

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-11

Ärendenummer EXF-2025-00245

EXN 2025-03-24

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-368 10 38

E-post: simon.engstrom@exploatering.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden antecknar informationen.
2. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna vad gäller friköp av tomträtt enligt 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och flerbostadshus (EXF 2025-02-24 § 52) för fullgjort
3. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna av ytterligare åtgärder för att mildra omfattningen av höjningar av tomträttsavgiftens storlek för småhus och flerbostadshus, t.ex. maxtak, i samband med omreglering (EXF 2025-02-24 § 52) för fullgjort
4. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna att genomföra en modell med tilläggsavtal likt den i Stockholm vad gäller betalning av tomträttsavgiften för småhus och flerfamiljshus (EXF 2025-02-24 § 52) för fullgjort

Sammanfattning

Exploateringsnämnden gav exploateringsförvaltningen, genom ett beslut den 24 februari 2025, i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar av gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift.

Samtliga modeller för beräkning av tomträttsavgift samt modell för friköp av småhus är redan idag rabatterade. Alla ytterligare rabatter får en påverkan på kommunens ekonomi. Hur stor påverkan blir beror på vilken nivå som beslutas.

Samtliga beräkningar i tjänsteutlåtandet utgår från att alla tomträtter för bostad omregleras eller friköps 2025. Om friköpspriset bestäms till 50 procent av marktaxeringsvärdet blir intäktsbortfallet cirka 17,5 miljarder kronor jämfört med nu gällande modeller för friköp. Om det införs ett maxtak vid höjning av tomträttsavgift blir stadens intäktsbortfall olika beroende på vilken nivå som beslutas. Ett maxtak i kronor riskerar att bli inaktuellt över tid. Förutsägbarheten för tomträttshavaren blir sämre om maxtak anges i kronor än om det anges i procent. Områdena med högst markvärden kommer att gynnas mest av ett maxtak. Den ekonomiska påverkan på kommunens ekonomi blir stor om stegvis höjning av tomträttsavgift införs. Med stegvis höjning förväntas den genomsnittliga årliga intäkten bli cirka 32 miljoner kronor lägre jämfört med nu gällande modeller. Lägre tomträttsavgift genererar högre köpeskillning vid överlåtelser av tomträtter på den öppna marknaden. Oavsett när i tiden en ny modell för beräkning av tomträttsavgift och friköpspris införs kommer det finnas tomträttshavare som inte omfattas av beslutet.

Kommunen lyder under kommunallagen som bland annat ställer krav på en god ekonomisk hushållning, krav på god avkastning, att kommunen behandlar sina medlemmar lika samt att inte enskilda näringsidkare gynnas. Det kan inte uteslutas att beslut om rabatterade tomträttsavgifter och friköpspriser skulle kunna anses strida mot dessa bestämmelser. Vid försäljning och upplåtelse av fast egendom är kommuner även bundna av EU:s s.k. statsstödsreglerna. Enligt dessa ska köp, försäljning och upplåtelse av fastigheter ske på marknadsmässiga villkor. Beslut om rabatterade tomträttsavgifter och friköpspriser som gäller för företag riskerar att strida mot statsstödsreglerna.

Förvaltningens bedömning är att användning av aktuellt marktaxeringsvärde är transparent och förutsägbart för såväl tomträttshavare som marknaden, både för beräkning av tomträttsavgift och friköpspris.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En tomträtt ger årliga intäkter för staden i form av tomträttsavgift. En tomträtt som friköps ger vid ett enskilt tillfälle ett ekonomiskt tillskott till stadskassan samtidigt som framtida årliga intäkter i form av tomträttsavgiften upphör.

Om det införs ett maxtak vid höjning av tomträttsavgiften ger det ett intäktsbortfall för kommunen samtidigt som det gynnar tomträttshavaren. Detsamma gäller även om det blir en stegvis höjning av avgiften i stället för att tillämpa nu gällande beräkningsmodeller för tomträttsavgift under hela avgiftsperioden.

Friköpsnivån och nivån på tomträttsavgiften får ingen påverkan på hyresgästernas hyresnivåer eftersom bruksvärdeshyra tillämpas. För en bostadsrättsförening och för ägare av småhus har däremot både friköpspris och tomträttsavgiftsnivå en direkt påverkan på boendekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningens bedömning är att det inte får någon påverkan ur ekologisk dimension om en fastighet är fortsatt upplåten med tomträtt eller om den friköps eftersom den vid friköpstillfället redan är bebyggd. I egenskap av fastighetsägare har kommunen ingen möjlighet att påverka vilken typ av byggnad en tomträttshavare uppför. Det är endast ändamålet med tomträtten som kan regleras i tomträttsavtalet.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningens bedömning är att det inte får någon påverkan ur social dimension om en fastighet är fortsatt upplåten med tomträtt eller om den friköps eftersom den vid friköpstillfället redan är bebyggd. En tomträtt kan på andrahandsmarknaden överlåtas fritt mellan olika ägare utan kommunens godkännande vilket gör att kommunen i egenskap av fastighetsägare inte har möjlighet att påverka exempelvis jämställdhet, mångfald, hälsa eller integration.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Yrkande från S, MP, V 2025-02-24
2. Protokollsutdrag från exploateringsnämnden 2025-02-24, § 52

Ärendet

Exploateringsnämnden gav exploateringsförvaltningen, genom ett beslut den 24 februari 2025, i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar av gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift.

Beskrivning av ärendet

Uppdrag från exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden gav exploateringsförvaltningen, genom ett beslut den 24 februari 2025, i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar av gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift.

Exploateringsnämnden beslutade enligt yrkande från S, MP och V:

1. Direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna vad gäller friköp av tomträtt enligt 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och flerbostadshus.
2. Direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna av ytterligare åtgärder för att mildra omfattningen av höjningar av tomträttsavgiftens storlek för småhus och flerbostadshus, t.ex. maxtak, i samband med omreglering.
3. Direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna att genomföra en modell med tilläggsavtal likt den i Stockholm vad gäller betalning av tomträttsavgiften för småhus och flerfamiljshus.
4. Direktören får i uppdrag att komplettera informationen på hemsidan och i andra kommunikationsvägar så att det blir enklare att räkna ut framtida tomträttsavgäld.

Tomträttens historia

Tomträttsinstitutet infördes 1907 och infördes främst av bostadspolitiska skäl. Upplåtelsetiden skulle uppgå till minst 26 och högst 100 år. Vid upplåtelsetidens utgång upphörde tomträtten. Det stod då fastighetsägaren fritt att sälja marken eller använda den för annat ändamål. Tomträttsavgiften ansågs kunna sättas lågt eftersom samhället kunde tillgodogöra sig markvärdestegringen vid upplåtelsetidens slut.

För att stärka tomträttshavarens ställning ändrades reglerna kring tomträtten 1953 och dessa gäller i huvudsak fortfarande. Tomträtten blev då en på obestämd tid upplåten nyttjanderätt med möjlighet att reglera avgiften vart tjugonde år. År 1967 ändrades avgiftsperioden till tio år för att skapa bättre förutsättningar för det allmänna att tillgodogöra sig värdestegringen på marken. Genom de omfattande reformer som ägt rum under årens lopp inom bland annat det bostadspolitiska området och genom andra sociala reformer i samhället så har en förskjutning av tomträttens ursprungliga ändamål skett så att tomträtten numera utgör en möjlighet för samhället att, vid sidan av skatteintäkter, tillgodogöra sig värdestegringen på marken genom uttag av tomträttsavgifter och försäljning av tomträtter till tomträttshavarna. Det sociala syfte som tomträtten tidigare hade tillgodoses numera på annat sätt idag genom de reformer som tillkommit och som inte längre är knutna till tomträttsinstitutet.

Tomträtter i Göteborg

Fastigheter upplåtna med tomträtt är hela stadens och dess invånares gemensamma egendom. Göteborgs kommun har (2025-02-28) 9 415 tomträtter för bostadsändamål (8 667 småhus och 748 flerbostadshus varav cirka 60 procent bostadsrätt och cirka 40 procent hyresrätt). Förvaltningen hanterar i genomsnitt cirka 1 000 omregleringar med bostadsändamål per år.

Tomträttsavgiften ska enligt lag (13:10 JB) utgå med oförändrat belopp under avgiftsperioden (10 år eller 20 år). Det är inte möjligt att göra en överenskommelse om att tillämpa kortare avgiftsperioder än tio år. Tomträttsavgiften betalas kvartalsvis.

Ekonomiska konsekvenser vid sänkt friköpspris

Skatteverket delar upp Göteborgs kommun i olika riktvärdeområden där marken i varje område får ett riktvärde. Olika riktvärdeområden är olika stora. Generellt finns det flera små riktvärdeområden i centrala lägen och färre, men större områden i ytterområden. Taxeringsvärdet utgörs dels av värdet för marken, dels värdet för byggnaden. För småhus och flerbostadshus ändras taxeringsvärdet vart tredje år, däremot vid olika tillfällen. För småhus ändrades taxeringen 2024 och för flerbostadshus ändras den 2025. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet.

En tomträttshavare som betalar en hög tomträttsavgift har ett större incitament att betala ett högre friköpspris. Vid ett friköp har tomträttshavaren inte längre kvar någon tomträttsavgift. De flesta friköp finansieras genom lån från bank. Inför ett friköp värderar tomträttshavaren skillnaden mellan att betala ränta till banken eller att fortsätta betala tomträttsavgift. Därför finns det ett direkt samband mellan nivån på tomträttsavgiften och viljan att friköpa.

Av SOU 2012:71 framgår att det finns risk för stora avvikelser mellan marktaxeringsvärde och faktiskt marknadsvärde när det gäller flerbostadshus. I SOU 2012:71 kom man fram till att en fri marknadsvärdering är det som bör avgöra priset för friköp av flerbostadshus. Överensstämmelsen mellan marktaxeringsvärde och faktiskt marknadsvärde anses däremot mer tillförlitligt i frågan om småhusfastigheter. Slutsatsen i SOU 2012:71 är att marktaxeringsvärde fungerar väl vid friköp av småhus, men att det vid flerbostadshus är lämpligare med en fri marknadsvärdering. Utredningen föreslår att samma bedömningsgrund används oavsett om upplåtelseformen är bostadsrätt eller hyresrätt.

Olika kommuner har olika modeller för friköp, se tabell nedan för jämförelse mellan Göteborg, Stockholm och Malmö. Göteborg har idag en beslutad modell för friköp av småhus motsvarande 65 procent av gällande marktaxeringsvärde. Flerbostadshus upplåtna med tomträtt friköps efter prövning till fullt marknadsvärde. Det som prövas är om området där tomträtten ligger kan bli föremål för ändrad planläggning med till exempel utökad byggrätt inom en snar framtid. Friköp medges inte om upplåtelsen varat i mindre än 10 år.

Flerbostadshus kan ha inslag av lokaler i tomträtten. Dessa värderas som lokaler och avgiftsräntan för lokalerna är densamma som för alla kommersiella tomträtter, dvs 3 procent (vid 10-åriga avgiftsperioder). Lokaler friköps därför till fullt marknadsvärde. Eftersom inte lokaler omfattas av gällande avgiftsmodell är förvaltningens bedömning att lokaler inte kommer att omfattas av ett beslut om en ny friköpsmodell för bostäder. Andelen lokaler är oftast små i förhållande till andelen bostad i en befintlig tomträtt.

Stad	Småhus	Flerbostadshus
Göteborg	65% av MTV*	Fullt marknadsvärde
Stockholm	50% av MTV	85% av MTV
Malmö	65% av MTV	Fullt marknadsvärde

Friköp av tomträtt i olika kommuner

**marktaxeringsvärde*

Om friköpspriset bestäms till 50 procent av marktaxeringsvärdet skulle det motsvara drygt en tredjedel av marknadsvärdet (förutsatt att taxeringen stämmer). Tabellerna nedan visar det samlade marktaxeringsvärdet över kommunens fastigheter upplåtna med tomträtt för bostad. Räkneexemplen visar intäktsbortfallet om hela beståndet friköps. Om kommunen med den föreslagna modellen säljer tomträtter upplåtna för småhus blir kommunens intäkt cirka 23 procent lägre än med nuvarande modell. Totalt är intäktsbortfallet cirka 3 miljarder kronor (2025) för småhus. Om kommunen med den föreslagna modellen säljer tomträtter upplåtna för flerbostadshus blir kommunens intäkt cirka 62 procent lägre än med nuvarande modell. Totalt är intäktsbortfallet cirka 14,5 miljarder kronor (2025) för flerbostadshus. Totalt blir kommunens intäktsbortfall cirka 17,5 miljarder kronor (2025). En marknadsvärdering ger ofta ett högre marknadsvärde än ett uppräknat marktaxeringsvärde (marktaxeringsvärdet/0,75), varför intäktsbortfallet i praktiken skulle kunna vara högre än vad som redovisas nedan.

Samlat MTV 2025	Friköp enligt gällande modell (65% av MTV)	Föreslagen modell (50% av MTV)	Intäktsbortfall
18 mdr kronor	12 mdr kronor	9 mdr kronor	3 mdr kronor

Småhus

Samlat MTV 2025	Friköp enligt gällande modell (marknadsvärde)	Föreslagen modell (50% av MTV)	Intäktsbortfall
17 mdr kronor	23 mdr kronor	8,5 mdr kronor	14,5 mdr kronor

Flerbostadshus

Ekonomiska konsekvenser vid sänkt tomträttsavgift

Beräkning av tomträttsavgift

Enligt rättspraxis ska tomträttsavgiften beräknas utifrån fastighetens marknadsvärde och en avgiftsränta om 3–3,25 procent beroende på avgiftsperiod (10 år eller 20 år).

Kommunen baserar emellertid avgiften för småhus och flerbostadshus på de avgiftsmodeller som antagits av kommunfullmäktige. Gällande modell för småhus antogs 7 maj 2009 och modellen för flerbostadshus antogs 23 februari 2006.

Till skillnad från rättspraxis baseras avgiftsmodellerna på marktaxeringsvärdet.

Avgiftsmodellerna innebär att tomträttsavgiften blir väsentligt lägre mot vad den skulle bli om kommunen i stället skulle valt att tillämpa rättspraxis. För småhus är gällande avgiftsmodell rabatterad med cirka 74 procent jämfört med rättspraxis och modellen för flerbostadshus är rabatterad med cirka 62 procent (vid 10-åriga avgiftsperioder).

Gällande beräkningsmodell för småhus

- **10-åriga avgiftsperioder:** $30 \% \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 3,5 \% (\text{avgiftsränta}) = \text{avgift/år}$
- Årlig avgift motsvarar **1,05 %** av marktaxeringsvärdet samt **0,79 %** av marknadsvärdet.
- **20-åriga avgiftsperioder:** $30 \% \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 4 \% = \text{avgift/år}$
- Årlig avgift motsvarar **1,20 %** av marktaxeringsvärdet samt **0,90 %** av marknadsvärdet.

Gällande beräkningsmodell för flerbostadshus

- **10-åriga avgiftsperioder:** $75 \% \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 2 \% = \text{avgift/år}$
- Årlig avgift motsvarar **1,50 %** av marktaxeringsvärdet samt **1,13 %** av marknadsvärdet
- **20-åriga avgiftsperioder:** $75 \% \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 2,25 \% = \text{avgift/år}$
- Årlig avgift motsvarar **1,69 %** av marktaxeringsvärdet samt **1,27 %** av marknadsvärdet

Maxtak och stegvis höjning av tomträttsavgift

I Stockholm tillämpar kommunen maxtak för tomträttsavgiften för småhus. Höjningen kan som högst bli 18 000 kronor per år vid en 10-årig avgiftsperiod och 19 400 kronor per år vid en 20-årig avgiftsperiod. Höjningen kan dock inte vara mer än 100 procent av utgående tomträttsavgift.

Utöver maxtak för tomträttsavgiften för småhus tas den nya avgiften för både småhus och flerbostadshus ut genom en stegvis höjning under de första fyra åren av avgiftsperioden. Den nya tomträttsavgiften motsvarar den utgående avgiften ökad med X procent av höjningen. Första året betalar alltså tomträttshavaren den utgående tomträttsavgiften samt 40 procent av höjningen.

År	Stegvis höjning
1	40 procent av höjningen
2	55 procent av höjningen
3	70 procent av höjningen
4	85 procent av höjningen
5–10	100 procent av höjningen

Stegvis höjning

Sänkt tomträttsavgift eller ytterligare rabatt jämfört med redan gällande beräkningsmodeller får en direkt påverkan på kommunens ekonomi.

Förvaltningen har kartlagt utvecklingen av småhusens marktaxeringsvärden från taxeringen 2015 till nu gällande taxering 2025. Kartläggningen visar på en genomsnittlig höjning av marktaxeringsvärdena med cirka 78 procent. För det fall ett takbelopp i kronor införs för småhus, som innebär att höjningen av nuvarande avgift kan bli högst 18 000 kr, skulle (om samtliga småhus omreglerades 2025) cirka 3 procent få en lägre tomträttsavgift. Förvaltningen har i kartläggningen utgått från att alla tomträtter upplåtna för småhus har 10-åriga avgiftsperioder även om det i praktiken även förekommer 20-åriga avgiftsperioder för en del tomträtter.

Om ett takbelopp i procent införs som innebär att en höjning av tomträttsavgiften inte kan bli mer än 100 procent högre än tomträttsavharens nuvarande tomträttsavgift skulle (om alla tomträtter upplåtna för bostad omreglerades 2025) ge en lägre tomträttsavgift till cirka 20 procent av tomträtterna för småhus och cirka 73 procent av tomträtterna för flerbostadshus. Beräkningen är gjord utifrån utvecklingen av marktaxeringsvärden mellan taxeringen 2015 och 2025 för både småhus och flerbostadshus.

En stegvis höjning innebär att kommunen inte tar ut hela den nya tomträttsavgiften under hela avgiftsperioden. Tabellen nedan visar kommunens intäktsbortfall om alla tomträtter för bostad omregleras 2025 och avgiften sedan höjdes stegvis under fyra år. I räkneexemplen räknar förvaltningen också med att alla tomträtter har 10-åriga avgiftsperioder även om det i praktiken även förekommer 20-åriga avgiftsperioder för en del tomträtter. I praktiken sker omreglering vid olika tidpunkter utifrån när tomträtterna ursprungligen uppläts. Årligen blir kommunens intäkt med nuvarande beräkningsmodeller cirka 444 miljoner kronor. Med stegvis höjning blir intäkten i genomsnitt cirka 412 miljoner kronor under en 10-årsperiod, vilket innebär att den årliga genomsnittliga intäkten förväntas bli cirka 32 miljoner kronor lägre än med nu gällande modeller.

År	Intäkt med nuvarande avgiftsmodeller	Intäkt med stegvis höjning	Intäktsbortfall
1	444 mkr	314 mkr	130 mkr
2	444 mkr	347 mkr	97 mkr
3	444 mkr	379 mkr	65 mkr
4	444 mkr	412 mkr	32 mkr
5–10	444 mkr	444 mkr	0 mkr

Småhus och flerbostadshus

En sänkning av tomträttsavgiften ger en direkt påverkan på boendekostnaderna för såväl villaägare som bostadsrättsinnehavare. Kommunen upplåter fastigheter med tomträtt till kommersiella fastighets-/bostadsbolag. För de som bor i hyresrätt påverkas inte hyran av en sänkt tomträttsavgift eftersom bruksvärdeshyra tillämpas. En sänkning av tomträttsavgift ger däremot en direkt positiv inverkan på fastighets-/bostadsbolagens kostnader och följaktligen även vinsten.

Lägre tomträttsavgift genererar högre köpeskilling vid överlåtelser av tomträtter på den öppna marknaden i och med att driftskostnaden blir lägre. I ett längre tidsperspektiv innebär det även att marktaxeringsvärdena på sikt kan komma att stiga vid en sänkning av tomträttsavgiften.

Endast tomträttsavgiften i sin helhet är möjlig att få inskriven hos Lantmäteriet. En inskrivning av stegvis höjning av tomträttsavgift är därför inte möjlig. Vid tillämpning av stegvis höjning fordras en separat sidoöverenskommelse till tomträttsavtalet vid varje omregleringstillfälle. Eftersom sidoöverenskommelsen inte går att få inskriven gäller den inte gentemot tredje man, exempelvis vid en överlåtelse av tomträtt. Vid omreglering av tomträttsavgiften upprättas ett tilläggsavtal i två exemplar. Om stegvis höjning införs innebär det att lika antal sidoöverenskommelser behöver upprättas årligen. Sammantaget ska cirka 2 000 avtal, mot tidigare cirka 1 000, upprättas och undertecknas för de cirka 1 000 omregleringar som förvaltningen hanterar årligen.

I dagsläget saknar förvaltningen ekonomiskt systemstöd för att hantera tomträttsavtal med stegvis höjning. Före dess att ett system kan hantera fakturor med stegvis höjning kräver det manuell hantering, vilket skapar behov av ytterligare personal för fakturahantering. Behovet av ökade resurser vid omreglering kvarstår även om faktureringen går att automatisera.

Legala konsekvenser

Av kommunallagen följer att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet (11 kap 1 §) samt att kommuner ska förvalta sina medel på ett sådant sätt att krav på god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses (11 kap 2 §). Dessa bestämmelser gäller generellt för all kommunal verksamhet, men det är sannolikt svårt att angripa beslut om rabatterade tomträttsavgifter och försäljningspriser på tomträttsfastigheter med stöd av bestämmelserna.

Kommunallagen anger vidare att kommuner inte, utan sakliga skäl, får behandla sina medlemmar olika (2 kap 3 §, den s.k. likabehandlingsprincipen). Kommuner får heller inte lämna individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare om det inte finns synnerliga skäl (2 kap. 8 §, ”förbudet mot gynnande av enskild”). Det kan inte uteslutas att beslut om rabatterade tomträttsavgifter och friköpspriser skulle kunna anses strida mot dessa bestämmelser.

Vid försäljning och upplåtelse av fast egendom, som nu är aktuellt, är kommuner, utöver angivna bestämmelser i kommunallagen, även bundna av EU:s s.k. statsstödsreglerna. Enligt dessa ska köp, försäljning och upplåtelse av fastigheter ske på marknadsmässiga villkor. För att utesluta att försäljning sker till underpris ska en värdering av oberoende värderingsman ske inför varje försäljning.

Statsstödsreglerna gäller i relation till företagare som genom stödet riskerar att få en fördel gentemot andra aktörer på marknaden. Beslut om rabatterade tomträttsavgifter och friköpspriser som gäller för företag riskerar att strida mot statsstödsreglerna. Stöd av mindre betydelse undantas emellertid av reglerna. För närvarande gäller att stöd till ett företag som sammanlagt inte överstiger 300 000 euro under en period av tre år är tillåtna (s.k. de minimis-stöd).

Tidpunkt nya modeller

Oavsett när i tiden en ny modell för beräkning av tomträttsavgift och friköpspris införs kommer det finnas tomträttshavare som inte kan ta del av en ny modell förens vid nästkommande omregleringstillfälle. En friköpt tomträtt kan inte omfattas av ny friköpsmodell som beslutas efter att ett friköp är genomfört.

Kommunikation

På kommunens hemsida kan förvaltningen tydliggöra hur tomträttsavgiften beräknas, förklara den nuvarande rabatten som finns jämfört med rättspraxis och redogöra för vad som påverkar tomträttsavgiftens storlek. Skatteverket fastställer vart tredje år nya marktaxeringsvärden för bostäder. Att kunna beräkna en framtida tomträttsavgift som baseras på ett ännu ej fastställt marktaxeringsvärde är därför inte möjligt. Att ha en digital beräkningsmodell utifrån att tomträttsavgiften skulle omregleras idag kan däremot vara möjligt.

Förvaltningens bedömning

Tidigare har kommunfullmäktige beslutat att friköp av tomträttsupplåtna småhus inte ska få friköpas om de varit upplåtna kortare tid än 10 år. Detta beslut bör även omfatta tomträttsupplåtna flerbostadshus. Tomträttsupplåtelser som varat 10–20 år bör behandlas med försiktighet beaktande gällande regler för statsstöd därav bör sådana friköp ske till fullt marknadsvärde.

Om en ny modell för friköp införs är förvaltningens bedömning att prövning av friköp avseende tomträtter för flerbostadshus även fortsättningsvis ska gälla. Området där en tomträtt ligger kan bli föremål för ändrad planläggning med exempelvis ökad byggrätt. För småhus finns ingen sådan strategisk avvägning att göra och friköp för småhus bör därför även fortsättningsvis alltid medges om upplåtelsen varat i mer än 10 år.

Alla sänkningar av friköpspriset får en direkt påverkan på stadskassan. Hur stor påverkan det får beror på nivån på friköpspriset. Om friköpspriset bestäms till 50 procent av marktaxeringsvärdet blir intäktsbortfallet cirka 23 procent lägre för småhus och cirka 62 procent lägre för flerbostadshus. Det innebär att om alla bostadstomträtter friköps 2025 går staden miste om cirka 17,5 miljarder kronor jämfört med nu gällande modeller för friköp. Samtidigt som en tomträtt friköps upphör kommunens intäkt i form av årlig tomträttsavgift.

Om det införs ett maxtak i antingen procent eller kronor vid höjning av tomträttsavgift riskerar det att ses som gynnande eftersom det inte kan tillgodoräknas av alla tomträttshavare. Detta kan vid efterföljande omregleringar få en ännu större effekt. När det gäller maxtak blir stadens intäktsbortfall olika beroende på vilken nivå som beslutas. Ett maxtak i kronor riskerar att bli inaktuellt över tid och kan behöva ändras i framtida kommunfullmäktigebeslut. Förutsägbarheten för tomträttshavaren blir därför sämre om maxtak anges i kronor än om det anges i procent. Områdena med högst markvärden kommer dock oavsett att gynnas mest av ett maxtak och på sikt kommer avgiftsnivån att jämnas ut mellan olika områden till fördel de områdena med de högsta markvärdena.

Tomträttsavgiften skapar ett ekonomiskt tillskott till stadskassan vid sidan av skatteintäkter. Alla former av ytterligare rabatter kan därför få en påverkan på kommunens ekonomi och i förlängningen även på välfärden.

Den ekonomiska påverkan på kommunens ekonomi blir stor om stegvis höjning av tomträttsavgift införs. Med stegvis höjning blir den genomsnittliga årliga intäkten (under en 10-årsperiod) cirka 32 miljoner kronor lägre jämfört med nu gällande modeller. Beräkningen utgår från att alla tomträtter för bostad omregleras 2025. I praktiken kommer dock inte effekten synas fullt ut på kommunens ekonomi före dess att alla tomträtter har omreglerats med en ny beräkningsmodell. Det tar i praktiken upp till 20 år från beslut till dess att alla tomträttsavgifter har omreglerats. Majoriteten av tomträtterna har under samma period redan omreglerats två gånger.

Lägre tomträttsavgift genererar högre köpeskilling vid överlåtelser av tomträtter på den öppna marknaden. Det gynnar befintliga tomträttshavare, men inte framtida köpare. En köpare får enligt nuvarande regler låna upp till 85 procent av bostadens värde. Högre köpeskilling kräver en högre kontantinsats vilket skapar ännu större svårigheter för dem som är på väg in på bostadsmarknaden. I ett längre tidsperspektiv innebär detta även att marktaxeringsvärdena på sikt kan komma att stiga vid en sänkning av tomträttsavgiften.

Oavsett när i tiden en ny modell för beräkning av tomträttsavgift och friköpspris införs kommer det finnas tomträttshavare som omfattas av beslutet först vid nästkommande omreglering. Tomträttshavare som redan friköpt sin tomträtt kommer inte omfattas av ny friköpsmodell. Oavsett tidpunkt för beslut om ny modell kan vissa tomträttshavare känna sig missgynnade.

I dagsläget används fullt marknadsvärde vid friköp av tomträtter upplåtna för flerbostadshus. Av SOU 2012:71 framgår att det finns risk för stora avvikelser mellan marktaxeringsvärdet och faktiskt marknadsvärde för flerbostadshus. Förvaltningens bedömning är ändå att användning av aktuellt marktaxeringsvärde är transparent och förutsägbart för såväl tomträttshavare som marknaden, både för beräkning av tomträttsavgift och friköpspris.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Yrkande S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-02-24

Yrkande 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

Friköp av tomträtter och tomträttsavgiftens storlek är komplicerade frågor som rymmer olika typer av målkonflikter där politiken behöver prioritera mellan en rad angelägna intressen. Det handlar om att göteborgarna ska få avkastning på sin förmögenhet, att tomträttshavarnas privatekonomi inte ska påverkas alltför negativt i samband med omreglering av tomträttsavtalen, att de som valt att friköpa inte ska missgynnas, samt att friköp eller lättnader i samband med omreglering inte ska få en negativ påverkan på bostadsmarknaden i stort. Frågans komplicerade karaktär kräver ett system som är förutsebart och robust. Av denna anledning är det viktigt att förändringar av rådande regelverk sker utifrån ett beslutsunderlag som belyser olika perspektiv. Vidare behöver tomträttshavares möjlighet att förutse storleken på tomträttsavgiften i samband med omreglering stärkas.

En rad utredningar har visserligen gjorts beträffande friköp och avgift, men eftersom de ekonomiska förutsättningarna ändrats sedan dess, behöver det ske en uppdaterad sammanställning av fakta samt en analys som utgår ifrån nuläget hos såväl kommunen som för tomträttshavarna.

Det vi önskar få belyst är vad det får för konsekvenser om priset för friköp sänks till 50 procent av marktaxeringsvärdet vad beträffar småhus och flerfamiljshus. Tomträttsavgiftens storlek bestäms av marktaxeringsvärdet och en avgäldsrenta. För att mildra effekterna i samband med omreglering av tomträttsavtalen erbjuder idag Göteborgs stad en rabatt på tomträttsavgiften. Vår inställning är att det är rimligt att undersöka om det finns ytterligare möjligheter att mildra effekterna t.ex. genom metoder som används i Stockholms stad d.v.s. genom att införa ett maxtak för procentuell ökning av tomträttsavgift i samband med omreglering och vad detta i så fall får för konsekvenser.

Vidare vill vi undersöka i vilken mån det är lämpligt med ett frivilligt tilläggsavtal med tomträttsinnehavarna för småhus och flerbostadshus där avgiften erläggs årligen i stället för i slutet av avtalsperioden.

Slutligen vill vi se över möjligheterna till att ytterligare förbättra informationen till tomträttshavare på kommunens hemsida i syfte att öka förutsebarheten vad gäller avgiftens storlek vid kommande omregleringar av tomträttsavtalet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna vad gäller friköp av tomträtt enligt 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och flerbostadshus.

Att direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna av ytterligare åtgärder för att mildra omfattningen av höjningar av tomträttsavgiftens storlek för småhus och flerbostadshus, t.ex. maxtak, i samband med omreglering.

Att direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna att genomföra en modell med tilläggsavtal likt den i Stockholm vad gäller betalning av tomträttsavgiften för småhus och flerfamiljshus.

Att direktören får i uppdrag att komplettera informationen på hemsidan och i andra kommunikationsvägar så att det blir enklare att räkna ut framtida tomträttsavgäld.

§ 52 Ärendenummer EXF-2025-00245

Yrkande 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

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt yrkande från S, MP och V:

1. Direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna vad gäller friköp av tomträtt enligt 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och flerbostadshus.
2. Direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna av ytterligare åtgärder för att mildra omfattningen av höjningar av tomträttsavgiftens storlek för småhus och flerbostadshus, t.ex. maxtak, i samband med omreglering.
3. Direktören får i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna att genomföra en modell med tilläggsavtal likt den i Stockholm vad gäller betalning av tomträttsavgiften för småhus och flerfamiljshus.
4. Direktören får i uppdrag att komplettera informationen på hemsidan och i andra kommunikationsvägar så att det blir enklare att räkna ut framtida tomträttsavgäld.

Handling

Yrkande S, MP, V den 2025-02-24, bilaga 14

Yrkanden

Patrik Höstmad (D), Helena Norin (MP) och Hans Arby (C) yrkar bifall till yrkande från S, MP och V

Protokollsanteckning

Ledamöterna för D, M, L och KD antecknar följande till protokollet:

Givet att vårt yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus (ärende 18) tyvärr bordlades stödjer vi att en utredning görs parallellt under tiden. Frågan om de höga avgäldshöjningarna är akut varför det är viktigt att utredningen rapporteras skyndsamt redan till nästa nämnd.