränta än den som anges i Smyrna-domen. Om detta är ett rimligt resonemang som håller i domstol eller ej finns olika bedömningar av. Oavsett är det olämpligt att ha en modell där den faktor som pekas ut som räntesatsen inte tydligt förhåller sig till senaste rättspraxis gällande just avgäldsräntan.

För att minska risken för att även framtida avgäldsregleringar ska behöva avgöras i domstol är det sannolikt lämpligt med modeller som utgår från den avgäldsränta som Högsta domstolens resonerat sig fram till i sin senaste dom. De faktorer som tar hand om generellt avdrag och schablonavdrag för de investeringar som tomträttshavaren själv har gjort, dvs. det som ibland har omnämnts som rabatt eller avdrag, har tagits fram i resonemang utgående från nuvarande räntesatser i modellerna. Om räntesatsen ska justeras behöver det även utvärderas om dessa faktorer är i behov av justering.

I Smyrna-domen är det framför allt följande resonemang om lämplig avgäldsränta som är intressant:

17. Den åberopade utredningen ger knappast underlag för några tydliga förutsägelser om ränteläget men ger ändå tillräckligt fog för slutsatsen att den långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden kommer att ligga ganska stabilt på en lägre nivå än 2 procent under en stor del av den tid som är av betydelse för bestämmandet av avgälden. Sannolikheten talar för att en långsiktig realränta på fastighetsmarknaden i fråga om mark som antas ge en värdesäker avkastning inte avviker alltför mycket från den räntan.

Vid bedömningen av skälig avgäldsrenta bör vägledning alltså hämtas från denna uppskattning av den långsiktiga realräntan.

18. Med hänsyn tagen även till övriga omständigheter, främst det förhållandet att tomträtten avser bostadsändamål, framstår en avgäld som bygger på en avgäldsrenta på 1,75 procent, med triangeleffekten beaktad, som rimlig för den aktuella perioden. (...)