



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-18

Ärendenummer EXF-2023-02542

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

Information avseende förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Sammanfattning

Stenakoncernen bedriver färjetrafiksverksamhet vid Masthuggskajen samt Majnabbe. Verksamhetsområdet ägs till största del av Göteborgs hamn AB som upplåter marken genom arrende. Inom verksamhetsområdet är fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39 belägna, vilka är upplåtna med tomträtt till bolag inom Stenakoncernen. Stenakoncernen och Göteborgs hamn AB arbetar för en flytt av den pågående färjetrafiksverksamheten från Masthuggskajen och Majnabbe till ett nytt samlat färjetrafiksläge i ytterhamnen. Stena Fastigheter AB har till exploateringsförvaltningen inkommit med förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39. Stenakoncernen är av uppfattningen att friköp av tomträtten till ovan nämnda fastigheter är en förutsättning för koncernens medverkan till planerad flytt av verksamheten.

Fastigheterna som berörs av friköpsförfrågan är belägna inom ett kommande stadsutvecklingsområde. En förutsättning för stadsutveckling är att ovan omnämnd verksamhetsflytt genomförs. Kommunens generella praxis har över tid varit att friköp alltid nekas i områden som står inför en stadsutveckling.

Ekonomisk dimension

Fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39 är båda belägna inom utvecklingsområde för framtida stadsutveckling. Ett friköp av tomträtten till dessa i ett skede där värdet av den framtida stadsutvecklingen inte kan tillvaratas påverkar kommunens intäktsmöjligheter i kommande exploateringsprojekt negativt. Å andra sidan överförs framtida exploateringsrisk och exploateringskostnader till det friköpande bolaget.

Ett friköp innebär en intäkt för kommunen i form av värdet av fastigheten i avröjt skick. Ett friköp innebär också en minskad löpande intäkt för kommunen i form av utebliven tomträttsavgäld.

Då tomträtter under vissa omständigheter är uppsägningsbara bör det upplysningsvis nämnas att kommunen med stöd av gällande tomträttsavtal har möjlighet att återfå fastigheten i avröjt skick utan kostnad vid respektive avtalsperiods utgång. Nämnas bör också att eventuella behov av uppsägning av tomträtter inom blivande stadsutvecklingsområde inte är klarlagda.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detalj-karta
3. Protokollsutdrag Fastighetsnämnden 2015-06-12 § 142 - Inriktningsbeslut angående friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål samt för flerbostadshus.
4. Karta över område berört av förfrågan om friköp av del av Masthugget 712:30, ställd till Göteborgs Hamn AB.

Ärendet

Förvaltningen informerar nämnden om inkommen förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85.

Exploateringsnämnden har delegerat beslutanderätt till direktör i ärenden avseende friköpsförfrågningar av tomträttsupplåtna fastigheter genom 4.1.2 *Sälja fastigheter upplåtna med tomträtt för kommersiella ändamål och flerbostadshus* (exploateringsnämnden 2023-02-27 § 58). Ärendet lyfts till exploateringsnämnden då det bedöms vara av principiell vikt.

Enligt 5 kap. 1 § kommunallagen beslutar kommunfullmäktige i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen.

Beskrivning av ärendet

Stenakoncernen driver färjetrafiksverksamheten mellan Göteborg och Danmark respektive Tyskland. Till största del bedrivs verksamheten på mark som ägs av Göteborgs Hamn AB som upplåter markytorna för färjetrafiksverksamheten genom arrende till Stena Line. Stenakoncernen och Göteborgs hamn AB arbetar för en flytt av den pågående färjetrafiksverksamheten till ett nytt samlat färjeläge i ytterhamnen, där Göteborgs Hamn AB driver ett planarbete med syfte att medge det nya färjeläget i ytterhamnen.

Nuvarande verksamhetsområde för färjetrafik består även av fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85 vilka är upplåtna med tomträtt till bolag inom Stenakoncernen.

Stenakoncernen ställer som villkor för sin medverkan till planerad verksamhetsflytt att friköp av tomträtten till Masthugget 712:39 och Majorna 721:85 samt del av den mark som arrenderas av Göteborgs Hamn AB genomförs. Exploateringsförvaltningen har erhållit förfrågan om friköp av ovan nämnda tomträttsupplåtna fastigheter och Göteborgs Hamn AB har erhållit förfrågan om ovan omnämnd del av det arrenderade verksamhetsområdet.

Fastigheten Masthugget 712:39

Fastigheten Masthugget 712:39 utgör cirka 5 233 kvadratmeter och är belägen inom Danmarksterminalområdet vid Masthuggskajen. Fastigheten är bebyggd med en terminalbyggnad som används för färjetrafik och kontor med mera. Kommunen är lagfaren fastighetsägare och fastigheten är upplåten med tomträtt till kommanditibolaget Sten A. Olsson & Co. Tomträtten är möjlig att säga upp till 2030-12-31. Vid eventuell uppsägning av tomträtten är kommunen enligt gällande avtal friskriven från lösenskyldighet, det vill säga ingen ersättning kommer betalas till tomträttshavaren vid avtalets upphörande.

Fastigheten Majorna 721:85

Fastigheten Majorna 721:85 utgör cirka 5 140 kvadratmeter och är belägen inom Tysklandsterminalområdet vid Majnabbe. Fastigheten är bebyggd med en terminalbyggnad som används för färjetrafik och kontor med mera. Kommunen är lagfaren fastighetsägare och fastigheten är upplåten med tomträtt till kommanditibolaget Terminal 1. Tomträtten är möjlig att säga upp till 2044-09-30. Vid eventuell uppsägning av tomträtten är kommunen enligt gällande avtal friskriven från lösenskyldighet, det vill säga ingen ersättning kommer betalas till tomträttshavaren vid avtalets upphörande.

Bakgrund

Nuvarande verksamhetsområde för färjetrafiken ligger inom område som i gällande översiktsplan är utpekade omvandlings- respektive utredningsområde för stadsutveckling. En förutsättning för en framtida stadsutveckling är att den pågående färjetrafiksverksamheten flyttas eller i vart fall upphör inom nuvarande verksamhetsområde. Stenakoncernens rätt att bibehålla tomträttsupplåtelse påverkas inte av den tilltänkta flytten. Tomträttsupplåtelseändamål, som bland annat anger kontor, kan fortsatt bedrivas inom aktuella fastigheter även om/när färjetrafiksverksamheten flyttas. Den friköpsförfrågan som är ställd till Göteborgs Hamn AB avser den del av fastigheten Masthugget 712:30, ca 3000–4000 kvm, som är bebyggd med ett parkeringshus. Parkeringshuset är sammanbyggt med terminalbyggnaden inom tomträttsfastigheten Masthugget 712:39. Gällande arrendaavtal, som avser hela verksamhetsområdet, gäller till 2035 men är uppsägningsbart år 2025 för det fall staden behöver marken för stadsutveckling. Göteborgs Hamn AB har meddelat exploateringsförvaltningen att man ställer sig positiv till att sälja aktuell del av Masthugget 712:30. Enligt Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden (beslutad av kommunfullmäktige 2018-06-07 § 15) ska exploateringsnämnden först höras innan försäljning till stadenextern part genomförs. Exploateringsförvaltningen har erhållit sådan förfrågan och förvaltningen avser återkomma till nämnden med förslag till beslut på inkommen förfrågan från Göteborg Hamn AB. Innan Göteborgs Hamn AB kan genomföra sådan försäljning ska även kommunfullmäktiges bemyndigande inhämtas.

Stadsutveckling

Framtida stadsutveckling längs södra älvstranden ska förtydligas genom en fördjupad översiktsplan (FÖP) som avser markytorna från Järnvågen till Klippan, norr om Oscarsleden. FÖP för södra älvstranden omfattar därmed områdena där Danmarks- och Tysklandsterminalerna samt Fiskhamnen är belägna. Igångsättningsbeslut för FÖP södra älvstranden har fattats av stadsbyggnadsnämnden (2023-09-26 § 471) samt kommunstyrelsen (2023-11-22 § 838). FÖP-arbetet befinner sig således i inledningen och ger därför ännu ingen vägledning i fråga om förväntat innehåll i framtida stadsutveckling. Inriktningen i fördjupningen föreslås vara densamma som i gällande översiktsplan. Översiktsplanen anger en kommande stadsomvandling med stora förändringar, från ett lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad.

Det område som omfattas av FÖP-arbetet består av ett delvis utfyllt markområde och en kajkonstruktion. Befintlig kajkonstruktion kommer vid framtida stadsutveckling att behöva rivas och ersättas med en ny konstruktion som klarar laster från stadsbebyggelse samt ligger på en höjd som kan utgöra ett högvattenskydd för staden. Det är inte utrett huruvida del av en kajkonstruktion kan renoveras utan att påverka intilliggande mark. Det står dock klart att samtliga kajsträckor inom FÖP-området behöver renoveras. Det kan inte uteslutas att hela kajkonstruktionen behöver hanteras samtidigt vilket då förutsätter att samtliga markägare enas om tidpunkt och metod för renoveringen.

För att genomföra en stadsutveckling inom FÖP-området som innehåller en blandad bebyggelse av verksamheter, bostäder och kommunal service pekar översiktsplanen på att Oscarsleden behöver integreras. Oscarsleden utgör i dag en barriär mellan den bebyggda staden och kajen. Leden i dess nuvarande utformning saknar flertalet passager samt

genererar buller och luftkvalitet som bedöms omöjliggöra bostadsbebyggelse i stora delar.

Med beaktande av ovanstående står det därmed klart att kommande stadsutveckling kommer att behöva finansiera stora investeringar. Erfarenhet från andra stadsutvecklingsprojekt nära älven visar att ny kajkonstruktion med rätt bärighet och högvattenskyddande höjd innebär en hög investeringskostnad. I tillägg ska även intäkter i kommande stadsutveckling helt eller delvis bekosta investeringar i infrastruktur för att hantera Oscarsledens barriäreffekt.

Vad avser tomträtsupplåtna fastigheter inom ett stadsutvecklingsområde har markägaren, trots upplåtelsen, rådighet att ansöka om ändrad markanvändning genom detaljplan. Detta innebär att kommunen som markägare och innehavare av planmonopolet kan driva en stadsutveckling i önskad riktning även med flertalet tomträtsupplåtelser inom stadsutvecklingsområdet. Denna rådighet och möjlighet kvarstår inte om friköp medges.

Ett annat stadsutvecklingsprojekt som väntas beröra FÖP-området är en ny älvförbindelse för spårvagnstrafik i tunnel, den så kallade Lindholmsförbindelsen. Förbindelsen är tänkt att passera FÖP-området i de västra delarna av Masthuggskajen. För utbyggnad av förbindelsen behöver delar av pågående verksamhetsområde för färjetrafiken vid Masthuggskajen, under 2030-talet, tas i anspråk för upplags- och arbetsområde. Projektets genomförande förutsätter därmed att pågående verksamhet har flyttats eller i vart fall avslutats på nuvarande plats.

Med hänsyn till att aktuell friköpsförfrågan avser fastigheter inom ett område som står inför en stadsutveckling har förvaltningen efterfrågat stadsbyggnadsförvaltningens syn och perspektiv på inkommen förfrågan.

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att ett detaljplanearbete inom stadsdelen Arendal (SBF-2023-00517) bedrivs för att möjliggöra Stenakoncernens färjeverksamhet på ny plats. Göteborgs Hamn AB är planintressent och arbetar i sin tur med att få till ett avtal med Stenakoncernen. Ett inriktningsavtal är undertecknat parterna emellan som anger att man ska arbeta för att hitta en ny placering av Stenakoncernens terminaler och hamnverksamhet i Arendal. Avsikten är att Stena Line ska tillträda ett 25-årigt arrendeavtal i Arendal senast den 1 januari 2027. Ovan omnämnd detaljplan är därmed en förutsättning för att en flytt av den pågående färjetrafiksverksamheten från centrala staden och södra älvstranden ska kunna ske samt en förutsättning för att på sikt kunna använda denna del av staden på ett annat sätt. Hur sådan användning kommer att se ut studeras för närvarande genom en fördjupning av översiktsplanen för södra älvstranden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en flytt av pågående färjeverksamhet från centrum till Arendal medför att frågan om sträckning av E45 aktualiseras. Detta medför att frågan och synen på Oscarsledens användning aktualiseras och ger fördelar som utflyttning av transporter av farligt gods.

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att om friköp av de tomträtsupplåtna fastigheterna inte medges samt om avtal om flytt av färjeverksamheten inte undertecknas upphör Göteborg Hamn AB:s intresse i en ny färjeterminal i Arendal, då det inte finns någon tagare/färjeoperatör. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att konsekvensen blir att pågående planarbete i Arendal avbryts.

Tomträttssupplåtelser

En tomträtt är en mycket stark nyttjanderätt som i princip i alla avseende kan jämföras med äganderätt till fast egendom när det gäller tomträttssinnehavarens egna möjligheter att förfoga över tomträtten. En tomträtt avser alltid en hel fastighet och den gäller under obestämd tid samt är upplåten för ett visst ändamål med en årlig avgäld som betalas till fastighetsägaren. En tomträtt kan inte sägas upp med mindre än att fastighetsägaren kan påvisa att marken behövs för annat väsentligt ändamål. Vanligtvis behöver kommunen påvisa det förändrade behovet genom exempelvis beslutat planbesked för ny detaljplan. En sådan uppsägning får endast ske vid utgången av upplåtelseperioden i tomträttssupplåtelsen. Göteborgs Stad upplåter cirka 600 tomträtter för kommersiella ändamål. I princip samtliga upplåtelseavtal för kommersiella ändamål innehåller en klausul som innebär att kommunen inte är skyldig att ersätta tomträttssinnehavaren för byggnader och anläggningar vid en uppsägning av tomträtten. Uppsägning av tomträtt ska innan genomförande godkännas av exploateringsnämnden. Inga beslut om inriktning eller förhållningssätt rörande tomträttssupplåtelser inom kommande stadsutvecklingsområde är ännu fattade.

Göteborgs Stad har historiskt varit mycket restriktiva till att medge friköp av tomträtter. Under 2010-talet svängde dock synen på friköpsförfrågningar, mycket på grund av att stadens kommande utvecklingsområden förtydligades samt att näringslivets behov ökade i betydelse. Härav fattade tidigare fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål samt flerbostadshus (2015-06-12 § 142, se detta tjänsteutlåtandes bilaga 3). Vad avser kommersiella tomträtter ska utgångspunkten, enligt inriktningsbeslutet, vid friköpsförfrågningar vara att:

- Som utgångspunkt ska friköp vid en förfrågan medges.
- Dock medges inte friköp om fastigheten är belägen i ett område som kan bli föremål för stadsutveckling inom en snar framtid, främst på grund av att det är svårt att fastställa rätt pris för friköpet innan stadsomvandlingen är klar. Ytterligare argument för ett nekande är att staden kan behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag ska kunna göras om det är möjligt att anpassa priset till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske ska i stället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträtten kan komma bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.

Avsikten med inriktningsbeslutet var att utgöra en tydlighet mot marknadens aktörer i fråga om kommunens inställning vid friköpsförfrågningar. Ett förändrat förhållningssätt i enskilt fall riskerar att påverka den praxis som inriktningsbeslutet resulterat i.

Markvärde

Mark i områden som står inför en stadsutveckling har en värdestegring som i princip startar vid värdet av den pågående markanvändningen och som därifrån ökar i takt med att den planerade utvecklingen klargörs. Stadsutveckling klargörs normalt stegvis efter antagande av översiktsplan, fördjupad översiktsplan, planprogram och detaljplan. Värdet av kommande stadsutveckling benämns vanligen förväntningsvärde vilket vid en värdebedömning utgörs av bedömda framtida byggrättsvärden inom fastigheten som diskonteras till nuvärde. Detta innebär att det för en fastighetsägare är ekonomiskt fördelaktigt att sälja mark så sent i utvecklingsprocessen som möjligt.

Stenakoncernens perspektiv

Stenakoncernen anser att byggnader inom de tomträttsupplåtna fastigheterna och ovan omnämnt parkeringshus utgör värdefull bebyggelse och arbetsplats för ett stort antal medarbetare inom Stenakoncernen. En betydande andel av koncernens medarbetare kommer fortsatt ha sin arbetsplats inom byggnader på södra älvstranden även om/när en flytt av färjeverksamheten genomförs. Stenakoncernen anför därför som huvudskäl att man vill säkra rådighet till den mark där aktuella byggnader är belägna genom friköp samt för att ha en möjlighet att vara en part i den kommande stadsutvecklingen.

Kristina Lindfors

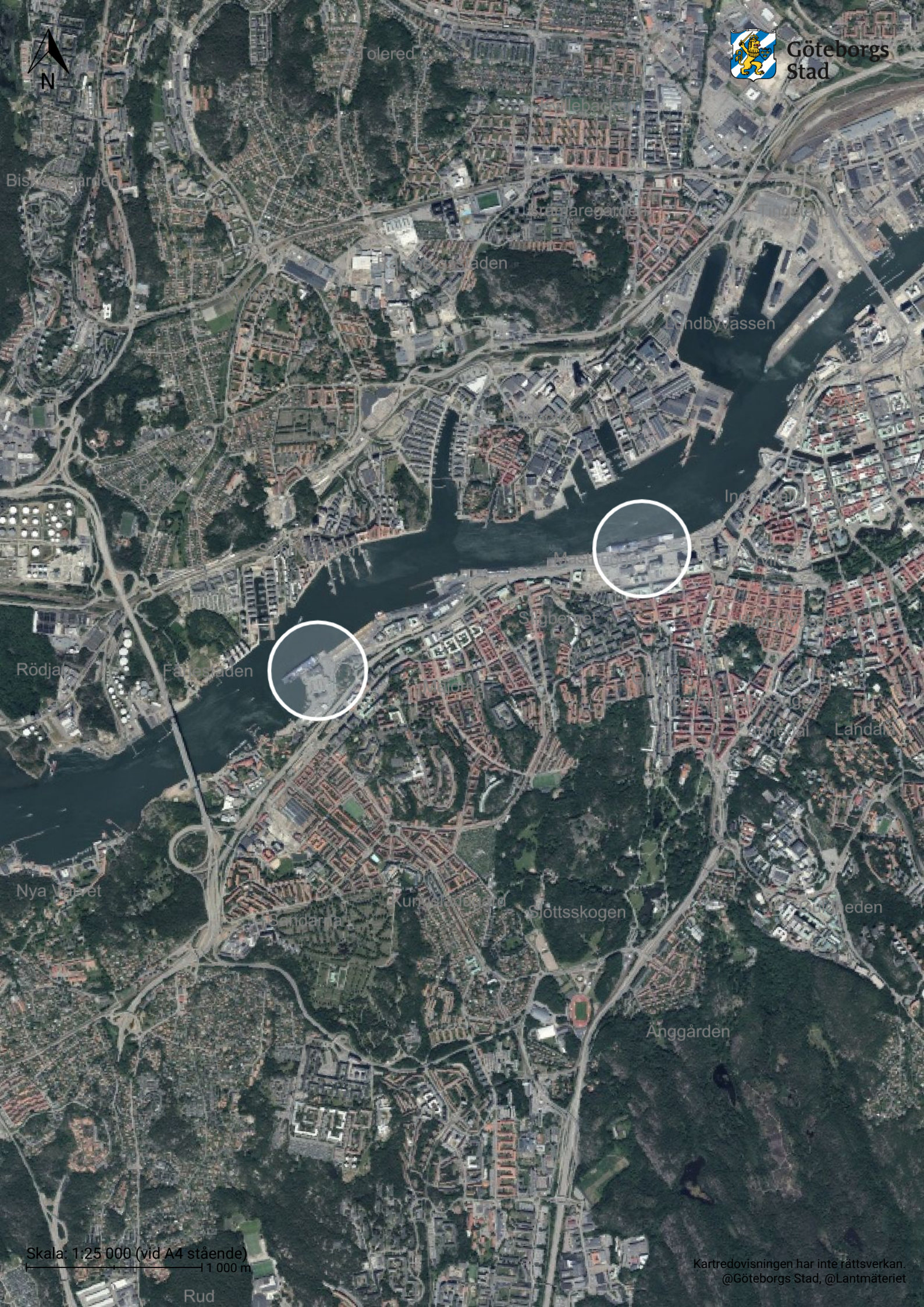
Exploateringsdirektör

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Göteborgs
Stad



Skala: 1:25 000 (vid A4 stående)
1 000 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Majorna 721:85



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

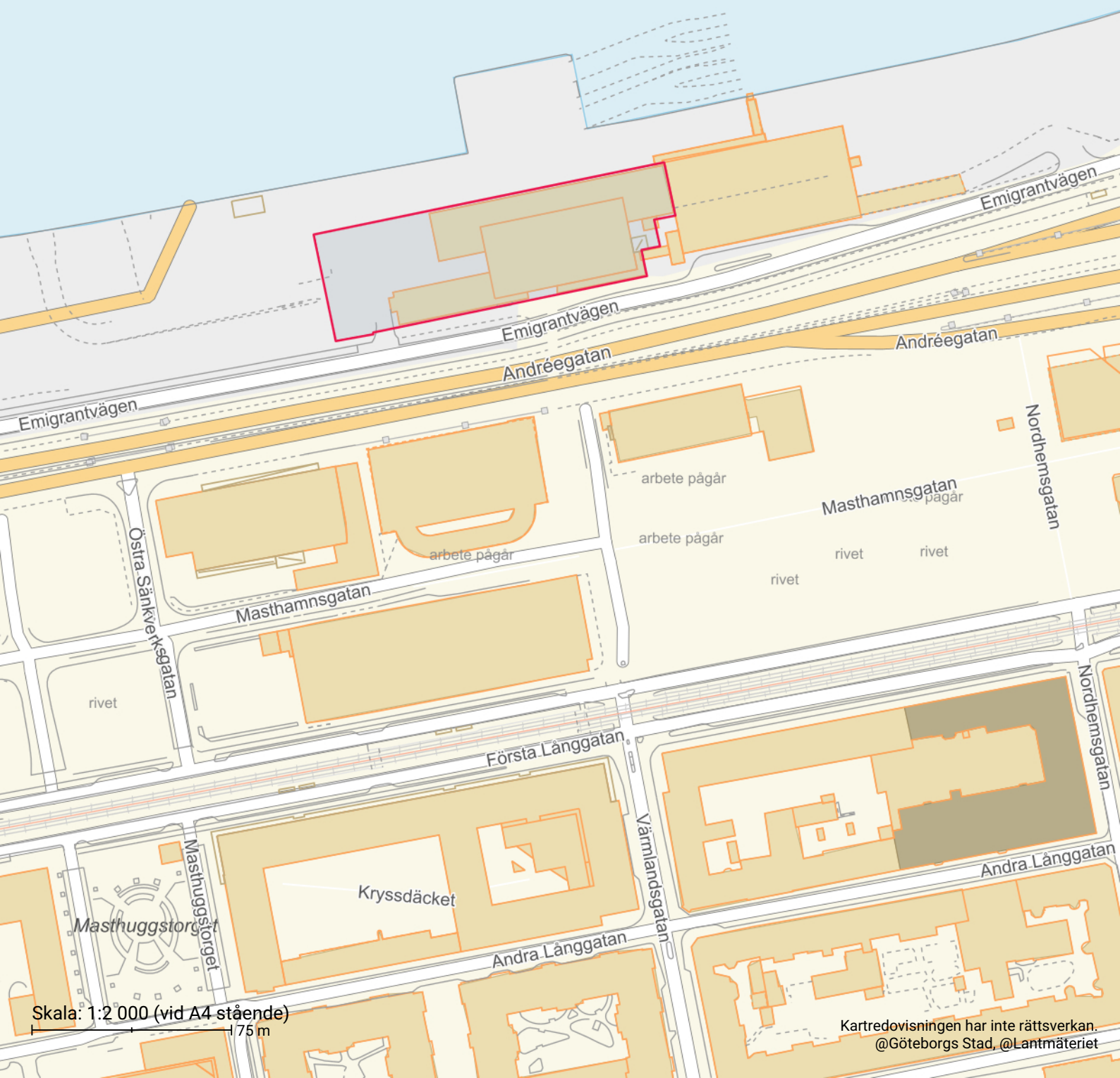
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Masthugget 712:39



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



§ 142 diariernr 0395/12

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2015-05-18
Yrkande V

TIDIGARE BEHANDLING

Bordlagt 2015-05-18, § 115

YRKANDEN

Bobbo Malmström (V) yrkar avslag till föreslagen inriktning, bilaga 1

Jahja Zeqiraj (S) bifall till kontorets förslag

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj ställer proposition på yrkandena och finner att sitt egna yrkande bifallits.

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus godkänns.
2. Fastighetsnämndens uppdrag till kontoret förklaras fullgjort.

RESERVATION

Bobbo Malmström (V) reserverar sig mot förslaget med hänvisning till sitt egna yrkande

2015-06-12
Yrkande
V
Fastighetsnämnden
Ärende 6. Diarienummer 3009/15

Yrkande om förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

Ett omfattande kommunalt markägande tryggar långsiktigt det demokratiska inflytandet över staden.

Vi menar därför att kommunen ska ha en restriktiv syn på friköp av tomträtter för kommersiella ändamål samt för flerbostadshus. Om särskilda skäl till försäljning föreligger så ska dessa presenteras för fastighetsnämnden men utgångspunkten ska vara att inte medge friköp av tomträtter för dessa ändamål.

Upplåtelse av mark med tomträtt ger en långsiktig ekonomisk intäkt och möjliggör för staden att tillgodogöra sig värdestegringen på marken.

Fastighetsnämnden föreslås därför besluta:

- att avslå förslaget till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus.
- att utgångspunkten är att inte medge friköp av tomträtter för kommersiella ändamål eller för flerbostadshus. Om särskilda skäl för försäljning föreligger så skall ärendet avgöras av fastighetsnämnden.



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till fastighetsnämnden
2015-05-18
Diarienummer 0395/12

Markavdelningen/Analys och utredning

Eva Odesten Romell/Stephan Cedergren
Telefon 368 11 75/368 12 14
E-post: eva.odesten.romell@fastighet.goteborg.se

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

Förslag till beslut

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus godkänns.

Fastighetsnämndens uppdrag till kontoret förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Fastighetskontoret bedömer att frågeställningar som rör tomträttsupplåtna fastigheter kan hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning och befintliga och tillkommande tomträttsavtal.

Kontorets uppfattning är dock att det är värdefullt att fastighetsnämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus klargörs genom ett beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för dessa ändamål.

Sammantaget innebär inriktningen att ett näringslivsfrämjande perspektiv beaktas samtidigt som den tillvaratar kommunens intressen.

Ärendet

På begäran av dåvarande fastighetsdirektören beslutade fastighetsnämnden den 19 januari 2012 att uppdra åt kontoret att redogöra för förutsättningarna för och konsekvenserna av att medge friköp av tomträtter för flerbostadshus och kommersiella ändamål, i syfte att i nästa steg ta fram ett förslag till policy för nämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för dessa ändamål.

I detta sammanhang kan även nämnas att fastighetsnämnden den 4 april 2011 beslutade föreslå kommunfullmäktige att fastställa en ersättningsprincip vid uppsägning av tomträtter för kommersiella ändamål. Den 14 juni 2014 beslutade nämnden att återta förslaget.

Bakgrund

Bestämmelser om tomträtter

Bestämmelser om tomträtter finns i 13 kap jordabalken. Inledningsvis anges i första paragrafen; *"Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid kan för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt enligt detta kapitel."*

En tomträtt är en mycket stark nyttjanderätt som i princip i alla avseenden kan jämföras med äganderätt till fast egendom när det gäller tomträttshavarens egna möjligheter till förfogande över tomträtten. Tomträttshavaren kan dock inte ansöka om fastighetsbildning.

En tomträtt kännetecknas av fyra grundläggande kriterier:

- Nyttjanderätt i hel fastighet
- Gäller under obestämd tid
- Upplåten för visst ändamål
- Årlig avgäld (avgift) ska betalas

Rätten att överlåta tomträtten eller upplåta pant/nyttjanderätt får inte inskränkas. Tomträtten ska kunna fungera som ett starkt kreditobjekt. Tomträttens inträde eller bestånd får inte göras beroende av villkor. Tomträtten får inte sägas upp pga. avtalsbrott, t ex obetalda avgifter. Fastighetsägaren kan endast säga upp tomträttsavtalet vid utgången av vissa tidsperioder och om det är viktigt för staden att marken används för andra ändamål. En eventuell tvist om detta avgörs i domstol. Förtida uppsägning av avtal är inte möjligt och uppsägning kan inte heller ske om behovet av mark kan tillgodoses på annat sätt. Tomträtter för bostäder kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelseiden. Därefter kan bostäder sägas upp vart 40-nde år. För tomträtter som inte utgörs av bostäder gäller minimitider om 20 år för uppsägning.

Om en tomträtt upphör pga. uppsägning ska fastighetsägaren lösa byggnad och annan egendom som är tillbehör till tomträtten. Om tomträtten väsentligen upplåtes för annat ändamål än bostadsbebyggelse får parterna överenskomma att det inte alls eller i begränsad omfattning ska finnas skyldighet för fastighetsägaren att lösa egendomen.

Tomträttsupplåtna fastigheter kan i likhet med fast egendom bli föremål för expropriation och liknande tvångsförvärv.

Tomträtter i Göteborg

Göteborgs Stad upplåter omkring 600 fastigheter med tomträtt för olika typer av *kommersiella ändamål*. Därutöver finns ca 200 upplåtelser för parkeringsändamål där upplåtelsen är starkt kopplad till en intilliggande bostadstomträtt. Tomträtterna finns spridda över hela Göteborgs stadsbebyggelse, men med koncentration till några delområden och stråk. I princip samtliga upplåtelseavtal för kommersiella ändamål i Göteborg innehåller en klausul som innebär att kommunen inte är skyldig att ersätta tomträttshavaren för byggnader och anläggningar då kommunen väljer att säga upp tomträtten till utgången av gällande upplåtelseperiod (friskrivningsklausul).

Det finns 765 flerbostadshus och 45 hus med studentbostäder på fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Dessa är främst belägna i Örgryte-Härlanda, Lundby samt Frölunda-Högsbo men finns även i andra stadsdelar i Göteborg. Tomträtsupplåtelser för bostäder innehåller till skillnad från kommersiella tomträtsupplåtelser inga friskrivningsklausuler. Om tomträtt som upplåtits för bostadsändamål sägs upp så åligger det fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som hör till tomträtten med en lösesumma motsvarande egendomens värde.

Överväganden/Inriktning

Göteborgs Stad har tidigare varit restriktiv till friköp av tomträtter för såväl kommersiella ändamål som för flerbostadshus. Uppsägning av tomträtter för flerbostadshus har aldrig förekommit. Uppsägning av tomträtter för kommersiella ändamål har gjorts i ett fåtal fall och endast då det har varit uppenbart att marken ska användas för stadsbyggnadsändamål. Det är också i de fall där staden har särskilda skäl för att återta marken som ersättningsfrågan har varit aktuell.

Fastighetskontorets bedömning är att förutsättningarna under senare år har förändrats i sådan utsträckning att det inte finns anledning att generellt ha en restriktiv hållning vid förfrågan om friköp. De ändrade förutsättningarna var också anledningen till att fastighetsnämnden återtog sin begäran till fullmäktige om att fastställa en ersättningsprincip. De ändrade förutsättningarna handlar framförallt om en mer genomarbetad och samlad syn på den långsiktiga stadsutvecklingen av centrala förnyelseområden och i den s.k. mellanstaden. Med den inriktning som nu finns i stadsutvecklingen bedömer fastighetskontoret att frågeställningar som rör tomträtsupplåtna fastigheter kan hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning och befintliga och tillkommande tomträtsavtal.

Kontorets uppfattning är att det inte finns behov av en fastställd policy för fastighetsnämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus. Kontorets bedömning är istället att det är tillräckligt att nämndens förhållningssätt klargörs genom ett beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter för dessa ändamål.

Tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål

- Utgångspunkten är att friköp vid en förfrågan från tomträttshavaren ska medges.
- Friköp medges inte om området där fastigheten ligger kan bli föremål för stadsutveckling inom en snar framtid, eftersom det är svårt att fastställa rätt pris innan omvandlingen är klar. Staden kan därmed behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag kan göras om priset kan komma att anpassas till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske så kan istället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträtten kan komma att bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.
- Vid förfrågan om friköp av tomträtsupplåtna parkeringsplatser och –garage ska särskild prövning göras som innebär att kontoret ser mer restriktivt på friköp av sådan mark eftersom den kan komma att användas för annat ändamål i framtiden.

- Vid nyupplåtelse av kommersiella tomträtter ska den första perioden fram till dess att avtalet kan sägas upp omfatta 30 år. Minimitiden enligt jordabalken är 20 år. Därefter kommer de på varandra följande perioderna att vara 20 år i enlighet med jordabalken. När det gäller nya tomträttsupplåtelser för parkeringar ska dock upplåtelseperioderna fortfarande vara 20+20 år.
- Friskrivningsklausulen ska skrivas in även i nya avtal. Friskrivningsklausulen ska inte förhandlas bort i befintliga avtal.

Tomträtter upplåtna för flerbostadshus

- Utgångspunkten är att friköp av flerbostadshus medges.
- Skäl för friköp är bl.a. att marknaden efterfrågar detta och att det är kommunalekonomiskt fördelaktigt för kommunen att sälja marken.
- Friköp medges inte om området där fastigheten ligger kan bli föremål för ändrad planläggning med utökad bygg rätt inom en snar framtid, eftersom det är svårt att fastställa rätt pris innan planläggningen är klar. Staden kan därmed behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag kan göras om priset kan komma att anpassas till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske så kan istället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträtten kan komma att bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.
- Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus med hyresrätt varit upplåten under kortare tid än 10 år.
- Friköp av studentbostäder bör hanteras på samma sätt som friköp av hyresrättsupplåtna flerbostadshus.

Konsekvenser

Förslaget till inriktning avseende friköp av tomträtter och andra sammanhängande frågeställningar ger en ökad tydlighet gentemot marknads aktörer. Möjligheten till friköp alternativt en förlängning av upplåtelseperioden i tomträttsavtal innebär att tomträttshavaren kan agera mer långsiktigt i sitt innehav och få möjlighet att investera och utveckla sin verksamhet på fastigheten.

Staden kan fortfarande utnyttja möjligheten till uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång om marken behövs för stadsbyggnadsändamål. Om en tomträtt upphör pga. uppsägning ska fastighetsägaren, i enlighet med jordabalkens bestämmelser, lösa byggnad och annan egendom som är tillbehör till tomträtten. Om tomträtten upplåtes för kommersiella ändamål, och det finns en bibehållen friskrivningsklausul, är staden inte skyldig att ersätta tomträttshavaren för byggnader och anläggningar, dvs. samma förhållande som gäller idag. Om staden måste ta i anspråk en tomträttsupplåten fastighet, och detta inte kan göras i samband med en uppsägning, är de vanliga bestämmelserna om tvångsförvärv tillämpliga.

Den föreslagna inriktningen innebär i ett ekonomiskt perspektiv att friköp av tomträtter ger ökade reavinster till staden samtidigt som de framtida intäkterna i form av tomträttsavgälder minskar.

Sammantaget innebär inriktningen att ett näringslivsfrämjande perspektiv beaktas samtidigt som den tillvaratar kommunens intressen.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Stephan Cedergren
Utvecklingschef

Karin Frykberg
Avdelningschef



Del av fastigheten Masthugget 712:30



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet