

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.