

Ändrad modell för friköp och beräkning av tomträttsavgift

Exploateringsnämnden 2025-03-24, EXF-2025-00245

Simon Engström

Förvaltningens uppdrag

Att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna av:

1. friköp av tomträtt enligt 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och flerbostadshus.
2. ytterligare åtgärder för att mildra omfattningen av höjningar av tomträttsavgiftens storlek för småhus och flerbostadshus, t.ex. maxtak, i samband med omreglering.
3. att genomföra en modell med tilläggsavtal likt den i Stockholm vad gäller betalning av tomträttsavgiften för småhus och flerfamiljshus.



Tomträtter i Göteborg

- Totalt har Göteborgs stad 9 415 tomträtter upplåtna för bostad.
8 667 småhus och 748 flerbostadshus
- Alla beräkningar är gjorda utifrån att omreglering eller friköp 2025 samt att alla tomträtter har tioåriga avgiftsperioder.



Friköp 50 procent av marktaxeringsvärdet



Göteborgs
Stad

- Friköp enligt nuvarande modeller:
Cirka 35 miljarder kronor
- Friköp till föreslagen modell:
Cirka 17,5 miljarder kronor
- Totalt intäktsbortfall blir cirka 17,5 miljarder.



Tomträttsavgift nuläge



Göteborgs
Stad

- Nuvarande modeller är rabatterade jämfört med rättspraxis.
- Med nuvarande beräkningsmodeller ger bostadstomträtterna en årlig intäkt till kommunen på 444 miljoner kronor om alla tomträtter omregleras i år.



Maxtak i samband med omreglering



Göteborgs
Stad

- Ett maxtak på tomträttsavgiftens höjning (max 100 procent) skulle i år ge en lägre tomträttsavgift för cirka 20 procent av småhusen och cirka 73 procent av flerbostadshusen.
- Maxtak i kronor riskerar att bli inaktuellt över tid och berör endast en liten andel av det totala antalet småhustomträtter. Områdena med högst markvärden gynnas mest av maxtak.

Stegvis höjning av avgift

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

- Årlig genomsnittlig intäkt blir cirka 32 miljoner kronor lägre med stegvis höjning.
- Inskrivningshinder.
- Ökade administrativa kostnader.

Legala konsekvenser

- Kommunallagen (likabehandlingsprincipen)
- Statsstöd
- Mottagaren av ett otillåtet statsstöd är den som blir återbetalningsskyldig.
- Kan inte uteslutas att både bostadsrätter och hyresrätter omfattas av statsstödsreglerna.



Avväganden



Göteborgs
Stad

- Direkt påverkan på tomträttshavarens driftkostnader.
- Lägre tomträttsavgift skapar högre köpeskillingar.
- Oavsett tidpunkt för beslut om ny modell för tomträttsavgift och friköppris kommer vissa tomträttshavare känna sig missgynnade.
- Kommunens ekonomi
- Juridiken
- Områden med högre markvärden gynnas mer av modeller med maxtak.
- Om maxtak i procent införs bör maxtaket vara olika för tomträtter med tioåriga och tjugoåriga avgiftsperioder.

Kontakt

Simon Engström

simon.engstrom@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad