

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13

Nytt ärende

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.
2. 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.
3. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
4. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus 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.
5. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
6. Uppdraget (2021-02-08 § 34 1722/19) om att "Ärendet återremitteras till fastighetskontoret för att beakta och arbeta in de nya normerna för ränteberäkning som de pågående rättsprocesserna kommer att ge." avbryts.

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 någon som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De låsningar 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 tomträten 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 tomträten 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.

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.