

Yttrande

Centerpartiet

2026-01-13

Nr 10

Yttrande angående Hemställen från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning

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.

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 vilket huvudyrkandet i exploateringsnämndens hemställan gäller. Genom att öka friköpen så frigör staden kapital till viktiga investeringar från tomter som ändå inte kan användas till annat än de bostäder som redan finns där. Det finns ingen strategisk anledning för staden att äga mark med bostäder som är upplåten med tomträtt.

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 tomträttsavtal 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. Vi anser även att det finns skäl för exploateringsnämnden att i pågående rättsprocesser om tomträttsavgälder kunna medge förlikning så att nivån blir motsvarande max 100 procent höjning.

När ärendet når kommunfullmäktige avser vi därför att yrka på att hemställan från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning godkänns i alla sina delar. Vi avser även att yrka på att exploateringsnämnden får mandat att i pågående rättsprocesser om tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus, i de fall

med där staden yrkat på mer än 100 procent höjning av avgälden, medge förlikning med en ny avgäld på en nivå motsvarande 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld. Nämnden behöver dock först säkerställa att det är juridiskt möjligt att hantera frågan på det sättet.

Yttrande

Sverigedemokraterna



Datum 2026-01-09

Ärende nr SLK-2025-00992

Yttrande angående – Hemställan från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning

Yttrande

Sverigedemokraterna delar uppfattningen att de kraftigt höjda tomträttsavgälderna har lett till stora ökningar av boendekostnaderna för hyresgäster, bostadsrättshavare och småhusägare i Göteborg. Denna utveckling drabbar särskilt hushåll med små ekonomiska marginaler. I praktiken innebär det att tomträttssystemet inte längre uppfyller sitt ursprungliga syfte: att ge trygga och ekonomiskt rimliga boendeförutsättningar för många människor.

Höjningarna beror till stor del på kraftigt ökade marktaxeringsvärden. Det har skapat en situation som tomträttshavarna varken kan påverka eller skydda sig mot. Problemen förvärras av att tomträttshavaren inte kan säga upp avtalet och av att det inte finns någon verklig marknad, eftersom det i praktiken endast finns en möjlig köpare under avtalstiden.

Sverigedemokraterna anser, i linje med vårt tidigare ställningstagande i Exploateringsnämnden, att hemställan är ett nödvändigt och väl motiverat steg för att minska de ekonomiska riskerna för tomträttshavare samt återupprätta tomträttssystemets legitimitet och sociala funktion. Sverigedemokraterna ställer sig därför bakom hemställan i sin helhet.

Tilläggsyrkande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2026-01-09

10, SLK-2025-00992

Tilläggsyrkande angående Hemställen från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Exploateringsnämnden får mandat att i pågående rättsprocesser om tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus, i de fall med där staden yrkat på mer än 100 procent höjning av avgälden, medge förlikning med en ny avgäld på en nivå motsvarande 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld.

Yrkande

Nuvarande modeller för beräkning av avgälder har gett orimligt stora höjningar av tomträttsavgälden i ett antal fall. Som exempel ger nuvarande modeller höjningar på 780 procent i ett av fallen. Detta slår direkt in i de boendes privatekonomi och försämrar möjligheterna till systematiskt underhåll av fastigheterna och riskerar i värsta fall driva boende från sina hem. De nya föreslagna modellerna i exploateringsnämndens hemställen avser att adressera detta problem. Exploateringsnämnden bör även i pågående rättsprocesser om tomträttsavgälder medge förlikning i linje med de nya föreslagna modellerna för avgäld, dvs. motsvarande maximalt en höjning om 100 procent.

Yrkande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2026-01-09

10, SLK-2025-00992

Yrkande angående Hemställan från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning godkänns i alla sina delar.

Yrkande

De stigande tomträttsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Eftersom marktaxeringsvärdet legat till grund för beräkningen av tomträttsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. Den ohållbara situation som uppstått kring tomträterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det ursprungliga syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträterna inte längre levererar. Det är hög tid att frågan hanteras. De frågeställningar som stadsledningskontoret lyfter anser vi redan vara besvarade.

Gällande friköpspriset innebär hemställan samma modell för flerbostadshus som fastighetskontoret tidigare föreslagit. I samband med detta utreddes frågan om likställighet och statsstöd vilket framgår i det underlag som bifogats hemställan. Det kan också noteras att Stockholms Stad praktiserar en modell för småhus där friköpspriset är 50 procent av marktaxeringsvärdet. Gällande införande av ett tak för höjning på 100 procent så används även denna modell i Stockholm. Likställighetsprincipen innebär att medborgare i samma situation ska behandlas lika (till exempel alla på en viss typ av tomträtter), vilket till exempel avspeglas i att Göteborgs Stad har olika modeller för tomträtter för flerbostadshus, småhus respektive kommersiellt ändamål.

Gällande konsekvenser för stadens ekonomi ger det som framföres i yrkande i exploateringsnämnden och de bifogade underlagen svaret. För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträterna 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. Ett friköp vid marknadspris på en helt öppen marknad blir en teoretisk intäkt som inte kommer att realiseras då inga eller få friköp genomförs på den prisnivån. Det är av betydelse att en friköpsmodell utformas på ett sätt som ger möjlighet för många att komma ur den risk som tomträten ger.

Avkastningen från tomträterna via avgälden är i praktiken relativt låg. Avkastningen utgående från marknadsvärdet är 0,79 procent och 1,13 procent för småhus respektive småhus. Ett friköp vid 50 procent respektive 65 procent av taxeringsvärdet motsvarar 37,50 procent respektive 48,75 procent av marknadsvärdet. För att få en jämförbar avkastning på intäkterna vid friköp enligt modellen behöver räntan vara över 2,11 procent respektive 2,32 procent. Idag är 10 årig statslåneränta 2,80 procent och Göteborgs Stads internränta är 2,75% procent. Intäkterna från friköp kan minska lånebehovet och stadens kapitalkostnad och modellen har alltså med stor sannolikhet en tydlig positiv ekonomisk effekt för staden.

	Avkastning taxvärde	Avkastning markn.värde*	Friköp tax.värde	Friköp markn.värde*	Jämför- ränta
Småhus	1,05%	0,79%	50%	37,50%	2,11%
Flerbostadshus	1,50%	1,13%	65%	48,75%	2,32%

* = marknadsvärde beräknat på taxeringsvärde/0,75

10 år statslåneränta: 2,80%

Internränta 2026 Göteborg stad: 2,75%

Den information som givits av exploateringsförvaltningen är att det är relativt få fall som påverkas av maxtaket på 100% och få av dessa har extrema höjningar. Den sammantagna bedömningen är att det ger en liten påverkan på stadens ekonomi. Samtidigt har det en stor påverkan på de berördas privatekonomi.

De nya modellerna ska gälla från det att kommunfullmäktige fattat beslut.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-12-05

Ärendenummer SLK-2025-00992

Handläggare

Jörgen Persson, Lisa Kallmér

Telefon: 031-368 04 82, 031-368 06 44

E-post: jorgen.persson@stadshuset.goteborg.se

lisa.kallmer@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Hemställan från exploateringsnämnden om förslag till nya modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus och småhus samt förslag på ett tak på avgäldshöjning återremitteras till exploateringsnämnden i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har 2025-09-22 § 220 översänt ärendet om lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträter för flerbostadshus och småhus till kommunfullmäktige. Ärendet rör hemställan om kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus respektive tomträtsupplåtna småhus. Hemställan rör även godkännande av förslag på ett tak på avgäldshöjning. Till exploateringsnämndens hemställan bifogades ett antal handlingar i form av tjänsteutlåtande och utredningar framtagna mellan 2019 och 2025 som delvis har reviderats utifrån nya samt kompletterande politiska uppdrag. Stadsledningskontoret bedömer sammantaget att exploateringsnämndens handlingar inte utgör ett tillräckligt underlag för beslut. I handlingarna saknas väsentlig information som behöver utredas samt analyseras ytterligare utifrån de verksamhetsmässiga, ekonomiska och juridiska konsekvenserna för staden. Stadsledningskontoret föreslår att ärendet återremitteras till exploateringsnämnden för vidare beredning och komplettering.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet avser förslag till återremiss. Till exploateringsnämndens hemställan har ett antal handlingar bifogats i form av tjänsteutlåtande och utredningar mellan 2019 och 2025 som delvis reviderats utifrån kompletterande uppdrag under denna tid. Stadsledningskontoret bedömer att dimensionerna behöver belysas i det kommande kompletterade ärendet.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Exploateringsnämndens handlingar 2025-09-22 § 220

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden har 2025-09-22 § 220 översänt ärendet om lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus till kommunfullmäktige. Ärendet rör hemställan om kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modeller för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus respektive tomträtsupplåtna småhus. Hemställan rör även kommunfullmäktiges godkännande av förslag på ett tak på avgäldshöjning.

Av exploateringsnämndens ärende 2025-03-24 § 60 framgår bland annat att Göteborgs Stad har 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 tomträten 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. Enligt rättspraxis ska tomträtsavgiften beräknas utifrån fastighetens marknadsvärde och en avgiftsränta om 3-3,25 procent beroende på avgiftsperiod (10 år eller 20 år). I staden baseras dock avgiften för småhus och flerbostadshus på de avgiftsmodeller som antagits av kommunfullmäktige. Modellen för småhus antogs 2009-05-07 § 9 och modellen för flerbostadshus antogs 2006-02-23 § 21. Till skillnad från rättspraxis baseras avgiftsmodellerna på marktaxeringsvärdet. I de fall flerbostadshus har inslag av lokaler är avgiftsräntan för lokalerna densamma som för kommersiella tomträtter. Lokaler värderas som lokaler och friköps till marknadsvärde. Därför omfattas de inte av gällande avgiftsmodell.

Exploateringsnämndens beslut 2025-09-22 § 220

Ärendet har sin utgångspunkt i ett yrkande från D och M med instämmande av L och KD 2024-12-16 § 318 om lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus. Yrkandet har reviderats ett flertal gånger. Det har också tillkommit tilläggsyrkanden. Exploateringsnämnden beslutade 2025-09-22 § 220 i enlighet med yrkande från D och M samt tilläggsyrkanden från D, M och C:

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 65 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.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträtsupplåtna 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.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna småhus.
5. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställan: Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19),

tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19) samt tjänsteutlåtandet Återredovisning av uppdrag om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträtsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträtsavgift (Utfärdat 2025-03-11 Ärendenummer EXF-2025-00245).

6. 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.
7. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.
8. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgäldshöjningen.

Tidigare ärenden och uppdrag

Ett antal ärenden och uppdrag avseende friköp av tomträtt har utretts samt återrapporterats i både tidigare fastighetsnämnd och exploateringsnämnd de senaste åren. Nedan följer en redogörelse av de ärenden som exploateringsnämnden 2025-09-22 § 220 hänvisar till samt bifogar i sin hemställan. Handlingarna kan läsas i sin helhet i bilagan till exploateringsnämndens handlingar.

Uppdrag avseende att ta fram en modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtter för flerbostadshus

Fastighetsnämnden gav 2018-09-24 § 219 fastighetskontoret i uppdrag att:

”ta fram en modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtter för flerbostadshus, där det särskilt bör beaktas att en fortsatt tomträtsupplåtelse ekonomiskt bör vara jämförbar med ett friköp av den aktuella fastigheten.”

I fastighetsnämndens Mål och inriktningsdokument 2019 fanns även ett delmål att förvaltningen särskilt ska beakta att en fortsatt tomträtsupplåtelse bör vara ekonomiskt jämförbar med ett friköp av den aktuella tomträten, samt att tomträttshavarna ska ha möjlighet att köpa till ett lägre pris än marknadspriset. Fastighetskontoret valde att omhänderta både uppdrag och delmål i sitt kommande utredningsarbete.

I fastighetskontorets återrapportering av uppdraget valde fastighetsnämnden 2019-06-20 § 171 att inte ta ställning till fastighetskontorets förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus. Fastighetsnämnden beslutade dock att remittera kontorets förslag till ett antal intressenter, bland annat Fastighetsägarna och Riksbyggen för synpunkter. Inkomna remissvar redovisades i fastighetsnämnden 2019-11-18 § 267. Fastighetsnämnden beslutade 2020-03-16 § 58 att ge fastighetskontoret i uppdrag att:

”utreda möjligheten och konsekvenserna av, friköpsmodeller av tomträtsupplåtna flerbostadshus med marktaxeringsvärde som grund. Utredningen ska innehålla modeller med fasta marktaxeringsvärdeår, förslagsvis 2014, 2016, 2019, och där uppräknings sker med procentuella index, förslagsvis två olika på 2 respektive 3 procent. Ingången ska vara att friköp ska uppmuntras och vara minst ekonomiskt jämförbart med att fortsätta betala tomträtsavgäld utifrån 2014 års marktaxering. Utredningens olika alternativ ska

konsekvensanalyseras. Det är viktigt att modellerna blir transparenta, och lätta att förstå sig på både internt på kontoret men, också hos fastighetsägare och externa aktörer.”

Fastighetskontoret återrapporterade uppdraget till fastighetsnämnden i juni 2020. Fastighetsnämnden beslutade 2021-02-08 § 34 att återremittera ärendet till fastighetskontoret för att beakta och arbeta in de nya normerna för ränteberäkning som de pågående rättsprocesserna kommer att ge. Fastighetskontoret fick även i uppdrag att löpande informera nämnden om hur de rättsliga processerna framskrider.

Uppdrag avseende att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter med mera

Exploateringsnämnden beslutade 2025-02-24 § 52, i enlighet med yrkande från S, MP och V, 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 och kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift. Direktören fick i uppdrag att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna vad gäller friköp av tomträtt enligt 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och flerbostadshus. Uppdraget innebar också att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna av ytterligare åtgärder för att mildra omfattningen av höjningar av tomträttsavgiftens storlek för småhus och flerbostadshus, till exempel maxtak i samband med omreglering.

Exploateringskontoret återrapporterade ärendet i exploateringsnämnden 2025-03-24 § 60 som beslutade att anteckna informationen och förklara uppdraget fullgjort.

Stadsledningskontorets bedömning

Exploateringsnämnden beslutade 2025-09-22 § 220 i enlighet med yrkande från D och M samt tilläggsyrkanden från D, M och C att översända ärendet om lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus till kommunfullmäktige. Till nämndens hemställan bifogades ett antal handlingar i form av tjänsteutlåtande och utredningar framtagna mellan 2019 och 2025 som delvis har reviderats utifrån nya samt kompletterande politiska uppdrag. Exploateringsnämnden hänvisar bland annat till utredning och tjänsteutlåtande utfärdat 2020-06-15 Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus. Det hänvisas också till en utredning och tjänsteutlåtande utfärdat 2025-03-11 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 och kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift.

Ett ärende som gäller försäljning av kommunal mark i form av friköp av tomträtt aktualiserar ett flertal juridiska frågeställningar. De områden som torde vara av särskilt intresse är dels den kommunala likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § kommunallagen (2017:725), dels förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare i 2 kap. 8 § kommunallagen och dels EU:s statsstödsregler. Dessa tre grundläggande rättsliga frågeställningar kopplade till friköp av tomträtt har i olika grad berörts i rättspraxis: både generellt kopplat till marköverlåtelse och specifikt vid friköp av tomträtt (se till exempel Högsta förvaltningsdomstolens avgörande i RÅ 1995 ref. 7 och RÅ 2010 ref. 119). I utredning och tjänsteutlåtande utfärdat 2025-03-11 nämns under rubriken Legal konsekvenser dessa tre rättsliga frågeställningar.

Någon närmare utredning av vad som följer av dessa och hur de påverkar frågan om friköp av tomträtter eller förändringar av gällande regelverk för tomträttsavgift görs dock inte. Nödvändiga rättsliga förutsättningar och konsekvenser har således inte närmare utretts. Stadsledningskontoret anser därför att beslutsunderlaget behöver kompletteras i denna del.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att det inte framgår av exploateringsnämndens hemställan när i tid som exploateringsnämndens förslag föreslås bli gällande.

Stadsledningskontoret anser att en sådan tidpunkt tydligt bör framgå av beslutet med hänsyn till bland annat pågående rättsprocesser och eventuella förfrågningar om friköp. Stadsledningskontoret anser även att tidpunkten för införande av nya friköpsmodeller samt avgäldsmodell behöver risk- och konsekvensanalyseras. Analysen behöver göras i förhållande till eventuella framställningar om friköp och pågående rättstvister kopplade till exempelvis tomträttsavgälder och utifrån nästkommande omreglering.

Stadsledningskontoret anser därmed att beslutsunderlaget behöver kompletteras.

Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska konsekvensanalyserna samt bedömningarna i bland annat bifogade utredningar samt tjänsteutlåtanden utfärdade 2020-06-15 respektive 2025-03-11 behöver uppdateras med utgångspunkt i exploateringsnämndens aktuella förslag. Analyserna behöver också kompletteras med jämförelse mot bokförda värden. Stadsledningskontoret ser exempelvis att en uppdaterad bedömning av jämförelserna mellan avgäldsrenta och friköpspris för kommersiella tomträtter behöver göras, särskilt med hänsyn till dagens marktaxeringsvärden och avgäldsrentor med mera. Konsekvenserna i form av lägre intäkter för kommunen till följd av ett föreslaget tak för höjning av tomträttsavgäld behöver också redovisas. Stadsledningskontoret ser sammantaget att beslutsunderlaget behöver kompletteras med en mer heltäckande och uppdaterad ekonomisk analys av exploateringsnämndens förslag till friköpsmodeller och avgäldsmodell.

Stadsledningskontoret bedömer sammanfattningsvis att exploateringsnämndens handlingar inte utgör ett tillräckligt underlag för beslut. I handlingarna saknas väsentlig information som behöver utredas och analyseras ytterligare utifrån de verksamhetsmässiga, ekonomiska och juridiska konsekvenserna för staden. Kontoret ser även att hållbarhetsdimensionerna behöver belysas i kommande ärende. Kontoret föreslår utifrån ovanstående att ärendet återremitteras i sin helhet till exploateringsnämnden för vidare beredning och komplettering.

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



§ 220 Ärendenummer EXF-2024-01978

Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D och M samt tilläggsyrkanden från D, M och C;

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 65 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.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
3. 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.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
5. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställen: 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), tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19) samt tjänsteutlåtandet 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 (Utfärdat 2025-03-11 Ärendenummer EXF-2025-00245).
6. 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.
7. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.

8. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgaldshöjningen.

Tidigare behandlingar

Bordlagt 2024-12-16, § 318

Bordlagt 2025-02-03, § 16

Bordlagt 2025-02-24, § 43

Bordlagt 2025-03-24, § 71

Bordlagt 2025-04-22, § 95

Bordlagt 2025-05-19, § 124

Bordlagt 2025-06-16, § 163

Bordlagt 2025-08-25, § 190

Handlingar

Reviderat yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-09-19 (protokollsbilaga 5)

Tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-03-21 (protokollsbilaga 6)

Reviderat yrkande från C den 2025-09-18 (protokollsbilaga 7)

Tilläggsyrkande från C den 2025-09-18 (protokollsbilaga 8)

Yrkande från S och MP den 2025-09-19 (protokollsbilaga 9)

Protokollsanteckning från S och MP den 2025-09-22 (protokollsbilaga 10)

Yttrande från SD den 2024-12-16 (protokollsbilaga 11)

Yttrande från C den 2025-02-21 (protokollsbilaga 12)

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, M samt tilläggsyrkande från D, M och tilläggsyrkande från C

Hans Arby (C) yrkar bifall till beslutsatserna i yrkande från D, M samt yrkar bifall till tilläggsyrkande från C och tilläggsyrkande från D, M

Robert Hammarstrand (S) och Helena Norin (MP) yrkar avslag till yrkande från D, M och tilläggsyrkanden från D, M och C samt bifall till yrkande från S, MP

Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit yrkande från S och MP. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för bifall till yrkande från S och MP. Nej-röst för bifall till yrkanden från D, M och C".

Azita Miakhel (S), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Jan Longnell (MP) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5).

Zagros Hama Aga (M), Ann Catrin Fogelgren (L), Jerker Sjögren (KD), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6).

Jäv

Beatrice Klein (V) och Oskar Andersson (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Hans Arby (C) anmäler att brödtexten i yrkande från C antecknas som yttrande från C.

Robert Hammarstrand (S) anmäler en protokollsanteckning från S och MP.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Yrkande

med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna

Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13

Reviderat 2025-01-31

Reviderat 2025-02-21

Reviderat 2025-03-21

Reviderat 2025-09-19

Nytt ärende

16

18

19

25

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 tomträtsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 65 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.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträtsupplåtna 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.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna småhus.
5. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställen:
Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19), tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19) samt tjänsteutlåtandet Återredovisning av uppdrag om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträtsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträtsavgift (Utfärdat 2025-03-11 Ärendenummer EXF-2025-00245).

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträtsavgälden 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 tomträtsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträtsavgälderna innebär ökade hyror och

avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträtsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något 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 tomträtsavgäldernas 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 tomträterna inte längre levererar.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträterna 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 ett 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 tomträtsupplåtna flerbostadshus* (2020-06-15, Dnr 1722/19) görs jämförelse mellan avgäldränta och friköpspris för kommersiella tomträter respektive tomträter med flerbostadshus. Om ungefär samma förhållande mellan avgäldränta och friköpspris ska gälla för småhus motsvarar det ett friköpspris om ca 50 procent av marktaxeringsvärdet. Därför föreslås en sänkning även av friköpspriset för småhus.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Yrkande

med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna

Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-12-13

Reviderat 2025-01-31

Reviderat 2025-02-21

Reviderat 2025-03-21

Nytt ärende

16

18

19

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 tomträtsupplåtna 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.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträtsupplåtna 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.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna småhus.
5. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställen:
Tjänsteutlåtandet ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19), tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19) samt tjänsteutlåtandet Återredovisning av uppdrag om att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträtsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträtsavgift (Utfärdat 2025-03-11 Ärendenummer EXF-2025-00245).

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträtsavgälden 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 tomträtsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträtsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträterna

skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträttsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något 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 tomträterna inte längre levererar.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträterna 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 avgäldsrenta och friköpspris för kommersiella tomträter respektive tomträter med flerbostadshus. Slutsatsen blir att om samma förhållande mellan avgäldsrenta 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.

Den ohållbara situation som uppstått kring tomträterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

Tilläggsyrkande

Centerpartiet

2025-09-18

Ärende nr 25

Tilläggsyrkande angående 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 införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgäldshöjningen.

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.

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 vilket huvudyrkandet gäller.

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 tomträttsavtal 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 införa även ett takbelopp i kronor för höjning. Inte heller rekommenderas den administrativt tunga och rättsligt tveksamma modellen med stegvis införande av den nya avgälden.

Yrkande

S, MP

2025-09-22

Yrkande angående yrkande från D, M, L, KD angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunstyrelse att i sin beredning ta hänsyn till de aspekter som framgår i yrkande från S och MP.

Yrkandet

Frågor om villkoren småhus och flerbostadshus som ligger på tomträtt har blivit aktuellt under de senaste åren då allt fler tomträttsavtal på 10 respektive 20 år börjat att löpa ut. Då tomträttsavgälderna baseras på markpriser som i sin tur är påverkade av bostadspriserna så innebär detta enskilt stora höjningar av tomträttsavgälder som inte justerats innan den enorma prisutvecklingen som skett på svensk bostadsmarknad.

Systemet med tomträtter tillkom som ett sätt att möjliggöra till mindre kapitalstarka att kunna bygga bostäder. Det infördes under en tid där bostadspriserna och markpriserna vara relativt sätt ganska låga och stabila.

Idag bestäms bostadspriserna av marknaden och vad folk är villiga att betala för en villa eller bostadsrätt. En lägre tomträttsavgäld innebär därför vid försäljning att priset kan bli högre. Kostnaderna för boende bestäms långsiktigt inte av tomträttsavgäldens storlek utan av vad folk har råd att betala i boendekostnad. En lägre tomträttsavgäld kan därför riskera att innebära högre räntekostnader och amorteringar för nästkommande ägare. Samtidigt är för nuvarande ägare en oväntat hög höjning av tomträttsavgälden något som kan få stor påverkan på privatekonomin.

De privatekonomiska konsekvenserna av detta är något som måste tas i beaktande för politiska beslut. Särskilt i dessa tider med exceptionellt hög inflation som drabbat många hushåll. Det gäller därför att väga olika intressen mot varandra.

Alla revideringar av friköpspriset för tomträtt riskerar att påverka stadens övergripande ekonomi och även bostadsmarknaden som helhet. Att förändra villkoren för tomträtter måste därför ske varsamt och med långsiktighet. M, D, L och KD har föreslagit en större rabatt än dagens för friköp av tomträtt. Motsvarande 65 procent av marktaxeringsvärdet för både flerbostadshus samt 50 procent för småhus. Idag har småhus redan en möjlighet att friköpa på 65 procent av marktaxeringsvärdet. Att införa en rabatt för friköpspris av flerbostadshus är dessutom juridisk tveksam eftersom framför allt berör fastighetsägare som är vinstdrivande företag.

Protokollsanteckning S, MP

Exploateringsnämnden

25-09-22

Ärende 25

På exploateringsnämndens sammanträde 2025-02-24 (§ 52 EXF-2025-00245) biföll nämnden ett yrkande från S, MP och V om att bl.a. utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtt och förändringar av gällande regelverk för tomträtt.

Av förvaltningens tjänsteutlåtande från exploateringsnämndens sammanträde 2025-03-11 (§ 60 EXF-2025-00245) framgår att ett friköpspris, som en majoritet av nämnden ställt sig bakom, medför ett betydande intäktsbortfall för staden, samt att det finns risk att kommunen riskerar att bryta mot bestämmelserna i kommunallagen avseende god ekonomisk hushållning, krav på god avkastning, likabehandling och att enskilda näringsidkare inte får gynnas. Dessutom finns en risk att den föreslagna nivån för friköp gällande flerbostadshus strider mot statsstödsreglerna.

Mot bakgrund av ovanstående hade det varit högst rimligt att kommunstyrelsen med sitt övergripande ansvar att leda, styra och samordna kommunens verksamhet och ekonomi hade fått bereda förslagen i yrkandena från D, M, L, KD och C.

Vi anser att det är mycket oansvarigt att lägga fram den här typen av mycket långtgående förslag inom ett mycket komplext område som tomträttsinstitutet, innan kommunstyrelsen fått möjlighet att bereda ärendet och utan att försäkra sig om att förändringarna kommer att hålla över tid.

Yttrande
2024-12-16

Ärende 29 – Nytt ärende från D+M



Yttrande angående - Lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter för flerbostadshus och småhus

Yttrandet

Sverigedemokraterna stödjer Yrkandet (nytt ärende) från D och M angående behovet att ta fram en rättvisare avgäldsmodell för flerbostadshus respektive småhus enligt de förslag som förs fram i deras yrkande.

Yttrande

Centerpartiet

2025-02-21

Ärende nr 18

Yttrande angående Yrkande angående lägre friköpspris och lägre avgäld för tomträtter

Yttrandet

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 i enlighet med yrkandet från M och D. Det är samma nivå som Stockholm stad tillämpar för småhus och som tidigare utredningar landat i inte borde bryta mot rättspraxis.

Genom att fler tomträttsinnehavare 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. Visserligen minskar succesivt den årliga avkastningen, men i reala termer är den mycket lägre än motsvarande minskning av stadens kapitalkostnader.

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 vill vi undersöka möjligheterna till, och konsekvenserna av, att mildra effekten av de ofta mycket kraftiga avgäldshöjningarna genom att på olika sätt jämna ut dem över fler år.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-06-15

Diarienummer 1722/19

Handläggare

Eva Odesten Romell, Simon Engström

Telefon: 031-368 11 75, 031-368 10 38

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

Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ställer sig för egen del bakom att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 65 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. Om friköp medges år 10–20 ska friköpet ske till fullt marknadsvärde. Efter 20 år beräknas friköpspriset enligt modellen ovan.

2. Fastighetsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
3. Uppdraget angående prissättning vid försäljning av tomträtter från fastighetsnämndens mål och inriktning 2019 samt fastighetsnämndens beslut 2020-03-16 förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Genom ett beslut i fastighetsnämnden har fastighetskontoret fått i uppdrag att ta fram modeller med olika procentsatser av gällande och föregående marktaxeringsvärden som kan användas för en ny modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.

I utredningen har jämförelser gjorts mellan olika taxeringsår, indexuppräknung från ett fast marktaxeringsvärdeår och en utredning som visar vid vilken nivå ett friköp är ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld. Nivån för ekonomisk jämförbarhet har gjorts i jämförelse med vad det kostar att finansiera ett friköp genom lån och hur stort det befintliga avgäldsuttaget är i förhållande till hur stor avgäld som kommunen har möjlighet att ta ut. Slutsatser och redovisningar av olika modeller presenteras i bilagd utredning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Hur den ekonomiska inverkan för kommunen, fastighetskontoret och enskilda invånaren blir beror på vilken nivå en modell för friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus beslutas hamna.

Friköpsnivån och avgäldsrentan får ingen påverkan på hyresgästernas hyresnivåer eftersom bruksvärdeshyra tillämpas. För en bostadsrättsförening har däremot både friköpspris och avgäldsrenta en direkt påverkan på föreningens ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastighetskontorets 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.

Bedömning ur social dimension

Fastighetskontorets 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 inte här har möjlighet att påverka exempelvis jämställdhet, mångfald, hälsa eller integration.

Bilagor

1. Utredning, modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus
2. Yrkande från D, M, L, KD, 2020-03-13
3. Tjänsteutlånade, 2019-11-18

Ärendet

Fastighetsnämnden gav fastighetskontoret, genom ett beslut den 16 mars 2020, i uppdrag att utreda möjligheten, och konsekvenserna av, friköpsmodeller av tomträtsupplåtna flerbostadshus med marktaxeringsvärde som grund.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden gav fastighetskontoret, genom ett beslut den 16 mars 2020, i uppdrag att utreda möjligheten, och konsekvenserna av, friköpsmodeller av tomträtsupplåtna flerbostadshus med marktaxeringsvärde som grund. Utredningen ska innehålla modeller med fasta marktaxeringsvärdeår, förslagsvis 2014, 2016, 2019, och där uppräknings sker med procentuella index, förslagsvis två olika på 2 respektive 3 procent. Ingången ska vara att friköp ska uppmuntras och vara minst ekonomiskt jämförbart med att fortsätta betala tomträtsavgäld utifrån 2014 års marktaxering. Utredningens olika alternativ ska konsekvensanalyseras. Det är viktigt att modellerna blir transparenta, och lätta att förstå sig på både internt på kontoret men också hos fastighetsägare och externa aktörer.

Fastighetskontoret fick den 24 september 2018 i uppdrag av fastighetsnämnden att ta fram en modell för beräkning av priset vid friköp av tomträter för flerbostadshus där en fortsatt tomträtsupplåtelse i möjligaste mån ska vara jämförbar med ett friköp av den aktuella tomträten ur ett ekonomiskt perspektiv. Fastighetskontoret fick i uppdrag att inkomma med ett förslag vad gäller modell för beräkning av priset vid friköp av tomträter för flerbostadshus, där det särskilt bör beaktas att en fortsatt tomträtsupplåtelse bör vara ekonomiskt jämförbar med ett friköp av den aktuella tomträten, samt att

tomträttshavarna skall ha möjlighet att köpa till ett lägre pris än marknadspriset. Detta delmål fanns angivet i Mål och inriktning för Fastighetsnämnden 2019.

Våren 2019 presenterade Fastighetskontoret en modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus för fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden beslutade den 20 juni 2019 att skicka kontorets tjänsteutlåtande på remiss till Fastighetsägarna, Riksbyggen, HSB och Bostadsrätterna (tidigare SCB) för att inhämta intressenternas åsikt.

Analys av inkomna remissvar redovisades för fastighetsnämnden i ett reviderat tjänsteutlåtande den 18 november 2019. Även efter analys av inkomna remissvar gjorde fastighetskontoret bedömningen att en lämplig modell är 50 procent av en fri marknadsvärdering vid friköp av samtliga tomträtter för flerbostadshus oavsett upplåtelseform. Beräkningar i tidigare tjänsteutlåtande utgår ifrån ett friköp som är ekonomisk jämförbart med fortsatt tomträttsavgäld vid ett omregleringstillfälle. Detta tjänsteutlåtande utgår istället ifrån ett friköp som är ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsavgäld om tomträttsavgälden hade fastställts 2013.

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. Tomträttsavgälden 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 avgälden vart tjugonde år. År 1967 ändrades avgäldsperioden 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 tomträttsavgälder och försäljning av tomträtter till tomträttshavarna. Det sociala syfte som tomträtten tidigare hade tillgodoses således på annat sätt idag genom de reformer som tillkommit och som inte längre är knutna till tomträttsinstitutet.

Förvaltningens bedömning

I beslutet från fastighetsnämnden den 16 mars 2020 anger man en möjlig uppräknig med 2013 års marktaxering som referensår för prissättning av friköp. Kontorets samlade bedömning är att konsekvenserna av detta skulle innebära att modellen blir inaktuell inom en snar tidsrymd. Vi har exempelvis tagit i beaktande hur marknadsutvecklingen och attraktivitet av olika stadsdelar över tid förändras till följd av pågående stadsutveckling. Denna förändring påverkar marktaxeringsvärdet i olika omfattning, dvs ett område som idag har låga taxeringsvärden kan i framtiden få ett avsevärt högre marktaxeringsvärde. Därmed förordar vi att det aktuella marktaxeringsvärdet vid försäljning ska ligga till grund för ett friköpspris av rättviseskäl och även avspegla området aktuella status och marknadsvärde. För att leva upp till intentionerna i fastighetsnämndens beslut skulle det

närmast föregående marktaxeringsvärdet istället kunna ligga till grund för friköpspriset. Närmast föregående marktaxeringsvärde har större relevans vid försäljningstidpunkten än ett fast marktaxeringsvärdeår även om det också innehåller avvikelser mot ett aktuellt marktaxeringsvärde och kan ge ett annat utfall än vad som ursprungligen var tänkt.

Användning av aktuellt marktaxeringsvärde är transparent och förutsägbart för såväl tomträtthavare som marknaden över tid samt ger en relevant avkastning till staden. En modell med indexuppräknung riskerar att bli inaktuell eller få mycket varierande utfall för olika tomträtthavare redan efter några år. Det kan bli både högre och lägre än tänkt nivå beroende på hur marktaxeringsvärdet fortsätter att utvecklas.

För att möjliggöra ett friköp krävs att tomträtthavaren betalar lika mycket i ränta för ett banklån jämfört med att årligen fortsätta betala tomträttsavgäld. För det fall man sätter friköpspriset till 65 procent av marktaxeringsvärdet blir det jämförbart med kommunfullmäktiges beslut om nivå för friköp av småhus. Modellen ansluts då till en redan vedertagen och av kommunfullmäktige beslutad modell. Riskerna för att beslutet strider mot statsstödsregler eller kommunallagen minskar i motsvarande mån. Det är transparent och förutsägbart att ansluta till en redan vedertagen modell. 65 procent av marktaxeringsvärdet bedöms ha bättre förutsättningar för att fungera över tid även om marknadsutvecklingen avstannar. Ett friköp till 65 procent av aktuellt marktaxeringsvärde bedöms av fastighetskontoret uppmuntra en tomträtthavare till friköp.

Det finns ett direkt samband mellan friköpspriset och tomträttsavgäldens storlek. En ändring av avgäldens storlek får en direkt påverkan på hur många procent av en fri värdering som en tomträtthavare vill/kan friköpa för. En tomträtthavare som betalar en hög avgäld har ett större incitament att betala ett högre friköpspris. Nivåerna för friköp har ett absolut samband med nivåerna för hur tomträttsavgälderna sätts. Ett friköp som är ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsavgäld om tomträttsavgälden hade fastställts 2013 ger ett lägre friköpspris än en modell som utgår ifrån ett friköp vid ett omregleringstillfälle. 65 procent av marktaxeringsvärdet motsvarar ett högre friköpspris än jämförelsen med en tomträttsavgäld från år 2013 och lägre än friköpspriset vid jämförelsen vid ett omregleringstillfälle.

Ett för lågt friköpspris riskerar att bedömas som gynnande av enskild och därmed strida mot kommunallagen och även ses som otillåtet statsstöd. Vad som är gränsen för ett för lågt friköpspris är inte prövad. Malmö stad beslutade 2019 att friköpspriset av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska utgöras av fullt marknadsvärde trots att avgäldsunderlaget för tomträtter i Malmö utgörs av ett lägre värde än friköpspriset. Friköp till fullt marknadsvärde görs i deras utredning med hänvisning till att kommunen inom ramen för sin ekonomiska förvaltning är förpliktigade att följa krav på god avkastning.

Den föreslagna modellen gäller för de tomträttsupplåtelser som varit upplåtna i minst 20 år. 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. Syftet med att möjliggöra friköp till föreslagen modell efter först 20 år är att det inte ska finnas möjlighet att välja tomträtt framför äganderätt för att få möjlighet att göra en bättre affär än andra köpare.

Flerbostadshus kan ha inslag av lokaler i tomträten. Lokaler friköps även fortsättningsvis till fullt marknadsvärde. Andelen lokaler är oftast små i förhållande till andelen bostad i en befintlig tomträtt. En tomträtt kan bedömas ha potentiellt outnyttjade byggrätter eller möjlighet att vid en planändring få en större byggrätt i framtiden. En sådan tilläggsköpeskillning värderas inför tillträdet och ingår alltså inte i friköpsmodellen.

Fastighetsnämnden beslutade den 16 mars 2020 att fastighetskontoret skulle göra en utredning och konsekvensanalys. Utredningen ligger till grund för detta tjänsteutlåtande och återfinns i bilaga 1.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef



Utredning

Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus

2020-06-15

Simon Engström

Eva Odesten Romell

Bakgrund

Genom ett beslut i fastighetsnämnden den 16 mars 2020 har fastighetskontoret fått i uppdrag att ta fram modeller med olika procentsatser av gällande och föregående marktaxeringsvärden som kan användas för en ny modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus.

I utredningen har jämförelser gjorts mellan olika taxeringsår, indexuppräkningsår från ett fast marktaxeringsvärdeår och en utredning som visar vid vilken nivå ett friköp är ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld. Nivån för ekonomisk jämförbarhet har gjorts i jämförelse med vad det kostar att finansiera ett friköp genom lån och hur stor den befintliga avgäldsrentan är i förhållande till hur stor avgäldsrenta som kommunen har möjlighet att ta ut. Slutsatser och redovisningar av olika modeller presenteras i denna utredning.

Slutsatser och redovisningar av olika modeller

Skatteverkets riktvärden och riktvärdeområden

Skatteverket delar upp Göteborgs kommun i olika riktvärdeområden där varje område får ett riktvärde för marken (byggrätt, kr/kvm BTA bostäder). Olika riktvärdeområden är olika stora. Generellt finns det flera små riktvärdeområden i centrala lägen och färre, men större områden i ytterområden. Det som används i våra beräkningar är ett genomsnittligt marktaxeringsvärde där alla riktvärdeområden tas med. Det finns därför risk för att genomsnittsvärdet inte helt återspeglar verkligheten vilket också tas upp i flera av slutsatserna nedan.

Den lägsta nivån för ett friköp

Jämförelser har gjorts mellan hur stor avgäldsrenta som Göteborgs stad tar ut för tomträttsupplåtna flerbostadshus och vilken avgäldsrenta som en kommun har rätt att ta ut. Ett för lågt friköpspris kan komma att bedömas som gynnande av enskild och därmed strida mot kommunallagen och även ses som otillåtet statsstöd. Vad som är gränsen för ett för lågt friköpspris är inte prövad. En iakttagelse som gjorts är att Delphi advokatbyrå på uppdrag av Malmö stad 2019 kom fram till att friköpspriset bör vara fullt marknadsvärde trots att avgäldsunderlaget utgörs av ett lägre värde än friköpspriset. Friköp till fullt marknadsvärde görs i deras utredning med hänvisning till att kommunen inom ramen för sin ekonomiska förvaltning är förpliktigade att följa krav på god avkastning.

Det finns ett direkt samband mellan friköpspriset och tomträttsavgäldens storlek. Nivåerna för friköp har ett absolut samband med nivåerna för hur tomträttsavgälderna sätts. Att utgå ifrån ett friköp som är ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsavgäld om tomträttsavgälden hade fastställts 2013 ger därför ett lägre friköpspris än en modell som utgår ifrån ett friköp vid ett omregleringstillfälle.

Skillnad mellan bostadsrätt och hyresrätt

Vid en friköpsmodell baserad på marktaxeringsvärde blir friköpspriset detsamma oavsett om tomträten är upplåten med bostadsrätter eller hyresrätter. Avgäldsrentan är redan idag densamma oavsett upplåtelseform. Från 2017 till 2020 har Göteborgs Stad sålt 26 tomträtter upplåtna med flerbostadshus, samtliga har varit hyresrätter. Anledningen till att endast hyresrätter har friköpts

beror på att dessa vid en fri marknadsvärdering får ett lägre friköpspris än bostadsrätter. Skillnaden mellan värdet för bostadsrätter och hyresrätter regleras, före en ny friköpsmodell, genom en tilläggsköpeskilling som faller ut till betalning om en friköpt tomträtt ombildas till bostadsrätt.

Friköpsnivån och avgäldsrentan får ingen påverkan på hyresgästernas hyresnivåer eftersom bruksvärdeshyra tillämpas. För en bostadsrättsförening har däremot både friköpspris och avgäldsrenta en direkt påverkan på föreningens ekonomi.

Framtida marknadsutveckling

Det går inte att förutse hur marktaxeringsvärdena utvecklas i framtiden vilket gör att en modell med fasta marktaxeringsvärdeår riskerar att snabbt bli inaktuell oavsett vilken ränta som används för indexuppräknings. Det som bedöms vara ett relevant friköpspris idag kan redan om några år vara för högt eller lågt beroende på hur den framtida marknadsutvecklingen blir.

Ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld

Det finns olika svar på vad som är ekonomiskt jämförbart. Som jämförelse har vi valt att använda den genomsnittliga utlåningsrentan för bostadslån 2013–2020. Vi har därigenom fått fram hur högt ett friköpspris kan vara utan att kostnaden för att låna pengar ska överstiga tomträttshavarens kostnad för att fortsätta betala tomträttsavgäld. Om en tomträttshavare kan låna pengar av banken till 1,50 ränta för att finansiera ett friköp är det ekonomiskt likställt att friköpa tomträtten till 100 procent av marktaxeringsvärdet. Om utlåningsrentan är 3,00 procent är det ekonomiskt jämförbart för en tomträttshavare att friköpa till 50 procent av marktaxeringsvärdet.

Vid ett omregleringstillfälle motsvarar tomträttsavgäldens avgäldsrenta, 1,50 procent av det aktuella marktaxeringsvärdet. Avgälden förblir sedan oförändrad i minst 10 år vilket betyder att avgälden under delar av avgäldsperioden kan utgöra mindre än 1,50 procent av det aktuella marktaxeringsvärdet. För en tomträtt som fick sin avgäld 2016 utgör avgäldsrentan i genomsnitt 1,28 procent av marktaxeringsvärdet. För en tomträtt som fick sin avgäld 2013 utgör avgäldsrentan i genomsnitt 1,01 procent av marktaxeringsvärdet. Avgäldsrentan ändras inte i tomträttsavtalet, men den utgör en mindre del av fastighetens värde för varje år som går under en avgäldsperiod (10 år).

För ett friköp där avgäldsrentan är 1,50 procent är det i genomsnitt ekonomiskt jämförbart att friköpa fastigheten till 75 procent av marktaxeringsvärdet som att fortsätta betala tomträttsavgäld. Detta gäller friköp till ett aktuellt marktaxeringsvärde. Samma beräkning med genomsnittlig avgäldsrenta på 1,28 respektive 1,01 procent ger ekonomisk jämvikt vid 65 procent och 51 procent av marktaxeringsvärdet. Modellen ger ett tänkt friköpspris sett till för var tid

gällande marktaxeringsvärde där avgäldsrentan ses antingen utifrån nivån vid ett omregleringstillfälle (1,50 procent) eller en genomsnittlig avgäldsrenta (1,01–1,28 procent) under en avgäldsperiod (10 år), till dess att tomträttshavaren får en ny tomträttsavgäld.

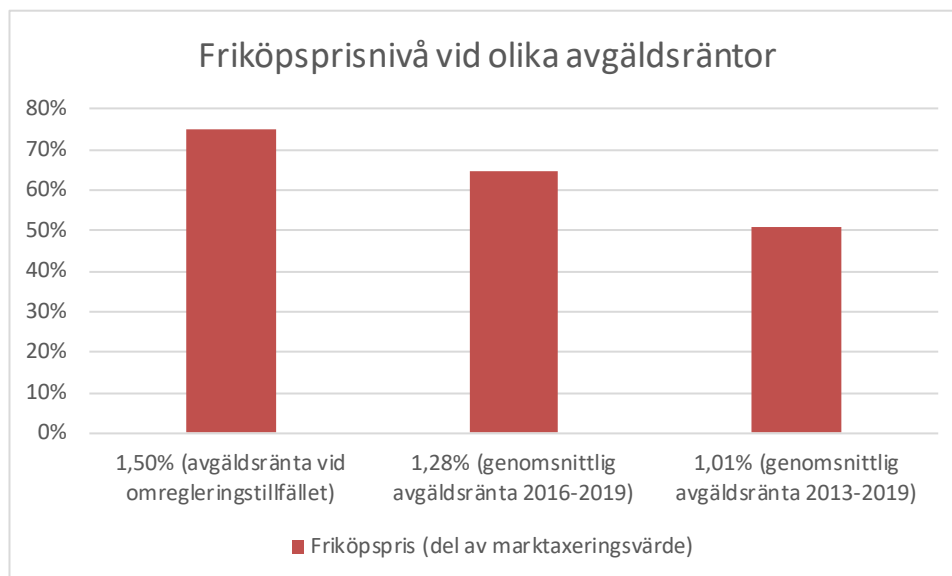


Diagram och förtydligande över hur uträkningarna är gjorda finns i avsnitten ”avgäldsrentan” och ”förhållandet mellan utlåningsrenta och avgäldsrenta” nedan.

Nivån för hur stor del av ett marktaxeringsvärde som bör utgöra friköpspriset för att vara ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld varierar över tid beroende på hur utlåningsrentan och marktaxeringsvärdena utvecklas. Att räkna med en genomsnittlig avgäldsrenta stämmer under förutsättning att marktaxeringsvärdena fortsätter att stiga i samma takt som perioden 2013–2019. Det är alltså med viss försiktighet någon annan avgäldsrenta än 1,50 procent ska användas. Det direkta sambandet mellan friköpspriset och tomträttsavgäldens storlek talar också för att utgå från avgäldsrentan vid ett omregleringstillfälle. Att utgå ifrån ett friköp som är ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsavgäld om tomträttsavgälden hade fastställts 2013 ger ett lägre friköpspris än en modell som utgår ifrån ett friköp vid ett omregleringstillfälle. En genomsnittlig avgäldsrenta för en tomträttsavgäld från 2016 ger samma friköpspris som den av kommunfullmäktige beslutade nivån för friköp av tomträttsupplåtna småhus, dvs 65 procent av det aktuella marktaxeringsvärdet.

Om friköpspriset sätts till 65 procent av marktaxeringsvärdet blir det jämförbart med kommunfullmäktiges beslut om nivå för friköp av småhus. Då ansluts friköpsmodellen till en redan vedertagen och av kommunfullmäktige beslutad modell även om inte flerbostadshus och småhus egentligen är rakt av jämförbara. Riskerna för att en beslutad modell strider mot statsstödsregler eller kommunallagen minskar i motsvarande mån. Det är transparent och förutsägbart att ansluta till en redan vedertagen modell. 65 procent av marktaxeringsvärdet motsvarar ett högre friköpspris än vad som anges i jämförelsen med en oförändrad tomträttsavgäld från 2013. Om marknadsutvecklingen i framtiden inte är lika stor som mellan åren 2013–2019

utgör en genomsnittlig avgäldsrenta en större del är 1,01 procent av marktaxeringsvärdet. Ett friköp till 65 procent av marktaxeringsvärdet tar då hänsyn till att den framtida marknadsutvecklingen kanske inte blir lika stor som mellan åren 2013–2019.

Marktaxeringsvärdeår 2013, 2016, 2019

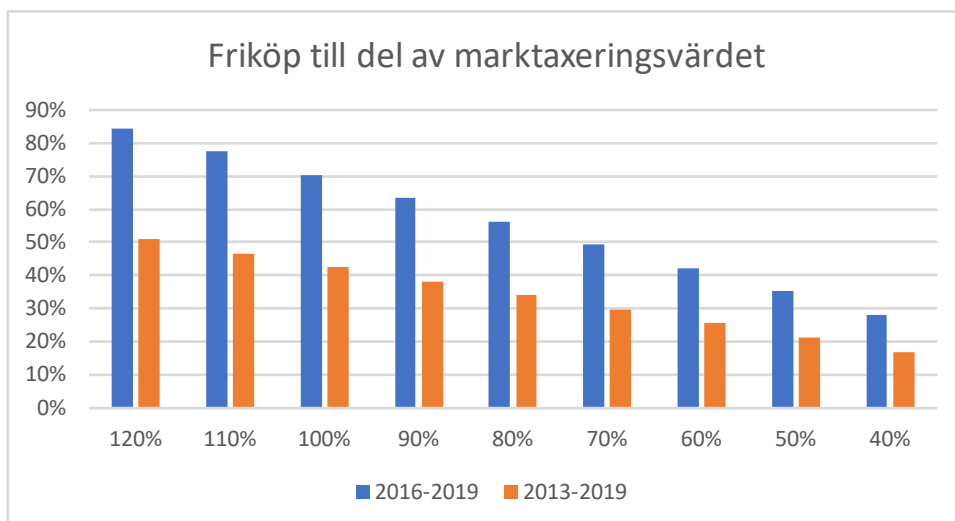
Enligt beräkningen ovan är friköpspris till 75 procent av marktaxeringsvärdet ekonomiskt jämfört med fortsatt avgäld. I beräkningen utgår vi därför ifrån att friköp och fortsatt tomträttsavgäld år 2013 är ekonomiskt jämförbart vid 75 procent. Om friköpspriset alltid ska jämföras med en tomträttsavgäld från 2013 års marktaxeringsvärde utgår vi därför ifrån nivån av ett jämförbart friköp det året och jämför sedan det värdet med efterföljande marktaxeringsvärden. Avgälden för en tomträtt som fick tomträttsavgälden 2013 omregleras och får en ny avgäld 2023 vilket gör att jämförelsen inte kan sträcka sig längre. Inte heller marktaxeringsvärdet år 2022 är känt vilket också gör att jämförelsen inte kan sträcka sig längre.

Marktaxeringsvärdet 2013 ökade i alla riktvärdeområden 2016 och 2019. Om avgäldens nivå ses utifrån året 2013 utgör den därmed mindre än 75 procent av de efterföljande marktaxeringsvärdena. Ett friköp till 75 procent av 2013 års marktaxeringsvärde är lika stort som cirka 45 procent av 2016 års marktaxeringsvärde eller cirka 32 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Hur många procent av det nästkommande marktaxeringsvärdet går inte beräkna eftersom framtida marktaxeringsvärden inte är kända. Medelvärde under åren 2013, 2016 och 2019 av när friköpsnivån är detsamma som friköp till 75 procent av 2013 års marktaxeringsvärde är 51 procent av aktuellt marktaxeringsvärde. Det kan jämföras med som att vi ser avgäldsrentan i förhållande till tre olika marktaxeringsvärden vilket ger samma värde.

Om friköpspriset 2013 är 100 procent av marktaxeringsvärdet motsvarar detta cirka 60 procent av 2016 års marktaxeringsvärde och cirka 42 procent av 2019 års marktaxeringsvärde.

I tabellen nedan visar staplarna hur många procent av 2019 års marktaxeringsvärde ett friköpspris utgör om det baseras på 2013 eller 2016 års marktaxeringsvärde. X-axeln visar del av marktaxeringsvärdet som utgör friköpspris och Y-axeln visar hur många procent av 2019 års marktaxeringsvärde som friköpspriset utgör. Blå staplar visar 2016 års marktaxeringsvärde och orangea staplar visar 2013 års marktaxeringsvärde. Friköpsnivån är indelad mellan 40–120 procent av marktaxeringsvärdet.

Ett värde som motsvarar cirka 50 procent av 2019 års marktaxeringsvärde är strax under 120 procent av 2013 års marktaxeringsvärde eller strax över 70 procent av 2016 års marktaxeringsvärde.



Konsekvenserna av att över tid använda ett fast marktaxeringsvärdeår finns i avsnittet ”indexuppräknig” nedan. Båda modellerna utgår ifrån fasta marktaxeringsvärdeår vilket medför liknande konsekvenser.

Indexuppräknig

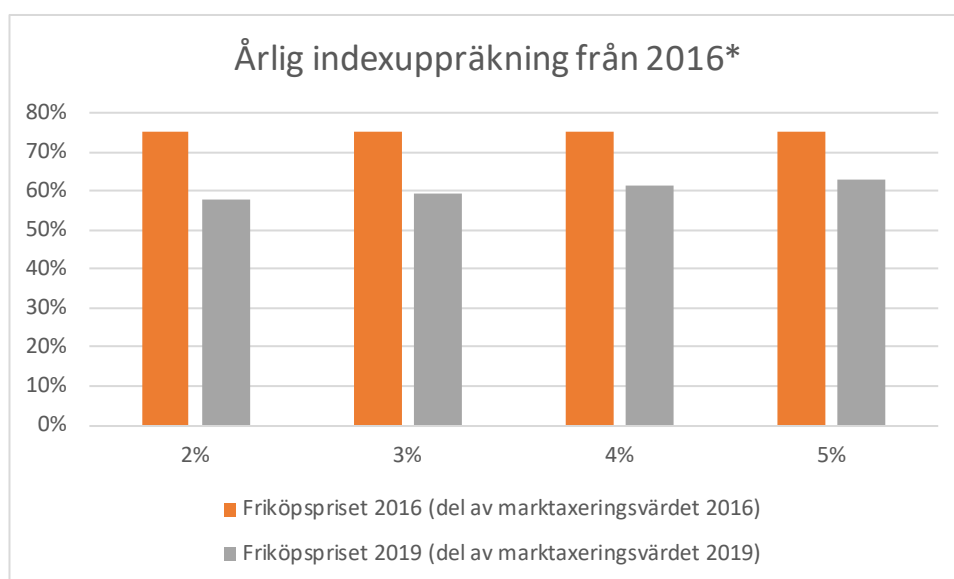
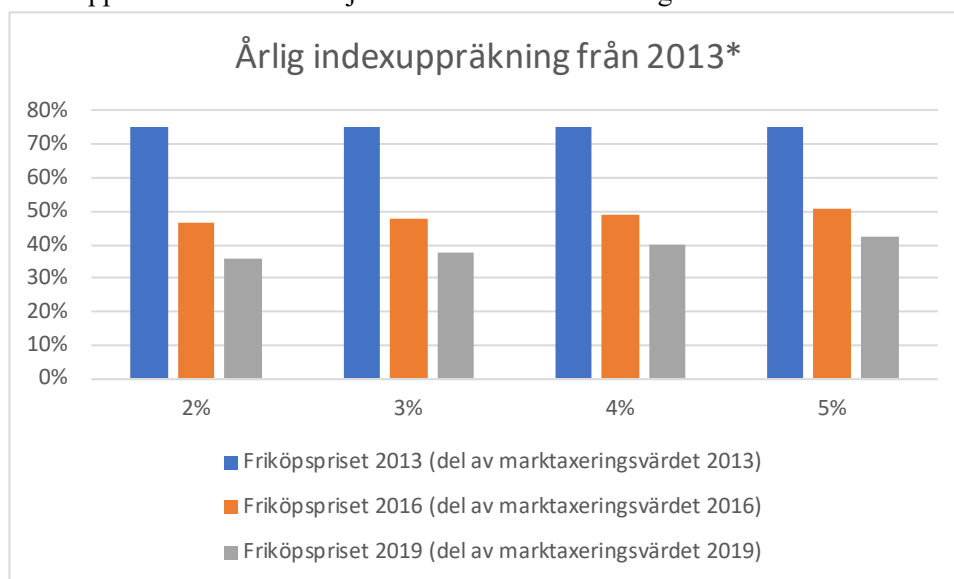
För att redovisa en beräkning med ett fast marktaxeringsvärdeår som sedan årligen indexuppräknas med en förutbestämd procentsats används här i beräkningen 2013 och 2016 som basår. Enligt beräkningarna i avsnitten ovan kan 75 procent av marktaxeringsvärdet anses vara ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld vid ett omregleringstillfälle. Indexuppräknig startar därför på 75 procent av 2016 respektive 2013 års marktaxeringsvärde.

Ett indexerat värde (som utgår från 75 procent) av 2013 års marktaxeringsvärde utgör efter tre år 46–51 procent av 2016 års marktaxeringsvärde beroende val av indexränta. Om indexuppräknig fortsätter utgörs värdet av 36–43 procent av 2019 års marktaxeringsvärde.

Ett indexerat värde (som utgår från 75 procent) av 2016 års marktaxeringsvärde utgör efter tre år 58–63 procent av 2019 års marktaxeringsvärde beroende val av indexränta.

Marktaxeringsvärdet utvecklas inte jämnt över staden utan variera mycket mellan olika riktvrdeområden. Det får direkt en stor påverkan för tomträtthavare om en modell med indexuppräknig utgår från marktaxeringsvärdet ett fast marktaxeringsvärdeår. Med 3 procent indexuppräknig utgör medelvärdet 38 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Det kan jämföras med att friköpspriset för en enskild tomträtthavare kan variera mellan 28–61 procent av samma års marktaxeringsvärde beroende på, var i kommunen tomträtten är belägen. Denna variation som uppkommit redan efter två taxeringar kan därför förväntas fortsätta öka ytterligare i framtiden. En sammanvägning av begränsningarna med en modell med ett fast marktaxeringsvärdeår visar att modellen riskerar att bli inaktuell och få mycket varierande utfall för enskilda tomträtthavare redan efter några år. I avsnittet

”indexuppräkning” nedan görs en fördjupning och även jämförelser med om värdet utgår ifrån 100 procent av marktaxeringsvärdet år 2013 och 2016. Där finns också tabeller som visar utvecklingen i kronor år för år där det indexuppräknade värdet kan jämföras med marktaxeringsvärdet samma år.



Friköp baserat på föregående taxeringsvärde

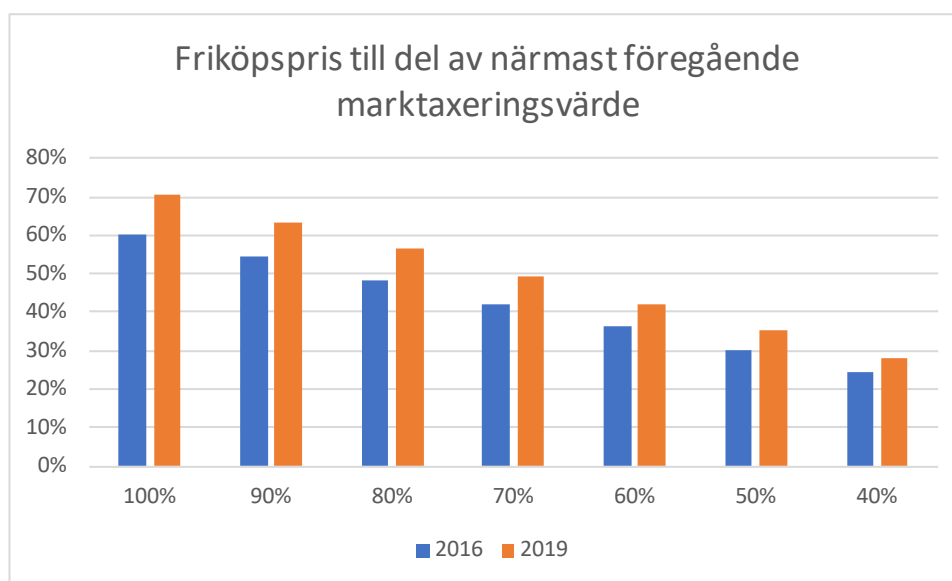
Uträkningar baserade på ett förutbestämt marktaxeringsvärde år visar sig få en stor påverkan i framtiden jämfört med att utgå ifrån ett aktuellt marktaxeringsvärde. Ett alternativ till att använda indexuppräkning, fast marktaxeringsvärde år eller det senaste marktaxeringsvärdet är att alltid använda det närmast föregående marktaxeringsvärdet. Ett friköp 2019–2021 baseras då på det marktaxeringsvärde som fastställdes 2016. Ett friköp 2022–2024 baseras på marktaxeringsvärdet från 2019.

I stapeldiagrammet nedan visas hur utfallet blir av ett friköp 2016 eller 2019 om köpet baseras på 40–100 procent av närmast föregående marktaxeringsvärde.

Även här är fördelningen ett genomsnitt vilket innebär att det finns variationer och avvikelser beroende på var i kommunen tomträtten är belägen.

Den genomsnittliga ökningen av marktaxeringsvärdet var större från 2013 till 2016 än mellan 2016 och 2019 vilket syns i tabellerna nedan. En modell baserad på föregående års fastställda marktaxeringsvärde bör utgöras av minst 80 procent av föregående års marktaxering om friköpspriset inte ska ha allt för stor risk att understiga cirka 50 procent av ett aktuellt marktaxeringsvärde.

Om marknadsutvecklingen i framtiden avviker jämfört med utvecklingen mellan åren 2013–2019 riskerar en modell med närmast föregående marktaxeringsvärde att ge ett friköpspris som avviker mot vad som var tänkt.



Modeller och beräkningar

Allmänt om taxeringsvärdet

Skatteverket fastställer vart tredje år nya taxeringsvärden. I utredningens jämförelser används därför marktaxeringsvärde från åren 2013, 2016 och 2019. Taxeringsvärdet brukar anses motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Att räkna med att marktaxeringsvärdet motsvarar 75 procent av marknadsvärdet ger ett fiktivt marknadsvärde för marken. Ett fiktivt marknadsvärde kan skilja sig från en fri marknadsvärdering vilket har redovisats i fastighetskontorets tidigare tjänsteutlåtande. Uppgifterna i taxeringsvärdet är inte dagsaktuella utan bygger på statistik från tidigare år vilket, i en marknad med stigande priser, ger en större differens mellan marknadsvärde och marktaxeringsvärde.

Taxeringsvärdet riskerar att redan första året vara inaktuellt. För att räkna fram ett fiktivt marknadsvärde divideras marktaxeringsvärdet med 0,75.

Av den statliga utredningen, 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 i tidigare tjänsteutlåtande föreslog i likhet med SOU 2012:1 att samma bedömningsgrund skulle användas oavsett om upplåtelseformen är bostadsrätt eller hyresrätt.

Skillnad mellan bostadsrätt och hyresrätt

Bostadsrätter och hyresrätter bedöms i nuvarande friköpsmodell (fullt marknadsvärde) ha olika marknadsvärde när de värderas. Vid en fri värdering får idag hyresrätter ett lägre värde än bostadsrätter, vilket får till följd att endast hyresrätter har friköpts. Det har åren 2017 till 2020 sålts 26 tomträtter upplåtna med flerbostadshus varav alla varit hyresrätter. Om en friköpt tomträtt med hyresrätter ombildas till bostadsrätter regleras skillnaden i värdet genom en tilläggsköpeskilling som då faller ut till betalning.

Avgäldsrentan är densamma oavsett om upplåtelsen är hyresrätt eller bostadsrätt. I modellerna i detta tjänsteutlåtande och i fastighetskontorets tidigare föreslagna modeller görs ingen skillnad på om tomträtten är upplåten med hyresrätter eller bostadsrätter.

Friköpsnivån och avgäldsrentan får ingen påverkan på hyresgästernas hyresnivåer eftersom bruksvärdeshyra tillämpas. För en bostadsrättsförening har både friköpspris och avgäldsrentan en direkt påverkan på föreningens och i förlängningen också medlemmarnas ekonomi.

Skatteverkets riktvärden och riktvärdeområden

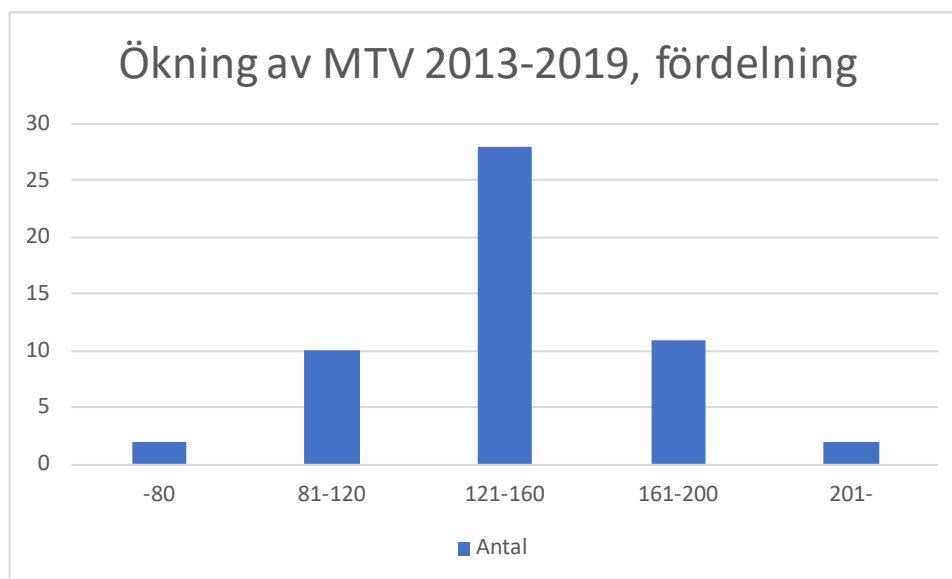
Skatteverket delar in Göteborgs kommun i olika riktvärdeområden. Alla riktvärdeområden får sedan en riktvärdeangivelse för marken där byggrätt, kr/kvm BTA bostäder är det som jämförs i våra beräkningar. Det är också det här riktvärdet som används när en tomträttsavgäld omregleras.

Olika riktvärdeområden är olika stora och det kan därför finnas skillnader i marknadsvärdet inom ett och samma värderingsområde. Området för respektive riktvärdeområdet kan förändras mellan olika taxeringsår. Det kan även tas bort eller läggas till områden mellan olika taxeringsår. I Göteborg kommun fanns det

59 riktvärdeområden 2019, 57 riktvärdeområden 2016 och 53 riktvärdeområden 2013.

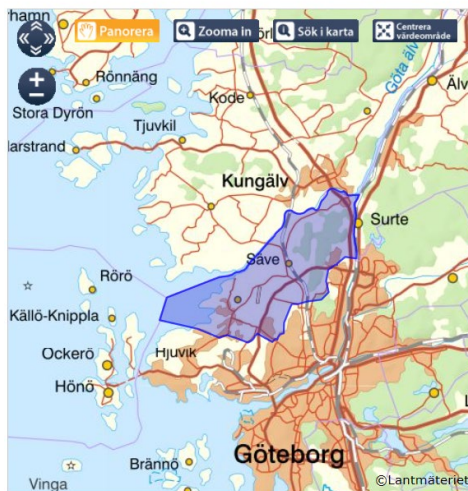
Beräkningarna för att se förändringen mellan olika års marktaxeringsvärde är gjord med ett medelvärde av värdet av de riktvärdeområden som fanns i kommunen de åren som jämförelsen avser. Med i beräkningen bör tas att ett geografiskt litet riktvärdeområde får en lika stor påverkan på medelvärdet som ett geografiskt stort område. Skillnaden mellan olika riktvärdeområden är inte bara geografisk. Storleken på riktvärdeområden är mycket varierande och marknadsutveckling för respektive område varierar stort.

I genomsnitt ökade marktaxeringsvärdet med 141 procent i kommunen från taxeringen 2013 till 2019. Hur mycket marktaxeringsvärdet har ökat mellan åren 2013–2019 i olika riktvärdesområden varierar stort. Fördelningen syns i diagrammet här nedan. Bilden här nedan visar hur många riktvärdeområden som finns i respektive intervall av hur mycket marktaxeringsvärdet har ökat. I drygt hälften (28 av 53) av riktvärdeområdena ökade marktaxeringsvärdet mellan 121–160 procent. I 12 av riktvärdeområdena ökade marktaxeringsvärdet mindre än 121 procent och i 12 områden ökade marktaxeringsvärdet mer än 161 procent. Lägsta ökningen var 47 procent (Hisingen landsbygd) och högsta ökningen 237 procent (Västra Göteborg). Bilderna nedan visar dessa två riktvärdeområden.



Värdeområden för hyreshus 2019 - 2021

Visade värdeområden avser fastighetstaxeringsår 2019, 2020 och 2021



Värdeområden för hyreshus 2019 - 2021

Visade värdeområden avser fastighetstaxeringsår 2019, 2020 och 2021



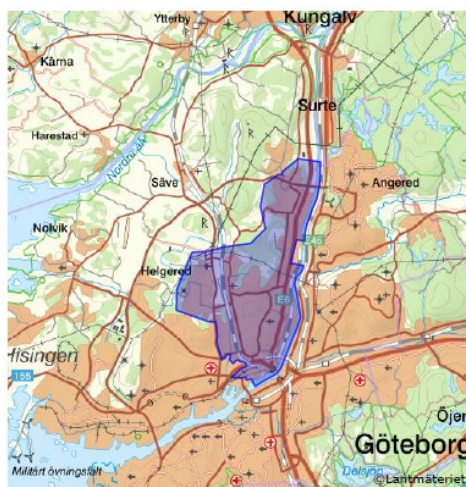
Även inom ett och samma riktvärdeområde kan det finnas stora skillnader sett till det faktiska marknadsvärdet. Ett exempel på område med stora skillnader inom samma område är riktvärdeområdet som innehåller Örgryte, Kålltorp och Lunden (1480076). Marknadsvärderingar och försäljningspriser i området varierar stort beroende på var i riktvärdeområdet fastigheten är belägen även om taxeringsvärdet är detsamma i hela området.

Värdeområden för hyreshus 2019 - 2021

Visade värdeområden avser fastighetstaxeringsår 2019, 2020 och 2021

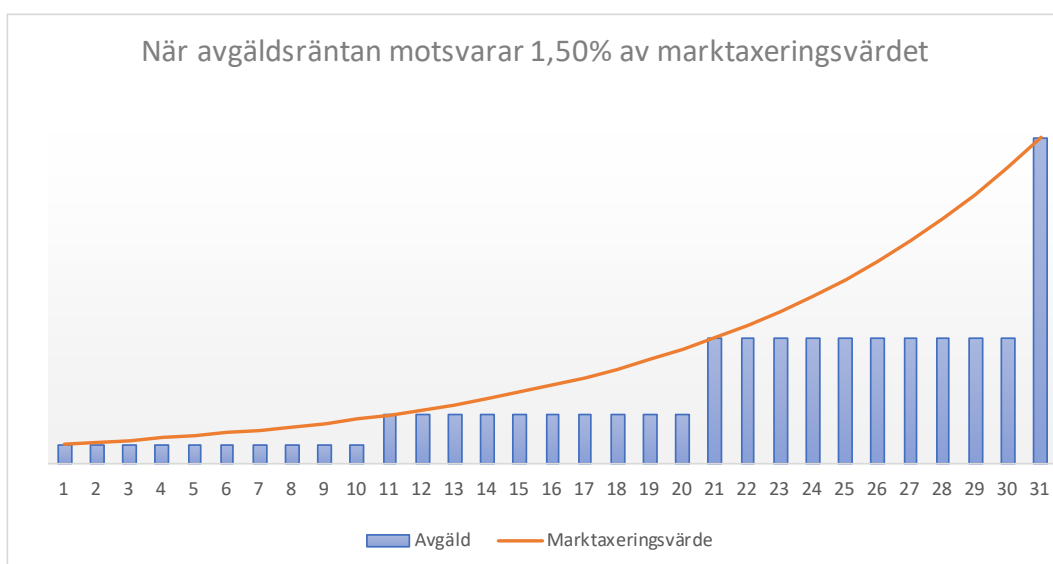


För att tydliggöra hur olika riktvärdeområden kan var utformade visar bilderna här nedan ett stort riktvärdeområde och ett litet riktvärdeområde vilka båda får lika stor påverkan på de medelvärde som används i utredningens beräkningar. Det finns fler små riktvärdeområden i centrala lägen och de geografiskt stora områdena finns generellt i ytterområden. Nedan finns två bilder som visar ett större (1480092, Brunnsbo, Backa, Tuve och Kärra) och ett mindre (1480069, Lindholmen Science park) riktvärdeområde som ligger geografiskt nära varandra.



Avgäldsrentan

Tomträttsavgälden förblir oförändrad under minst 10 år. Figuren här nedan är en teoretisk modell som visar att det endast är första året med en ny tomträttsavgäld som avgäldsrentan motsvarar 1,50 procent av marktakeringsvärdet. Modellen för tomträttsavgälden är $75\% * \text{marktakeringsvärdet} * 2,00\%$, vilket alltså motsvarar 1,50 procent av marktakeringsvärdet. Att linjen stiger varje år och inte vart tredje år för att den baseras på en genomsnittlig värdeökning av marktakeringsvärdet under 30 år.

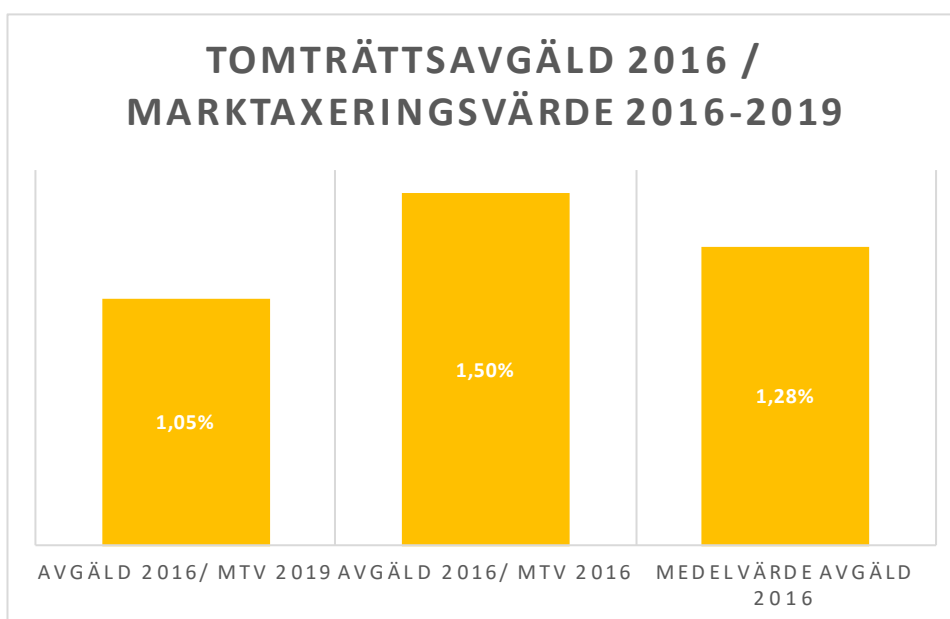
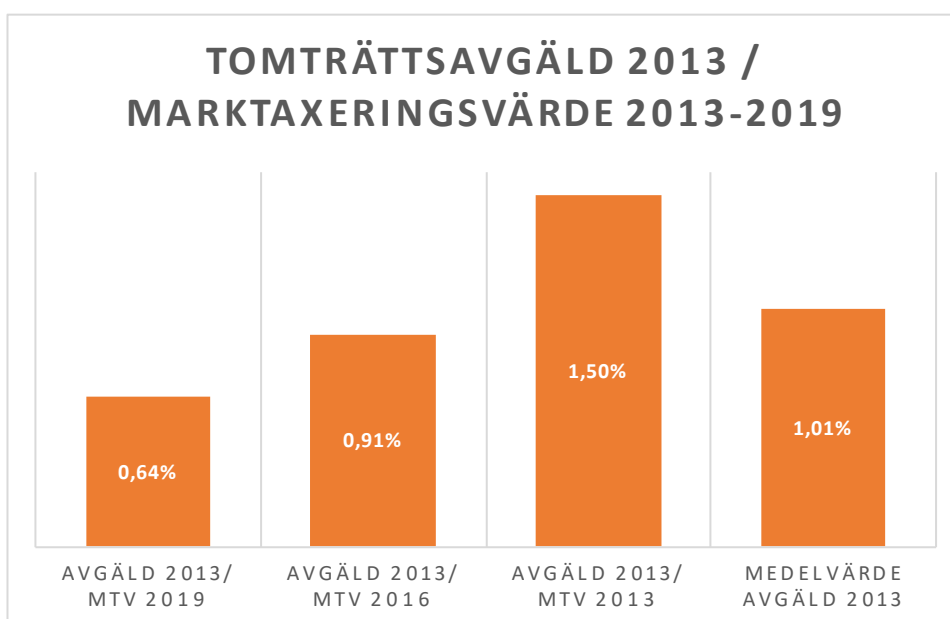


För en tomträtt som får ett nytt taxeringsvärde 2013 motsvarar avgäldsrentan 1,50 procent av marktakeringsvärdet 2013. Samma tomträttsavgäld utgör i genomsnitt 0,91 procent av 2016 års marktakeringsvärde och 0,64 procent av 2019 års marktakeringsvärde. Som ett medelvärde från dessa års marktakeringsvärden utgör alltså avgäldsrentan 1,01 procent av

marktaxeringsvärdet åren 2013–2021. Beräkningen är gjort utifrån den genomsnittliga förändringen av marktaxeringsvärdet i skatteverkets rikvärdeområden. Differensen i olika riktvärdeområdets utveckling får alltså en påverkan på utfallet även här. Det högsta medelvärdet på avkastningsräntan är 1,24 procent och det lägsta 0,92 procent.

Med en likadan beräkning med en avgäld från 2016 utgör avgäldsräntan 1,50 procent av 2016 års marktaxeringsvärde och i genomsnitt 1,05 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Medelvärdet av avgäldsräntan är då 1,28 procent åren 2016–2021.

Båda genomsnittliga avgäldsräntorna baseras på marktaxeringsvärdets utveckling de senaste åren. Den genomsnittliga avgäldsräntan 1,01 och 1,28 procent bör därför ses utifrån att de är genomsnitt under just en period med kraftig ökning av marktaxeringsvärden och kan därför variera över tid.



En grundförutsättning för en tomträtt är att avgälden ska förbli oförändrad under minst 10 år vilket är anledningen till att jämförelser normalt ses utifrån ett omregleringstillfälle. Den uteblivna möjligheten att som fastighetsägare tillgodogöra sig en del av marknadsutvecklingen under avgäldsperioden ska kompenseras genom den så kallade triangeleffekten. Avgäldsräntan för flerbostadshus motsvarar inte den avgäldsränta som kommunen har rätt att ta ut och som tagits fram genom avgöranden i domstol. Denna maximala avgäldsräntan uppgår till 3 procent (2,75 procent + 0,25 tillägg för triangeleffekten) av marknadsvärdet.

Den lägsta nivån för ett friköp

Avgäldsräntan är 1,50 procent av marktaxeringsvärdet vid ett omregleringstillfälle vilket motsvarar 1,13 procent av ett fiktivt marknadsvärde. Genom rättspraxis har skälig avkastning på en tomträtt fastslagits till 3 procent av marknadsvärdet vilket är den avgäld som kommunen har rätt att ta ut av en tomträttsinnehavare. För kommersiella tomträtter i Göteborgs kommun tillämpar kommunen 3 procent i avgäldsränta. Procentsatsen utgör det som kallas skälig avkastning för att upplåta marken.

Kommersiella tomträttsinnehavare betalar 3 procent i avgäldsränta och vid ett friköp sätts friköpspriset till fullt marknadsvärde. Om detta räknas om i förhållande till avgäldsränta för tomträttsupplåtna flerbostadshus bör ett friköp utgöras av 37,67 procent av marknadsvärdet. Omräknat till marktaxeringsvärde blir detta drygt 50 procent av marktaxeringsvärdet. Ett friköpspris som understiger 50 procent av ett aktuellt marktaxeringsvärde kan utifrån detta sätt att beräkna innebära gynnande av enskild och därmed strida mot kommunallagen och även ses som otillåtet statsstöd. Valet av modell bör utgöras av en modell som har möjlighet att fungera över tid.

Delphi advokatbyrå utredde 2019, på uppdrag av Malmö stad bland annat vilken nivå för friköpspris och avgäld som kommunen ska ta ut för sina tomträttsupplåtna flerbostadshus. Slutsatsen i den del av utredningen som avser flerbostadshus är att både avgäld och friköp ska baseras på en fri värdering där 100 procent utgör friköpspriset och 50 procent kan användas för att bestämma avgäldsunderlaget. Istället för 50 procent av en marknadsvärdering som avgäldsunderlag gör Malmö stad en försiktigare marknadsvärdering som är något förenklad och schabloniserad jämfört med värderingen inför ett friköp. En försiktigare marknadsvärdering medför att avgäldsunderlaget blir lägre än friköpspriset. Avgäldsräntan som tillämpas är 3 procent. Ur ekonomiskt perspektiv anses det i utredningen inte finnas någon ekonomisk fördel för kommunen att erbjuda friköp till ett pris motsvarande avgäldsunderlaget. Att friköp ska ske till fullt marknadsvärde görs i den utredningen med hänvisning till att kommunen inom ramen för sin ekonomiska förvaltning är förpliktigade att följa krav på god avkastning. Fastighetskontoret har inte i detta tjänsteutlåtande tagit hänsyn till den slutsatsen även om vi upplyser om den här.

Det finns ett direkt samband mellan friköpspriset och tomträtsavgäldens storlek. Realavkastningen är låg i förhållande till fastighetsvärdet. En ändring av avgäldens storlek får en direkt påverkan på hur många procent av en fri värdering som en tomträttshavare vill/kan friköpa för. En tomträttshavare som betalar en hög avgäld har ett större incitament att betala ett högre friköpspris. En tomträttshavare som betalar lägre avgäld har incitament att friköpa först om friköpspriset är lägre. Nivåerna för friköp har ett absolut samband med nivåerna för hur tomträtsavgälderna sätts.

Befintlig friköpsmodell för småhus

Kommunfullmäktige fastställde 2013 en modell för friköp av tomträtsupplåtna småhus där friköpspriset tomträttshavaren har möjlighet att friköpa sin tomträtt till 65 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde.

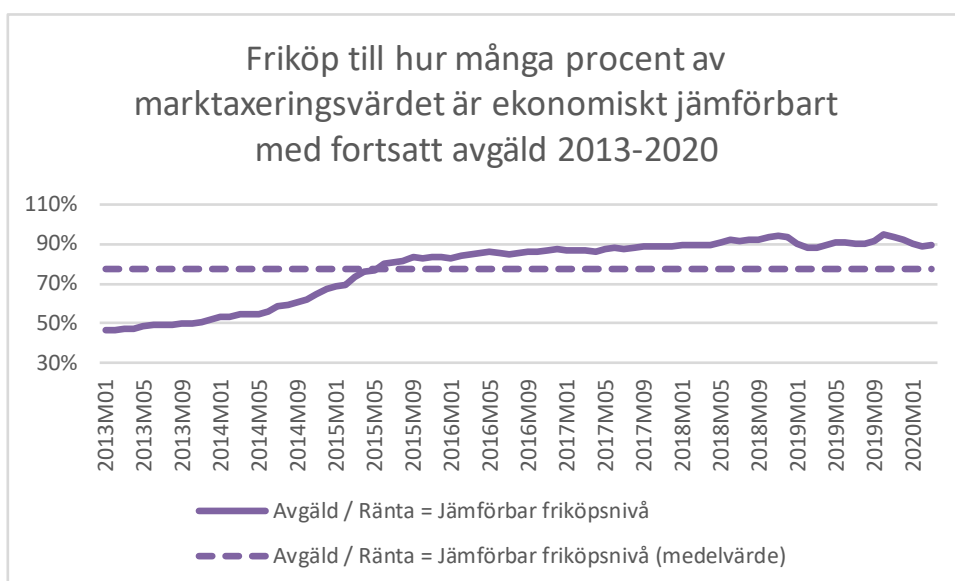
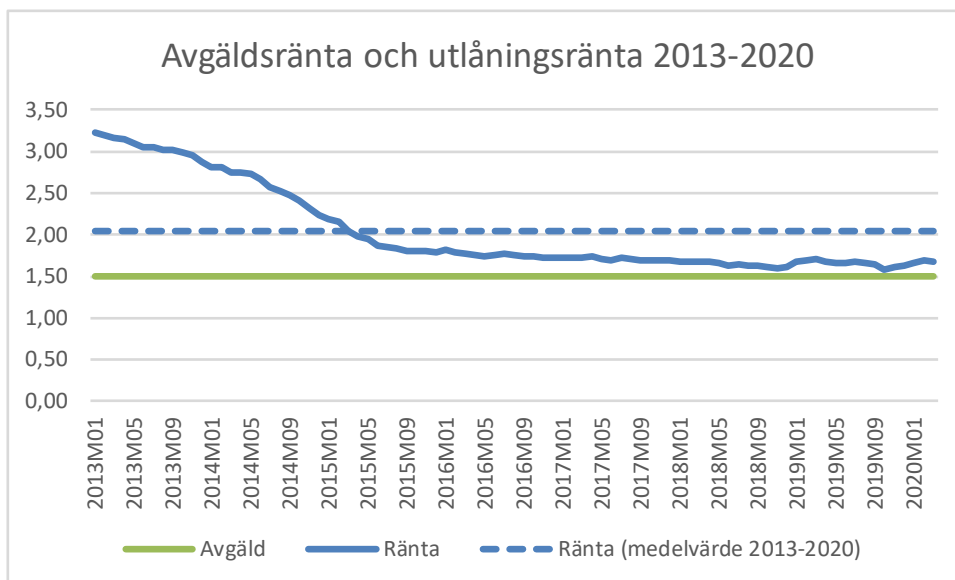
Förhållandet mellan avgäldsränta och utlåningsränta

Tomträtsavgälden motsvarar som tidigare konstaterats 1,50 procent av marktaxeringsvärdet vid omregleringstillfället. Som exempel har här använts den genomsnittliga utlåningsräntan för bostadslån från monetära finansinstitut, banker och bostadsinstitut för att visa utvecklingen på utlåningsräntor från januari 2013 till februari 2020. Statistiken kommer från Statistiska centralbyråns statistikdatabas. Utlåningsräntan till fastighetsbolag kan antas vara något högre. The Catella Real Estate Debt Indicator visar i en rapport från april 2020 att fastighetsbolagens genomsnittliga ränta för fjärde kvartalet 2019 var 1,90 procent vilket kan jämföras med 1,61 procent för bostadslån. En bostadsrättsförening kan finansiera delar av ett friköp med ett kapitaltillskott från föreningens medlemmar vilket ändå motiverar att genomsnittsränta för bostadslån kan ses som relevant i jämförelsen nedan.

I april 2015 sjönk för första gången utlåningsräntan till under 2,00 procent och har därefter legat kvar på historiskt låga nivåer. Lägsta noteringen är 1,60 procent och högsta 3,22 procent under perioden januari 2013 till februari 2020. Medelvärde för utlåningsränta under jämförelsetiden är 2,04 procent.

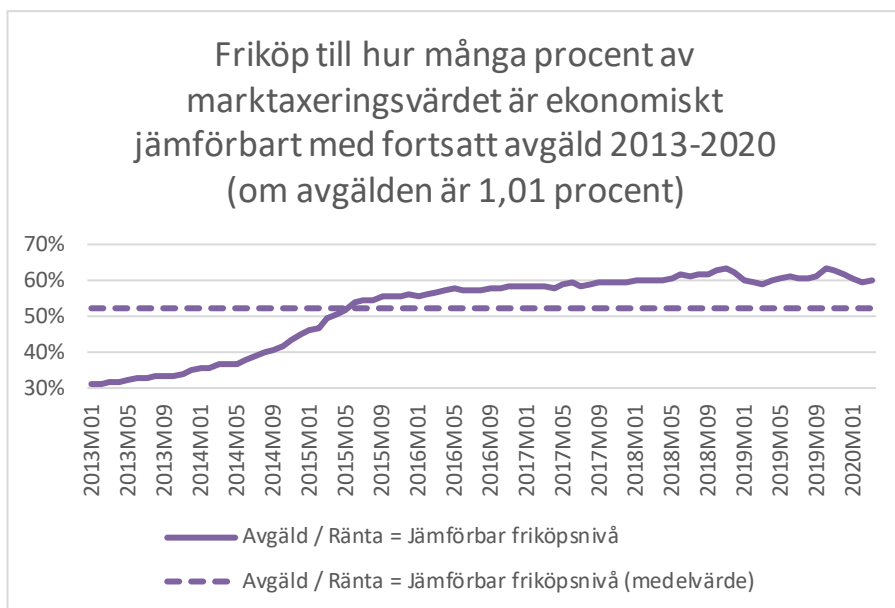
Om en tomträttshavare kan låna pengar av banken till 1,50 procent ränta för att finansiera ett friköp är det ekonomiskt likställt att friköpa tomträten till 100 procent av marktaxeringsvärdet som att fortsätta betala tomträtsavgäld. Om utlåningsräntan är 3,00 procent är det ekonomiskt jämförbart för en tomträttshavare att friköpa till 50 procent av marktaxeringsvärdet. I tabellen här nedan redovisas hur stort procentuell andel av gällande marktaxeringsvärde som bör utgöra friköpspriset för att vara ekonomiskt jämförbart som fortsatt avgäld. Medelvärde av denna brytpunkt hamnar i jämförelsen på cirka 78 procent av marktaxeringsvärdet. Om avgäldsräntan (1,50 procent) divideras med

medelvärdet av räntan (2,04 procent) ger det en genomsnittlig brytpunkt på 74 procent. För att förenkla i denna teoretiska beräkning används därför fortsättningsvis värdet 75 procent i fortsatta jämförelser. Ett friköp till 75 procent av marktaxeringsvärdet motsvarar cirka 56 procent av ett fiktivt uppräknat marknadsvärde.

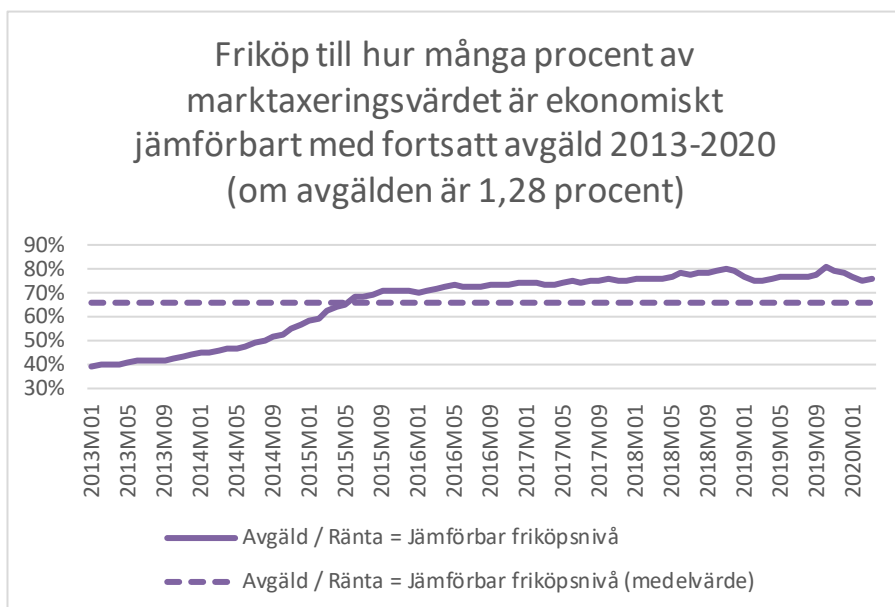


Jämförelse med ändrad avgäldsränta

Om avgäldsräntan bedöms vara 1,01 procent av marktaxeringsvärdet vilket den har varit under perioden 2013–2019 blir medelvärdet för brytpunkten när banklån och kostnad för fortsatt avgäld vid cirka 52 procent av marktaxeringsvärdet. Om den genomsnittliga avgäldsräntan (1,01 procent) divideras med medelvärdet av utlåningsräntan (2,04 procent) ger det en genomsnittlig brytpunkt på cirka 50 procent. Medelvärdet av dessa värden ger en friköpsnivå på cirka 51 procent av marknadsvärdet, vilket motsvarar cirka 38 procent av ett fiktivt uppräknat marknadsvärde. Modellen ger ett tänkt friköpspris sett till för var tid gällande marktaxeringsvärde.



Om avgäldsräntan bedöms vara 1,28 procent av marktaxeringsvärdet blir medelvärde för brytpunkten när banklån och kostnad för fortsatt avgäld cirka 66 procent av marktaxeringsvärdet. Om genomsnittliga avgäldsräntan (1,28 procent) divideras med medelvärdet av räntan (2,04 procent) ger det en genomsnittlig brytpunkt på cirka 63 procent. Medelvärdet av dessa värden ger en friköpsnivå på cirka 65 procent av marktaxeringsvärdet, vilket motsvarar cirka 48 procent av ett fiktivt uppräknat marknadsvärde. Modellen ger ett tänkt friköpspris sett till för var tid gällande marktaxeringsvärde.



En sammanställning av beräkningarna med de tre olika genomsnittliga avgäldsräntorna (1,50, 1,28 och 1,01 procent av marktaxeringsvärdet) redovisas tillsammans i tabellen här nedan.

Avgäldsräntan (del av marktaxeringsvärde)	Friköpspris (del av marktaxeringsvärde)	Friköpspris (del av fiktivt marknadsvärde)
1,50%	75%	56%
1,28%	65%	48%
1,01%	51%	38%

Marktaxeringsvärdeår 2013, 2016 och 2019

Enligt beräkningen ovan är friköpspris till 75 procent av marktaxeringsvärdet ekonomiskt jämfört med fortsatt avgäld. I beräkningen utgår vi därför ifrån att friköp och fortsatt tomträttsavgäld år 2013 är ekonomiskt jämförbart vid 75 procent. Om friköpspriset alltid ska jämföras med en tomträttsavgäld från 2013 års marktaxeringsvärde utgår vi därför ifrån nivån av ett jämförbart friköp det året och jämför sedan det värdet med efterföljande marktaxeringsvärden. Avgälden för en tomträtt som fick tomträttsavgälden 2013 omregleras och får en ny avgäld 2023 vilket gör att jämförelsen inte kan sträcka sig längre. Inte heller marktaxeringsvärdet år 2022 är känt vilket också gör att jämförelsen inte kan sträcka sig längre.

Marktaxeringsvärdet 2013 ökade i alla riktvärdeområden åren 2016 och 2019. Om avgäldens nivå ses utifrån året 2013 utgör den därmed mindre än 75 procent av de efterföljande marktaxeringsvärdena. Ett friköp till 75 procent av 2013 års marktaxeringsvärde är lika stort som cirka 45 procent av 2016 års marktaxeringsvärde eller cirka 32 procent av 2019 års marktaxeringsvärde.

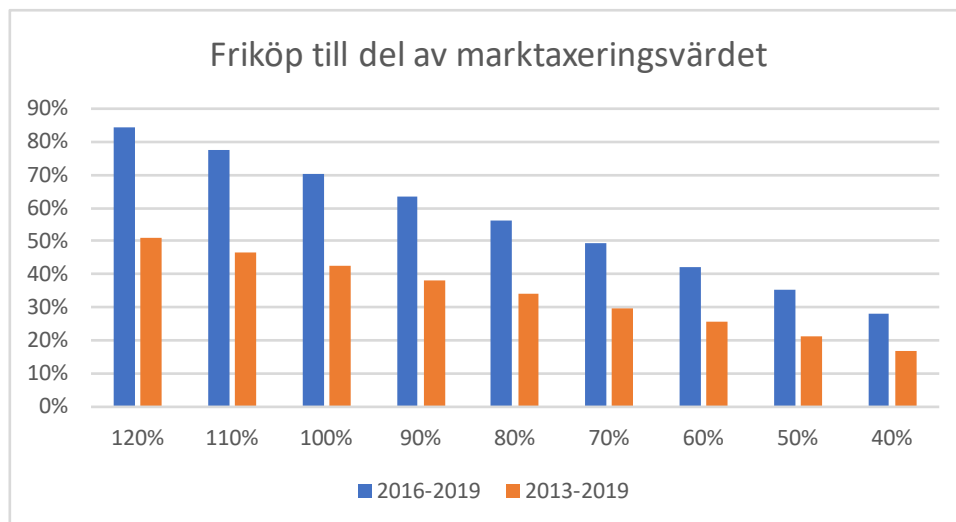
Om friköpspriset 2013 är 100 procent av marktaxeringsvärdet motsvarar detta cirka 60 procent av 2016 års marktaxeringsvärde och cirka 42 procent av 2019 års marktaxeringsvärde.

I tabellen nedan visar staplarna hur många procent av 2019 års marktaxeringsvärde ett friköpspris utgör om det baseras på 2013 eller 2016 års marktaxeringsvärde. X-axeln visar del av marktaxeringsvärdet som utgör friköpspris och Y-axeln visar hur många procent av 2019 års marktaxeringsvärde som friköpspriset utgör. Blå staplar visar 2016 års marktaxeringsvärde och orangea staplar visar 2013 års marktaxeringsvärde. Friköpsnivån är indelad mellan 40–120 procent av marktaxeringsvärdet.

Ett värde som motsvarar cirka 50 procent av 2019 års marktaxeringsvärde är strax under 120 procent av 2013 års marktaxeringsvärde eller strax över 70 procent av 2016 års marktaxeringsvärde.

Samma beräkningar redovisas även i en tabell med siffror där den vänstra kolumnen visar hur stor del av 2013 eller 2016 års marktaxeringsvärde som utgör friköpspris och de två högra kolumnerna vad det motsvarar av 2019 års marktaxeringsvärde vid ett friköp.

Konsekvenserna av att över tid använda ett fast marktaxeringsvärdeår analyseras i avsnittet ”indexuppräknig”. Båda modellerna utgår ifrån fasta marktaxeringsvärdeår vilket får liknande konsekvenser.



Friköpspris till del av marktaxeringsvärdet	2016-2019	2013-2019
120%	85%	51%
110%	77%	47%
100%	70%	42%
90%	63%	38%
80%	56%	34%
70%	49%	30%
60%	42%	25%
50%	35%	21%
40%	28%	17%

Indexuppräknig

För att redovisa en beräkning med ett fast marktaxeringsvärdeår som sedan årligen indexuppräknas med en förutbestämd procentsats används här i beräkningen 2013 och 2016 som basår. Enligt beräkningarna i avsnitten ovan kan 75 procent av marktaxeringsvärdet anses vara ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld vid ett omregleringstillfälle. Indexuppräknig startar därför på 75 procent av 2013 respektive 2016 års marktaxeringsvärde. Den andra tabellen visar hur många procent av marktaxeringsvärdet ett indexerat friköpspris utgör de år som skatteverket beslutat om nya taxeringsvärden. Ingångsvärdet har därefter årligen indexuppräknats med 2–5 procent.

Ett indexerat värde (som utgår från 75 procent) av 2013 års marktaxeringsvärde utgör efter tre år 46–51 procent av 2016 års marktaxeringsvärde beroende val av indexränta. 2019 finns ett nytt taxeringsvärde och då utgör värdet 36–43 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Ett indexerat värde (som utgår från 75 procent)

av 2016 års marktaxeringsvärde utgör efter tre år 58–63 procent av 2019 års marktaxeringsvärde beroende val av indexränta.

Marktaxeringsvärdet utvecklas inte jämnt över staden utan varierar mycket mellan olika riktvärdeområden. Det får direkt en stor påverkan för tomträtthavare om en modell med indexuppräknung utgår från marktaxeringsvärdet ett fast marktaxeringsår. Med en årlig indexuppräknung på 3 procent från 2013 års marktaxeringsvärde utgör friköpspriset 2019 i genomsnitt 38 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Medelvärde 38 procent kan jämföras med att friköpspriset för en tomträtthavare samma år kan variera från 28–61 procent av 2019 års marktaxeringsvärde beroende på var i kommunen tomträtten är belägen. Denna variation som uppkommit redan efter två taxeringar kan därför förväntas fortsätta öka ytterligare vid framtida beslutade marktaxeringsvärden. Hur stort ett friköpspris från år 2022 och framåt blir i förhållande till marktaxeringsvärdet går inte att beräkna eftersom framtida taxeringsvärden inte är kända.

Årlig indexuppräknung från 2013*	Friköpspriset 2013 (del av marktaxeringsvärdet 2013)	Friköpspriset 2016 (del av marktaxeringsvärdet 2016)	Friköpspriset 2019 (del av marktaxeringsvärdet 2019)	Friköpspriset 2022 (del av marktaxeringsvärdet 2022)
2%	75%	46%	36%	?
3%	75%	48%	38%	?
4%	75%	49%	40%	?
5%	75%	51%	43%	?

*ingångsvärdet är 75 procent av 2013 års genomsnittliga marktaxeringsvärde

Årlig indexuppräknung från 2016 *	Friköpspriset 2016 (del av marktaxeringsvärdet 2016)	Friköpspriset 2019 (del av marktaxeringsvärdet 2019)	Friköpspriset 2022 (del av marktaxeringsvärdet 2022)
2%	75%	58%	?
3%	75%	59%	?
4%	75%	61%	?
5%	75%	63%	?

*ingångsvärdet är 75 procent av 2016 års genomsnittliga marktaxeringsvärde

Samma beräkningar som redovisats ovan visas här i tabellerna nedan ett indexerat friköpspris i kronor som kan jämföras mot aktuellt marktaxeringsvärde år för år. Det är ett genomsnitt av skatteverkets riktvärden (byggrätt, kr/kvm BTA bostäder) som används. Spridningen i hur mycket marktaxeringsvärdet ökat i olika riktvärdeområden har redovisats i tidigare avsnitt. Den stora spridningen gör att alla typer av beräkningar med procentuell indexuppräknung från ett fastställt taxeringsår i praktiken få olika utfall helt beroende på var tomträtten är placerad. Att indexuppräknung ett värde slår alltså olika från område till område.

Årlig indexuppräknning från 2013*	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2%	3 142	3 205	3 269	3 335	3 401	3 469	3 539	3 609	3 682
3%	3 142	3 236	3 334	3 434	3 537	3 643	3 752	3 865	3 980
4%	3 142	3 268	3 399	3 535	3 676	3 823	3 976	4 135	4 300
5%	3 142	3 299	3 464	3 638	3 819	4 010	4 211	4 421	4 642
Marktaxeringsvärde	4 190	4 190	4 190	7 177	7 177	7 177	9 900	9 900	9 900

*ingångsvärdet är 75 procent av 2013 års genomsnittliga marktaxeringsvärde

Årlig indexuppräknning från 2016*	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2%	5 383	5 491	5 600	5 713	5 827	5 943
3%	5 383	5 545	5 711	5 882	6 059	6 240
4%	5 383	5 598	5 822	6 055	6 297	6 549
5%	5 383	5 652	5 935	6 232	6 543	6 870
Marktaxeringsvärde	7 177	7 177	7 177	9 900	9 900	9 900

*ingångsvärdet är 75 procent av 2016 års genomsnittliga marktaxeringsvärde

I och med att marktaxeringsvärdena ökat mycket de senaste åren görs en jämförelse helt enligt beräkningen ovan, men där det ingående värdet istället för 75 procent av det fasta marktaxeringsvärdeåret är 100 procent. Med en årlig indexuppräknning på 3 procent från 2013 års marktaxeringsvärde så utgör värdet år 2019 i genomsnitt 51 procent av 2019 års marktaxeringsvärde, vilket motsvarar 38 procent av ett fiktivt marknadsvärde. Som jämförelse till genomsnittet bör hänsyn även här tas till att ökningen av marktaxeringsvärdet skiljer mycket mellan olika riktvärdeområden. För riktvärdeområdet med lägst utveckling utgör det indexuppräknade värdet 81 procent och för området med högst ökning utgör värdet 37 procent av marktaxeringsvärdet. Med en årlig indexuppräknning på 3 procent från 2016 års marktaxeringsvärde så utgör värdet år 2019 i genomsnitt 77 procent av 2019 års marktaxeringsvärde, vilket motsvarar 58 procent av ett fiktivt marknadsvärde. Hur stort ett friköpspris från år 2022 och framåt blir i förhållande till framtida marktaxeringsvärden går inte att beräkna eftersom framtida taxeringsvärden inte är kända.

Utfallet av beräkningarna visas i tabellerna här nedan. Först i procent av nya marktaxeringsvärden och sedan i kronor där möjligheten finns att jämföra det mot marktaxeringsvärdet år för år.

Årlig indexuppräknning från 2013	Friköpspriset 2013 (del av marktaxeringsvärdet 2013)	Friköpspriset 2016 (del av marktaxeringsvärdet 2016)	Friköpspriset 2019 (del av marktaxeringsvärdet 2019)	Friköpspriset 2022 (del av marktaxeringsvärdet 2022)
2%	100%		62%	48%
3%	100%		64%	51%
4%	100%		66%	54%
5%	100%		68%	57%

Årlig indexuppräknning från 2016	Friköpspriset 2016 (del av marktaxeringsvärdet 2016)	Friköpspriset 2019 (del av marktaxeringsvärdet 2019)	Friköpspriset 2022 (del av marktaxeringsvärdet 2022)
2%	100%	77%	?
3%	100%	79%	?
4%	100%	82%	?
5%	100%	84%	?

Årlig indexuppräknning från 2013	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2%	4 190	4 273	4 359	4 446	4 535	4 626	4 718	4 813	4 909
3%	4 190	4 315	4 445	4 578	4 715	4 857	5 003	5 153	5 307
4%	4 190	4 357	4 531	4 713	4 901	5 097	5 301	5 513	5 734
5%	4 190	4 399	4 619	4 850	5 093	5 347	5 614	5 895	6 190
Marktaxeringsvärde	4 190	4 190	4 190	7 177	7 177	7 177	9 900	9 900	9 900

Årlig indexuppräknning från 2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2%	7 177	7 321	7 467	7 617	7 769	7 924
3%	7 177	7 393	7 614	7 843	8 078	8 321
4%	7 177	7 464	7 763	8 074	8 396	8 732
5%	7 177	7 536	7 913	8 309	8 724	9 160
Marktaxeringsvärde	7 177	7 177	7 177	9 900	9 900	9 900

Ett friköpspris som indexuppräknas från ett fast marktaxeringsvärdeår riskerar att efter redan några år slå väldigt olika beroende på hur marktaxeringsvärdet i det berörda riktvärdeområdet utvecklas. Detta trots att den årliga indexuppräknningen är lika stor över hela staden. Att utgå från ett tidigare marktaxeringsvärde och sedan indexuppräknas det procentuellt riskerar att få en stor skillnad i utfall mellan olika områden. Det riskerar att snabbt bli en inaktuell modell att använda. Om marknaden mattas av till följd av exempelvis en lågkonjunktur finns det också problem med att friköpspriset fortsätter att årligen indexuppräknas. Eftersom vi inte kan förutspå hur marktaxeringsvärdena fortsätter öka i framtiden riskerar en modell med fasta marktaxeringsvärdeår att snabbt bli inaktuell. Det som kan ses som ett relevant friköpspris idag kan redan om några år ses som antingen för högt eller lågt beroende på hur marknadsutvecklingen ser ut i framtiden.

Om en ny tomträtt tillkommer efter 2013 kommer den fastigheten inte ha något ingående marktaxeringsvärde 2013 eller 2016 som kan användas som basår. Ett indexerat värde kan om marktaxeringsvärdet något år går ner bli högre än vad det ursprungligen var tänkt. Fortsätter marktaxeringsvärdena att öka mycket i framtiden riskerar ett friköpspris att bli avsevärt lägre än vad som var tänkt. Tomträttsavgälden kommer även i framtiden omregleras vart tionde år även om indexuppräknningen utgår från ett fast marktaxeringsvärdeår. En sammanvägning av begränsningarna i en modell med ett indexuppräknat värde visar att modellen riskerar att bli inaktuell och få varierande utfall för enskilda tomträttshavare redan efter några år.

Friköp baserat på föregående taxeringsvärde

Om det senaste marktaxeringsvärdet anses som för högt att utgå ifrån kan istället det senaste föregående beslutade marktaxeringsvärdet användas. Ett friköp 2019–2021 baseras då på marktaxeringsvärdet från 2016. Ett friköp 2022–2024 baseras på marktaxeringsvärdet från 2019. Det blir då en modell som har förutsättningar att gälla över tid. Det är också förutsägbart för en tomträttsinnehavare som kan räkna med ett marktaxeringsvärde som redan varit känt i ett antal år vid friköpstillfället.

Denna modell skulle kunna fungera över tid utan att bli inaktuell på samma sätt som en modell med ett fast marktaxeringsvärdeår. En sådan modell blir mer stabil mellan olika riktvärdeområden även om det alltid finns en skillnad i hur ett riktvärdeområde har utvecklats sedan förra marktaxeringen. Anledningen till att det blir mer stabilt är att det endast är skillnaden i marktaxeringsvärdet mellan två taxeringsår som uppkommer.

Om ett friköp sker någon gång mellan åren 2019–2021 och friköpspriset uppgår till 100 procent av närmast föregående marktaxeringsvärde (2016) utgör friköpspriset 70 procent av det aktuella marktaxeringsvärdet (2019) vilket motsvarar 53 procent av ett fiktivt marknadsvärde. Utfallet om ett friköp baseras på 40-100 procent av närmast föregående marktaxeringsvärde återfinns i tabellen nedan.

Friköp 2019	Friköpet storlek av föregående marktaxeringsvärde (2016)	Motsvarar av marktaxeringsvärdet 2019	Motsvarar av fiktivt marknadsvärde 2019
	100%	70%	53%
	90%	63%	48%
	80%	56%	42%
	70%	49%	37%
	60%	42%	32%
	50%	35%	26%
	40%	28%	21%

Ett friköp som sker 2016–2018 med samma beräkningsmodell baseras då på 2013 års marktaxeringsvärde. Ett friköp till 100 procent av föregående marktaxeringsvärde (2013) utgör då 60 procent av då gällande marktaxeringsvärde (2016) vilket motsvarar 45 procent av marknadsvärdet. Utfallet om ett friköp baseras på 40-100 procent av närmast föregående marktaxeringsvärde återfinns i tabellen nedan.

Friköp 2016	Friköpet storlek av föregående marktaxeringsvärde (2013)	Motsvarar av marktaxeringsvärdet 2016	Motsvarar av fiktivt marknadsvärde 2016
	100%	60%	45%
	90%	54%	41%
	80%	48%	36%
	70%	42%	32%
	60%	36%	27%
	50%	30%	23%
	40%	24%	18%

Även här är fördelningen ett genomsnitt vilket innebär att det finns variationer och avvikelser beroende på var i kommunen tomträten är belägen. Den genomsnittliga ökningen av marktaxeringsvärdet var större 2013–2016 än 2016–2019 vilket syns i utfallet. Jämförelsen av hur stor del ett friköp till närmast föregående marktaxeringsvärde utgör är baserad på utvecklingen under perioden 2013–2019. Om marktaxeringsvärdet stiger mindre mellan olika taxeringsår utgör ett friköpspris baserat på föregående taxering en större procentuell del av det aktuella värdet. En modell med närmast föregående marktaxeringsvärde riskerar därför att ge ett friköpspris som avviker mot vad som var tänkt.

Lokaler och tilläggsköpeskilling

Flerbostadshus kan ha inslag av lokaler i tomträten. Dessa värderas som lokaler och avgäldsrentan för lokalerna är densamma som för alla kommersiella tomträter, dvs 3 procent. Lokaler friköps därför även fortsättningsvis till fullt marknadsvärde. Andelen lokaler är oftast små i förhållande till andelen bostad i en befintlig tomträtt.

En tomträtt kan bedömas ha potentiellt outnyttjade byggrätter eller möjlighet att vid en planändring få en större byggrätt i framtiden. En sådan tilläggsköpeskilling värderas inför tillträdet och ingår alltså inte i friköpsmodellen. Den här typen av tillkommande eller outnyttjade byggrätter förekommer oftare vid friköp av kommersiella tomträter.

Fastighetskontoret

Simon Engström

simon.engstrom@fastighet.goteborg.se

Eva Odesten Romell

eva.odesten.romell@fastighet.goteborg.se



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2019-05-20

Diarienummer 1722/19

Handläggare

Eva Odesten Romell, Simon Engström

Telefon: 031-368 11 75, 031-368 10 38

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

Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus

Förslag till beslut

Friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus ska vid friköp beräknas till 50 procent av en fri marknadsvärdering. Marken värderas utifrån fullt marknadsvärde för marken i avröjt skick, dvs markens värde för nyproduktion av bostadsrätter oavsett om tomträten är upplåten för bostadsrätt eller hyresrätt.

Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år. Om friköp medges år 10–20 ska friköpet ske till fullt värde. Efter 20 år beräknas friköpspriset enligt modellen ovan.

Nämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus.

Uppdraget angående prissättning vid försäljning av tomträtter från fastighetsnämndens mål och inriktning 2019 förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Fastighetskontoret fick 2018-09-24 i uppdrag av fastighetsnämnden att ta fram en modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtter för flerbostadshus där en fortsatt tomträtsupplåtelse i möjligaste mån ska vara jämförbar med ett friköp av den aktuella tomträten ur ett ekonomiskt perspektiv.

Tomträttshavaren betalar en årlig tomträtsavgäld till kommunen. Kommunens realavkastning är låg i förhållande till värdet av marken och utgör för flerbostadshus cirka 1,13 procent av marknadsvärdet. Kommunens modell för uttag av tomträtsavgäld utgår inte från markens fulla värde i avröjt skick eftersom modellen är rabatterad. Detta förhållande påverkar vid vilken nivå det är ekonomiskt jämförbart att friköpa jämfört med att fortsätta betala avgäld. 2018 var intäkten från tomträtsavgälderna 340,5 miljoner kronor, varav 146,5 miljoner kronor kommer från flerbostadshus. Det finns ett direkt samband mellan avgäldens storlek och det pris en tomträttshavare är villig att betala vid friköp av en tomträtt. En tomträttshavare som betalar en hög avgäld har ett större incitament att betala ett högre friköpspris. En tomträttshavare som betalar lägre avgäld har incitament att friköpa först om friköpspriset är lägre. Modellen för tomträtsavgäld är densamma oavsett om ändamålet är bostadsrätt eller hyresrätt.

Förutom den ekonomiska jämförelsen mellan friköp och fortsatt tomträtsupplåtelse så finns det oftast ett mervärde för tomträttshavaren att äga sin fastighet. Ett exempel på detta är att en friköpt tomträtt inte berörs av framtida höjningar av tomträtsavgäld.

Fastighetskontoret har fokuserat på att hitta en nivå där såväl tomträtthavare med bostadsrätter som tomträtthavare med hyresrätter ska ha likvärdiga ekonomiska möjligheter att friköpa. Hyresrätter och bostadsrätter har bedömts ha olika marknadsvärden och därför värderats utifrån detta, vilket fått till följd att endast hyreshus har friköpts.

Flertalet kommuner använder marktaxeringsvärdet som utgångspunkt för att bestämma friköpspriset, vilket i den statliga utredningen, tomträttsavgäld och friköp, SOU 2012:71, anses bristfälligt. Även fastighetskontoret har gjort bedömningen att fri värdering är att föredra framför marktaxeringsvärdet i en friköpsmodell. Uppgifterna i marktaxeringsvärdet bygger på statistik från tidigare år. Det finns risk för stora avvikelser mellan marktaxeringsvärde och faktiskt marknadsvärde, vilket kan uppmärksammas i en fri värdering.

Framtida marktaxeringsvärden styr hur stora kommunens framtida intäkter av tomträttsavgälder blir. De nya marktaxeringsvärdena som gäller mellan åren 2019–2021 har stigit mycket jämfört med marktaxeringsvärdena som gällde mellan åren 2016–2018. Taxeringsvärdena har sedan 2004 i genomsnitt gått upp med cirka 11–13 procent per år.

Det finns ett samband mellan ett lågt antal friköp och att avgälden förblir densamma under en lång tid (10–20 år). Över tid har avgäldsmodellen ändrats vid ett antal tillfällen. Den ökade rabatteringen av avgäldsmodellen har resulterat i att höjningen av marktaxeringsvärdena inte tidigare har fått full genomslagskraft. I samband med att avgälder omregleras kommer sannolikt även viljan att friköpa öka, oavsett hur modellen för friköp ser ut. Fastighetskontorets bedömning är att 50 procent av en fri värdering skulle gå att använda vid friköp av samtliga tomträtter för flerbostadshus oavsett upplåtelseform. Bedömningen kommer från ekonomiska jämförelser och beräkningar där fastighetskontoret har tagit hänsyn till att det just nu är en marknad med avstannande priser efter år med stigande priser samt att skillnaden i marknadsvärde mellan byggrätter för hyresrätter och bostadsrätter just nu minskar.

Ekonomiska konsekvenser

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

Barnperspektivet

Både friköp av tomträtter och löpande tomträttsavgälder ger kommunen intäkter. Friköp ger ett stort ekonomiskt tillskott vid ett enskilt tillfälle och pengarna kan användas för att finansiera exempelvis byggnation av skolor och förskolor. En friköpt tomträtt genererar dock inga fortsatta intäkter efter försäljningstillfället, vilket på lång sikt kan ge en negativ påverkan på stadens totala budget.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

En tomträtt kan på andrahandsmarknaden överlåtas fritt mellan olika ägare utan kommunens godkännande vilket gör att kommunen inte har möjlighet att påverka jämställdhetsperspektivet.

Miljöperspektivet

Miljön påverkas inte om en fastighet är fortsatt upplåten med tomträtt eller om den friköps eftersom den vid friköpstillfället redan är bebyggd.

Omvärldsperspektivet

Tomträtter finns i flera olika kommuner och det finns en statlig utredning om tomträttsavgäld och friköp från 2012. Fastighetskontoret gör i förevarande utredning jämförelser med såväl andra kommuner som med slutsatserna i den statliga utredningen SOU 2012:71.

Ärendet

Fastighetsnämnden har gett fastighetskontoret i uppdrag att inkomma med ett förslag vad gäller modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtter för flerbostadshus, där det särskilt bör beaktas att en fortsatt tomträttsupplåtelse bör vara ekonomiskt jämförbar med ett friköp av den aktuella tomträten, samt att tomträttshavarna skall ha möjlighet att köpa till ett lägre pris än marknadspriset. Detta delmål finns angivet i Mål och inriktning för Fastighetsnämnden 2019.

Beskrivning av ärendet

Staden har totalt ca 10 400 tomträtter, varav ca 800 avser flerbostadshus. Marktaxeringsvärdena i Göteborg har stigit kraftigt de senaste åren och med det följer även en högre tomträttsavgäld när de omregleras. Flera tomträttshavare har kontaktat kommunen i fråga om att få friköpa sin tomträtt. 2015 tog fastighetsnämnden beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus (dnr 0395/12). Genom nämndens beslut 2015 fastställdes inriktningen att som huvudregel medge friköp av flerbostadshus.

Sedan hösten 2015 har det inkommit ett stort antal förfrågningar om friköp där fastighetskontoret har medgett friköp. Det är dock endast ett fåtal (nio fastigheter) tomträttshavare som har valt att friköpa sin tomträttsfastighet. Samtliga friköpta tomträtter är flerbostadshus för hyresrätt. Inga tomträtter upplåtna för bostadsrätt har friköpts. Modellen för tomträttsavgäld är densamma oavsett om ändamålet är bostadsrätt eller hyresrätt. Hyresrätter och bostadsrätter har bedömts ha olika marknadsvärden och värderas därför utifrån detta, vilket fått till följd att endast hyreshus har friköpts. Utgångspunkten har varit att arbeta fram en modell för friköp av såväl flerbostadshus upplåtna för hyresrätter som för bostadsrätter och därmed använda samma modell för samtliga flerbostadshus.

Tomträttshavarna har överlag anført att de anser priserna alldeles för höga, vilket visar att nuvarande modell för friköp inte avspeglar rätt marknadsvärde. Det råder ingen fri marknadssituation eftersom det vid friköp endast finns en möjlig köpare av fastigheten.

Därav svårigheten att komma fram till en relevant friköpsmodell. Dagens modell för friköp är fullt marknadsvärde medan däremot avgäldsmodellen är rabatterad.

Fastighetskontoret har gjort en analys för att undersöka vid vilket prisläge tomträttsHAVAREN objektivt sett har en ekonomisk möjlighet att friköpa sin tomträttsfastighet samt även studerat den statliga utredningen som gjordes 2012, tomträttsavgäld och friköp, SOU 2012:71. Nämda utredning har dock inte lett till någon ny lagstiftning.

Fastighetskontoret har mot bakgrund av att det finns en modell för friköp av småhus även undersökt om det även går att ta fram en modell för friköp av flerbostadshus som innebär att friköp av småhus och flerbostadshus kan jämföras ur ekonomisk synvinkel. Underlaget i dessa beräkningar är en sammanställning av de värderingar som gjorts där fastighetskontoret har medgett friköp under åren 2017–2018. I samtliga fall har marktaxeringsvärdet för åren 2016–2018 använts, eftersom det varit gällande när fastigheterna värderats. Marktaxeringsvärdena i staden har sedan 2004 i genomsnitt gått upp med cirka 11–13 procent per år. Med anledning av taxeringsvärdenas utveckling har fastighetskontoret även gjort vissa jämförelser med 2019 års marktaxeringsvärde.

Fastighetskontoret fick i fastighetsnämndens mål och inriktning 2019 uppdrag att utreda tomträttsägarnas möjlighet att köpa tomten till lägre pris än marknadspriset. Fastighetskontoret gör bedömningen att detta tjänsteutlåtande besvarar de frågor som uppdraget innefattar.

Vad är en tomträtt?

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.”

De fyra grundläggande kriterierna för tomträtt:

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

Tomträtten ska kunna fungera som ett starkt kreditobjekt och rätten att överlåta tomträtten eller upplåta pant/nyttjanderätt får inte inskränkas. Tomträtten får inte sägas upp på grund av avtalsbrott. Fastighetsägaren kan endast säga upp tomträttsavtalet vid utgången av vissa avtalsperioder. Förtida uppsägning av avtalet är inte möjligt och uppsägning kan inte heller ske om kommunens behov av mark kan tillgodoses på annat sätt. Tomträtter för bostad kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelseiden. Därefter är det möjligt att säga upp avtalet i intervaller om 40 år.

Om en tomträtt för bostad upphör till följd av uppsägning ska fastighetsägaren lösa byggnad och annan egendom som är tillbehör till tomträtten. Tomträtter kan i likhet med fast egendom bli föremål för expropriation och liknande tvångsförvärv.

Val av beräkningsmodell

Nuvarande modeller för tomträtsavgäld

Modellen för omreglering av avgälden på flerbostadshus (inte vid nyupplåtelse) är **0,75 * vid varje tidpunkt gällande marktaxeringsvärde * avgäldsräntan**. Avgäldsräntan är **2,00 procent** för 10-åriga avgäldsperioder och **2,25 procent** för 20-åriga avgäldsperioder. Samma beräkningsmodell har använts sedan 2006.

Modellen för omreglering av avgälden på småhus är **0,3 * vid varje tidpunkt gällande marktaxeringsvärde * avgäldsräntan**. Avgäldsräntan är **3,50 procent** för 10-åriga avgäldsperioder och **4,00 procent** för 20-åriga avgäldsperioder. Samma beräkningsmodell har använts sedan 2009.

Friköpsmodeller i andra kommuner

Det skiljer mellan olika kommuner hur friköpsmodellen för flerbostadsfastigheter ser ut.

- Nacka: pris enligt ett ”försiktigt” marknadsvärde, i nivå med marktaxeringsvärdet
- Stockholm: flerbostadshus, såväl BR som HR, får köpa till marktaxeringsvärdet
- Borås: priset är 90 procent av marktaxeringsvärdet
- Örebro: zonindelade priser (kr/kvm BTA)
- Jönköping: det lägsta av marktaxeringsvärde vs. ortspriser
- Övriga: marktaxeringsvärdet är utgångspunkten i många andra kommuner, dock ej alla.

Malmö stad har för närvarande ett uppdrag om översyn av avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål. Uppdraget ska slutredovisas senast maj 2019.

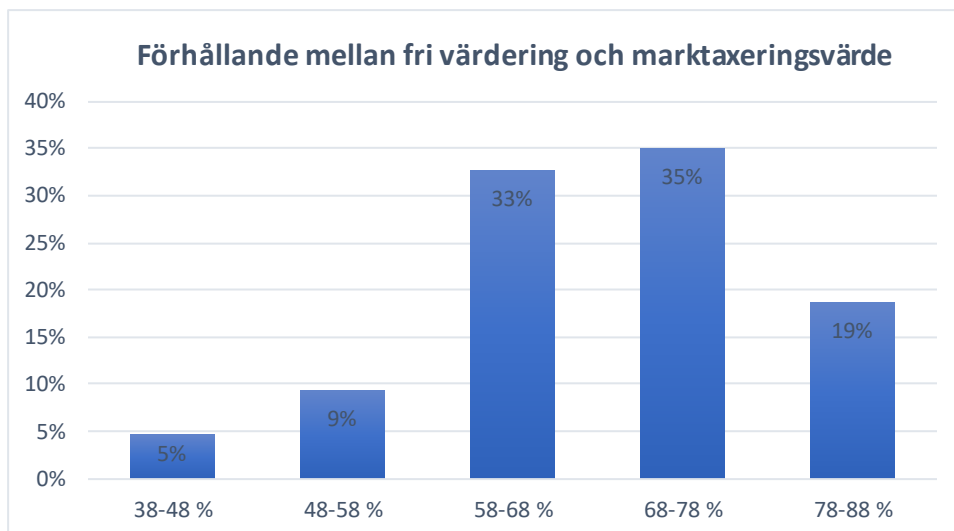
Tomträtter på andrahandsmarknaden

Ett äldre flerbostadshus på tomträtt förvärvas oftast till ett något lägre pris än motsvarande hus med äganderätt. Tomträtsavgälden belastar fastighetens driftnetto och fastighetsrisken uppfattas som något högre beroende på villkoren i tomträtsavtalen samt osäkerheten i framtida avgäldsunderlag och avgäldsnivåer. Det är ibland fråga om marginella skillnader. Tomträtter överläts nämligen till ett pris som överstiger byggnadskapitalet eftersom avgäldsunderlaget inte utgörs av markens marknadsvärde i avröjt skick. Differensen ger marknaden möjlighet att betala ett högre pris för tomträtten, dvs marknaden är beredd att betala för den nytta som den inbyggda rabatten på avgälden medför.

Fri marknadsvärdering eller marktaxeringsvärde?

Flertalet kommuner använder marktaxeringsvärdet för att bestämma friköpspriset på flerbostadshus. I de jämförelser som fastighetskontoret gjort har proportionerna mellan fri värdering och marktaxeringsvärde stämt väl överens med varandra. Proportionerna följs åt relativt väl för olika fastigheter och riktvärdeområden. De nya marktaxeringsvärdena som gäller mellan åren 2019–2021 har stigit mycket jämfört med marktaxeringsvärdena som gällde mellan åren 2016–2018. Marktaxeringsvärdet baseras både på försäljningar av hyresrätter och bostadsrätter. Förhållandet mellan marktaxeringsvärde och fri värdering visar att marktaxeringsvärdet i genomsnitt utgör 68 procent av värderingen vid 2016 års

taxering. Av de 43 tomträtter som jämförts hamnar 29 tomträtter mellan 58–78 procent, 6 tomträtter under 58 procent och 8 tomträtter över 78 procent. I diagrammet nedan visas samma spridning procentuellt. Samma beräkning utifrån 2019 års taxeringsvärde ger 105 procent, vilket visar att det i flera fall är så att fastighetskontorets marknadsvärderingar för tillfället är relativt nära marktaxeringsvärdet. Det är förmodligen en följd av en avstannande marknad efter flera år med starka värdeökningar som under de senaste 1,5–2 åren börjar mattas av.



Marktaxeringsvärdet brukar anses motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Att räkna med att marktaxeringsvärdet motsvarar 75 procent av marknadsvärdet ger ett fiktivt marknadsvärde, vilket kan skilja sig från en fri marknadsvärdering. Uppgifterna i taxeringsvärdet är inte dagsaktuella utan bygger på statistik från tidigare år vilket, i en marknad med stigande priser, ger en större differens mellan marknadsvärde och marktaxeringsvärde. Taxeringsvärdet riskerar att redan första året vara inaktuellt. För att räkna fram ett fiktivt marknadsvärde (utan att göra en fri marknadsvärdering) divideras marktaxeringsvärdet med 0,75.

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.

Eftersom marktaxeringsvärdet för småhus anses tillförlitligt ser fastighetskontoret det som lämpligt att fortsätta använda det som grund för friköpsmodellen när det gäller småhus. För flerbostadshus är frågan mer komplex och det finns fördelar och nackdelar med både taxeringsvärde och fri värdering. Används marktaxeringsvärdet som beräkningsgrund blir det transparent, enkelt för en tomträttsinnehavare att göra en egen beräkning och det är tidsbesparande för fastighetskontoret. För att ha möjlighet att justera

en differens mellan taxeringsvärde och faktiskt marknadsvärde krävs dock att det görs en fri värdering. En fri värdering är mest rättvisande även om det finns en risk att tomträttsshavaren inte alltid är fullt insatt i hur värderingen utförs av fastighetskontoret.

Värderingsmodell och tilläggsköpeskillning

Modellen för uttag av tomträttsavgäld är densamma oavsett om ändamålet är bostadsrätt eller hyresrätt. Det framgår även av SOU 2012:71 att det vid friköp inte bör göras skillnad på om tomträtten är bebyggd med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter och att de ska värderas likvärdigt. Vid en fri värdering får idag hyresrätter ett lägre värde än bostadsrätter, vilket fått till följd att det endast är hyreshus som har friköpts. De ekonomiska jämförelserna i detta tjänsteutlåtande är baserade på marknadsvärdet för såväl bostadsrätter som för hyresrätter. För att säkerställa att flerbostadshus upplåtna för hyresrätt inte ombildas till bostadsrätter efter friköpet regleras skillnaden i värde mellan bostadsrätter och hyresrätter i nuvarande friköpsmodell med en tilläggsköpeskillning som faller ut om ombildning sker. En köpare som ombildar från hyresrätter till bostadsrätter kan komma att i efterhand få betala en tilläggsköpeskillning som motsvarar skillnaden i den fria värderingen. Är modellen densamma för båda upplåtelseformerna riskerar inte kommunen att förlora en framtida intäkt vid en eventuell ombildning och behovet av tilläggsköpeskillning försvinner eftersom både hyresrätter och bostadsrätter får likvärdiga ekonomiska förutsättningar vid ett friköp. Det kan dock förekomma tilläggsköpeskillningar som reglerar annat än ombildning, vilka inte omfattas av detta tjänsteutlåtande. Modellen för friköp bör utgå från samma värdering oavsett upplåtelseform dvs värdering kr/kvm BTA (bruttoarea) för bostadsrätt. Ett befintligt hyreshus kan antingen fortsätta innehålla hyresrätter eller ombildas till bostadsrätter. I båda fall belastas marken av en befintlig byggnad vilket påverkar markens marknadsvärde negativt jämfört med nyproduktion. Om olika modeller används för bostadsrätter och hyresrätter riskerar de att i framtiden inte längre vara ekonomiskt likvärdiga.

Av de värderingar av tomträtter som fastighetskontoret gjort mellan 2017–2018 utgör värderingen för hyresrätter genomsnitt 40 procent av en full värdering för bostadsrätt, vilket motsvarar cirka 60 procent av 2016 års marktakeringsvärde. Marknaden just nu visar dock en trend att differensen mellan byggrätter för hyresrätter och bostadsrätter minskar. Hyresrätterna värderas högre och bostadsrätterna är kvar på ungefär samma nivå.

Avkastningskalkyl eller värdering av mark i avröjt skick?

Markvärdet för en tomträttsfastighet med en befintlig byggnad är lägre än om marken är obebyggd. Frågan huruvida en avkastningskalkyl kan användas vid värdering inför friköp av en flerbostadshusfastighet med hyresrätter har därför undersökts. Avkastningskalkyl används som underlag när själva tomträtten överläts på den öppna marknaden. Det är svårt för ägare till gamla hus med bruksvärdeshyror att finansiera nyproduktionsbyggrätter. En värdering baserad på en avkastningskalkyl riskerar att till viss del bli spekulativ eftersom markvärdets underliggande del måste bestämmas med en procentuell andel av värderingen. Det är därför inte möjligt att använda avkastningskalkyl vid friköp av tomträtt med flerbostadshus för bostadsrätter. Värdet på en tomträtt ska

enligt lagen ses utifrån värdet på marken varvid man bortser från de befintliga byggnaderna.

Med hänvisning till rådande lagstiftning, att en avkastningskalkyl till viss del blir spekulativ samt att en avkastningskalkyl inte kan användas på både bostadsrätt och hyresrätt, förordar fastighetskontoret en fri värdering av flerbostadshus framför en värdering utifrån avkastningskalkyl.

Rätt marknadsvärde vid friköp av flerbostadshus

Det är komplicerat att komma fram till ett marknadspris vid friköp av en tomträttsfastighet eftersom det inte råder en fri marknadssituation. I praktiken finns bara en köpare under avtalsperioden, dvs. tomträttsinnehavaren. Det finns heller ingen reell möjlighet för tomträttshavaren att frånträda avtalet eller ta med sig det byggnadskapital som finns inom tomträtten (däremot kan naturligtvis tomträttshavaren överlåta sin tomträtt till annan tomträttshavare). Med dessa förutsättningar råder ingen marknadssituation – den är vare sig fri, öppen eller effektiv. Fastighetskontorets har gjort en ekonomisk bedömning över hur en bostadsrättsförening respektive fastighetsägare kreditprövas av sin bank avseende betalningsförmågan vid belåning av fastigheten. Analysen visade att det med nuvarande modell inte finns någon ekonomisk möjlighet för en bostadsrättsförening att genomföra ett friköp till det pris som staden erbjuder. Den nuvarande tomträttsavgälden (som är beslutad i kommunfullmäktige) är rabatterad, vilket bidrar till att friköp inte alltid lönar sig för en tomträttshavare.

Markens marknadsvärde i avröjt skick bedöms normalt utifrån ett ortsprismaterial som avser nyexploateringsfall. Prisbildningen beror till stor del på vad nyproducerade bostadsrätter kan säljas för (projektvärde) alternativt möjlig nyproduktionshyra. Med hänsyn till gällande hyreslagstiftning och bruksvärdesystem finns ingen direkt möjlighet att anpassa hyresnivån efter markvärdeutvecklingen. Det innebär att ett friköp till fullt marknadsvärde inte kan motiveras, då det förutsätter att befintlig byggnad rivs. En befintlig byggnad på en tomträtt belastar fastigheten och ger därför ett lägre marknadsvärde än en fastighet i avröjt skick.

Konsekvenser av nuvarande modeller för tomträttsavgäld

I likhet med många andra kommuner tar inte heller Göteborgs Stad ut tomträttsavgäld utifrån markens fulla värde i avröjt skick. Marknaden har under årens lopp anpassat sig efter nuvarande avgäldsunderlag och avgäldsräntor. De inbyggda rabatterna som finns i avgälden har en direkt påverkan avseende nivån för friköp. Utgångsläget i denna rapport är att nuvarande avgäldsmodeller som är beslutade av kommunfullmäktige består. Tidigare modeller för tomträttsavgälder har varit högre än nuvarande. Konsekvenserna av denna inbyggda rabatt presenterades även för fastighetsnämnden i ”Rapport tomträttsavgälder” 2018 (dnr 3277/18).

Under 2018 var intäkterna från tomträttsavgälder 340,5 miljoner kronor, varav 146,5 miljoner kronor kom från flerbostadshus. Utifrån budgeten för 2019 och prognoser för 2020–2022, kan konstateras att intäkterna ökar. Den del av intäkterna som kommer från flerbostadshusen förväntas utgöra en större del av intäkten under kommande år.

Tomträttsavgälderna är oförändrade under en period om 10–20 år vilket gör att förändringar i taxeringsvärdet påverkar tomträttsavgälden först vid en ny avgäldsperiod.

	2018 utfall (tkr)	2019 budget (tkr)	2020 prognos (tkr)	2021 prognos (tkr)	2022 prognos (tkr)
Summa intäkter	340 472	368 324	408 110	441 950	471 600
Varav flerbostadshus	146 512	161 498	195 760	222 200	243 400

Realavkastningen är låg i förhållande till värdet på fastigheterna även om de totala intäkterna för kommunen blir stora. För flerbostadshus är avgälden högre än för småhus. Avgälden år 1 av en avgäldsperiod för flerbostadshus motsvarar 1,50 procent av fullt marktaxeringsvärde och för småhus 1,05 procent av fullt marktaxeringsvärde. Uppräknat till marknadsvärde motsvarar avgälden för flerbostadshus cirka 1,13 procent av marknadsvärdet och för småhus cirka 0,79 procent av marknadsvärdet. Marknadsvärdet är som tidigare förklarats ett fiktivt marknadsvärde där taxeringsvärdet antas utgöra 75 procent av marknadsvärdet. SOU 2012:71 föreslår att 40 procent av markens konstaterade marknadsvärde utgör avgäldsunderlaget och att avgäldsrentan är 2,75 procent. Nuvarande avgäld för flerbostadshus är alltså jämförbar med förslaget i utredningen även om den baseras på marktaxeringsvärdet istället för en fri värdering.

Avgäldens storlek (flerbostadshus) i förhållande till

Marktaxeringsvärde $75\% * 100\%$ (marktaxeringsvärdet) $* 2,00\% = 1,50\%$

Marknadsvärde $1,50\% * 75\% = 1,13\%$

Avgäldens storlek (småhus) i förhållande till

Marktaxeringsvärde $30\% * 100\%$ (marktaxeringsvärdet) $* 3,5\% = 1,05\%$

Marknadsvärde $1,05\% * 75\% = 0,79\%$

För 20-årig avgäldsperiod är avgälden (det första året) för flerbostadshus 1,69 procent av fullt marktaxeringsvärde och för småhus 1,20 procent av fullt marktaxeringsvärde.

Uppräknat till marknadsvärde är avgälden för flerbostadshus 1,27 procent av marknadsvärdet och för småhus 0,90 procent av marknadsvärdet.



När friköp är ekonomisk jämförbart med fortsatt avgäld

Med nuvarande avgäld justerad efter 2016 års marktaxeringsvärde är tomträttshavarens kostnad för att friköpa eller att fortsätta betala tomträttsavgäld ekonomiskt jämförbart vid cirka 40 procent av en fri marknadsvärdering vilket motsvarar omkring 60 procent av 2016 års marktaxeringsvärde. Det har emellertid kommit nya marktaxeringsvärden som gäller för åren 2019–2021. Marktaxeringsvärdena har gått upp mycket under tre år och ligger på 2019 års nivå något högre än genomsnittet för de värderingar som gjordes 2017–2018. Ekonomiskt jämförbart sett till avgäld baserad på 2019 års marktaxering är cirka 55 procent av en fri värdering eller cirka 80 procent av marktaxeringsvärdet.

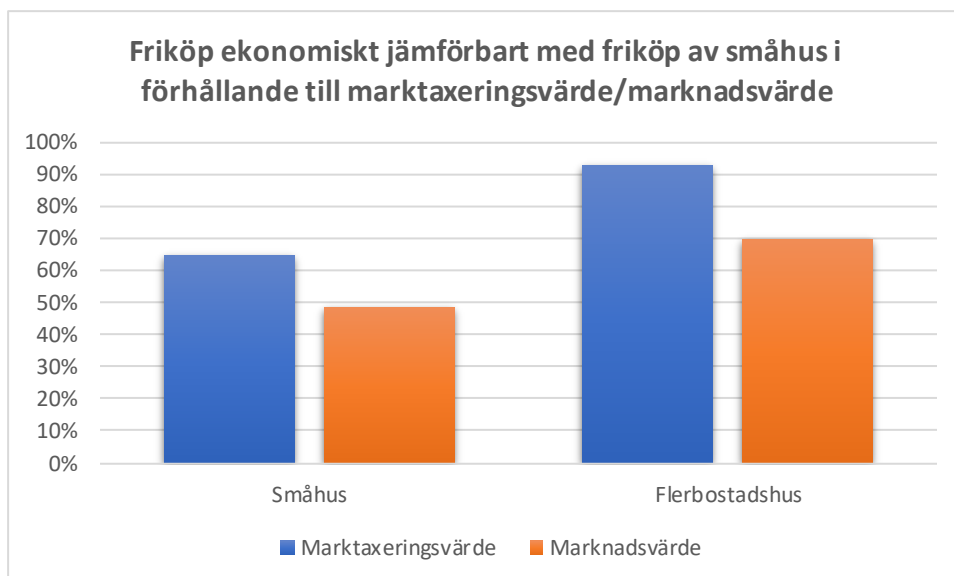
En tomträttsavgäld gäller normalt i 10-årsperioder vilket gör att denna jämförelse endast ger en ögonblicksbild som stämmer fullt ut om tomträttshavaren friköper samma år som de får en ny avgäld.

Beräkningarna visar att nuvarande nivå för friköp av tomträtter med hyresfastigheter redan är jämförbart med att fortsätta betala avgäld. Värdering av marken för hyreshus är lägre än marktaxeringsvärdet. Eftersom avgälden är densamma oavsett om det är hyresrätter eller bostadsrätter finns det även ett samband mellan när det är jämförbart att friköpa och att fortsätta betala avgäld oavsett upplåtelseform.

Oavsett om friköpet beräknas utifrån vid var tid gällande marktaxeringsvärde eller en fri värdering har tomträttshavaren oftast en avgäld som baseras på ett marktaxeringsvärde från ett annat år än friköpsåret. Därför kan ett friköp ses som mer eller mindre attraktivt beroende på när under en avgäldsperiod tomträtten friköps. Befinner sig tomträttshavaren i slutet av en avgäldsperiod kan det råda omvänt förhållande då det är dyrare att friköpa än att fortsätta betala avgäld.

När friköp av flerbostadshus är ekonomiskt jämförbart med friköp av småhus

Kommunen ger tomträttshavare av en tomträtt för småhus möjligheten att friköpa sin tomträtt till 65 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Kommunfullmäktige fastställde friköpsmodellen för småhus 2013. För att jämföra modellerna behöver de ses i förhållande till respektive avgäldsmodells storlek, vilket även redovisas under avsnittet *konsekvenser av nuvarande modeller för tomträttsavgäld*. Sett till avgäldens storlek i förhållande till marktaxeringsvärdet är friköp av flerbostadshus till cirka 93 procent av marktaxeringsvärdet ekonomiskt jämförbart med nuvarande friköpsmodell för småhus (65 procent av gällande marktaxeringsvärde). Omräknat till fiktivt marknadsvärde är ett friköpspris av flerbostadshus cirka 70 procent av marknadsvärdet och småhus cirka 49 procent av marknadsvärdet ekonomiskt jämförbart. Jämförelsen är beräknad utifrån att taxeringsvärdet utgör 75 procent av marknadsvärdet.



Mervärde att äga sin fastighet

En tomträttshavare bör rimligtvis värdera friköp högre än fortsatt tomträttsupplåtelse. Även om inte marknadsvärdet är i rätt nivå med dagens modell finns det ändå tomträtter som har friköpts, vilket tyder på att friköp inte behöver vara helt ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsupplåtelse. Vi är idag längre ifrån ”rätt marknadsvärde” för bostadsrätter än för hyresrätter. En tomträttshavare som friköper sin tomträtt riskerar inte ovisshet om framtida högre avgälder. Det uppstår negativa ekonomiska effekter för kommunen om en friköpsnivå görs helt ekvivalent med en fortsatt tomträttsupplåtelse. Trots att kommunens avkastning är låg i förhållande till markvärdet är det en bestående intäkt som stiger över tid. Genom upplåtelseformen tomträtt har också kommunen en viss kontroll över markinnehavet vilket kan ge en fördel i framtida stadsutveckling.

Kommande förändringar av marktaxeringsvärden ger ökade avgälder i framtiden. Det tar upp till 10 år innan majoriteten av tomträternas avgälder har justerats. Tomträttshavare som inte valt att friköpa har haft tomträttsavgälder baserade på tidigare års taxeringsvärden. Just nu är skillnaden mellan marktaxeringsvärde och marknadsvärde mindre vilket kan medföra att det på sikt kan vara mer attraktivt att friköpa även om modellen förblir oförändrad. Högre avgäld kan alltså ge ett framtida större intresse att friköpa oavsett hur modellen för friköp ser ut.

Framtida marktaxeringsvärden styr hur stora kommunens framtida intäkter av tomträttsavgälder blir. Taxeringsvärdena har sedan 2004 i genomsnitt gått upp med cirka 11–13 procent per år. Hur en fortsatt utveckling ser ut är oklart även om ingenting tyder på att den procentuella ökningen ska fortsätta i samma takt. Skillnaden mellan marktaxeringsvärde och fri värdering skiljer sig åt beroende av vilket års marktaxeringsvärde som används.

Kommunen tar idag inte ut avgäld utifrån markens fulla värde i avröjt skick vilket påverkar vilken nivå det är ekonomiskt jämförbart att friköpa eller ha fortsatt tomträttsupplåtelse. Med nuvarande modell är det som tidigare konstaterats för dyrt för bostadsrättsföreningar att friköpa i förhållande till att fortsätta betala tomträttsavgäld. Nivån där det är ekonomiskt jämförbart motsvarar cirka 55 procent av en fri värdering

eller 80 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Fastighetskontorets värderingar för 2017–2018 är relativt nära marktaxeringsvärdet 2019. Utifrån denna jämförelse är fastighetskontorets bedömning, till skillnad från slutsatsen i SOU 2012:71, att ett friköpspris bör vara högre än 40 procent av en fri värdering.

I Stockholm friköps tomträtter till fullt marktaxeringsvärde. Värt att notera är att exploateringskontoret i Stockholm har medgett Stockholms Kooperativa Bostadsförening att friköpa 42 tomträttsfastigheter. Slutgiltigt beslut ska med anledning av affärens totala storlek även tas i kommunfullmäktige under 2019.

Den modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus som beslutas i Göteborg bör ses som en modell som ska gälla över tid. Det kan finnas svårigheter att sänka nivån ytterligare med hänsyn till de som då har friköpt till ett högre pris. Att höja priset kan jämföras med att höja avgälden, vilket i praktiken är i stort sett omöjligt när marknaden har anpassat sig efter en viss nivå. Om det fattas beslut om en modell där friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus blir billigare än friköp av småhus, är fastighetskontorets bedömning att det finns risk för att tomträttshavare för småhus kan komma att ifrågasätta sin friköpsmodell.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontorets bedömning är att underlaget i en modell för friköp bör utgå från en fri värdering. Marktaxeringsvärdet riskerar för flerbostadshus innehålla avvikelser mot marknadsvärdet eftersom underlaget till taxeringen är litet i jämförelse med småhus. Taxeringsvärdet bygger på statistik från tidigare år vilken medför att risken för avvikelser mot marknadsvärdet redan finns det första året med en ny taxering. En fri värdering har möjligheten att justera eventuella avvikelser och ger ett aktuellt marknadsvärde.

I SOU 2012:71 kommer man fram till att friköp bör utgöras av 40 procent av marknadsvärdet. Fastighetskontorets har efter ett antal jämförelser utifrån exempelvis marknadens utveckling, taxeringsvärdenas utveckling och nuvarande beslutad avgäld kommit fram till att nivån för när friköp är ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld är högre än 40 procent av en fri värdering. Värt att notera är att SOU 2012:71 är några år gammal och att den inte lett till någon ny lagstiftning.

Om fri värdering ligger till grund för en friköpsmodell är friköp ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsupplåtelse vid cirka 40 procent av marknadsvärdet jämfört med 2016 års marktaxeringsvärde. Med 2019 års marktaxeringsvärde som grund förändras dock förhållandet och jämvikten uppstår istället vid cirka 55 procent av en fri värdering. Det finns även ett antal andra faktorer som bedöms medföra ett mervärde för en tomträttshavare vid friköp jämfört med att fortsätta betala avgäld. Sett utifrån dessa faktorer bör inte marknadsvärdet för att friköpa ett tomträttsupplåtet flerbostadshus upplåtet för bostadsrätter understiga 55 procent av en fri värdering. Friköp till 55 procent av en fri värdering kan över tid vara högre än nivån för ekonomisk jämvikt jämfört med fortsatt avgäld sett utifrån förändringen mellan taxeringsåren 2016 och 2019. Det kan även ses utifrån perspektivet att en tomträttshavarens har andra mervärden vid ett friköp. Marknaden har under de senaste 1,5–2 åren börjat mattas av efter flera år med starka värdeökningar. Med 2016 års marktaxeringsvärde som jämförelse är nivån för ekonomisk jämvikt lägre vilket talar för att 55 procent kan vara en för hög nivå över tid. Därför är

fastighetskontorets bedömning att 50 procent av en fri värdering (kr/kvm BTA, fullt marknadsvärde för marken i avröjt skick, dvs markens värde för nyproduktion av bostadsrätter) skulle gå att använda vid friköp av samtliga tomträtter för flerbostadshus oavsett upplåtelseform. 50 procent är en justering utifrån att det just nu finns trender som visar att det är en marknad med avstannande priser. Det finns en trend som visar att differensen mellan byggrätter för hyresrätter och bostadsrätter just nu minskar.

Tomträttsavgälden beräknas med samma modell oberoende om det är hyresrätt eller bostadsrätt. Fastighetskontorets bedömning är därför att ett marknadsvärde som möjliggör friköp för en tomträttshavare bör gälla oavsett typ av upplåtelse för att skapa likvärdiga ekonomiskt förutsättningar över tid. Att värdera tomträtterna på samma sätt går också i linje med slutsatserna i SOU 2012:71. Med samma friköpsmodell finns inte heller något behov av en framtida tilläggsköpekilling vid en eventuell ombildning. Det kan dock förekomma tilläggsköpeskillningar som reglerar annat än ombildning, vilka inte omfattas av detta tjänsteutlåtande. Tomträtter upplåtna för hyresrätter värderas idag lägre än tomträtter för bostadsrätter och av de få friköp som gjorts har samtliga varit just hyresrätter vilket visar att det redan idag är jämförbart att friköpa mot att fortsätta betala tomträttsavgäld. Med nuvarande modell finns dock ingen ekonomisk möjlighet för en tomträttshavare med flerbostadshus upplåtna för bostadsrätter att friköpa jämfört med att fortsätta betala tomträttsavgäld. Det finns också ett samband mellan ett lågt antal friköp av tomträtter för flerbostadshus upplåtna med hyresrätt och att avgälden förblir densamma under en lång tid (10–20 år). De flesta tomträttshavare har således en avgäld baserad på ett gammalt marktaxeringsvärde. Över tid har även avgäldsmodellen ändrats vid ett antal tillfällen vilket resulterat i att ökningen av marktaxeringsvärdena inte tidigare fått full genomslagskraft. I samband med att avgälder omregleras kommer sannolikt även viljan att friköpa öka oavsett hur modellen för friköp ser ut.

Det finns ett direkt samband mellan friköpspriset och tomträttsavgäldens storlek. Realavkastningen är låg i förhållande till fastighetsvärdet. En ändring av avgäldens storlek får en direkt påverkan på hur många procent av en fri värdering som en tomträttshavare vill/kan friköpa för. En tomträttshavare som betalar en hög avgäld har ett större incitament att betala ett högre friköpspris. En tomträttshavare som betalar lägre avgäld har incitament att friköpa först om friköpspriset är lägre. Nivåerna för friköp har ett absolut samband med nivåerna för hur tomträttsavgälderna sätts varför det tydligt bör understrykas att om/när kommunfullmäktige eventuellt ser över nu gällande modell för tomträttsavgäld. Kontorets starka rekommendation är att kommunfullmäktige då samtidigt bör se över den härigenom föreslagna modellen för friköpsnivåer.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2019-05-20

Reviderat 2019-11-18

Diarienummer 1722/19

Handläggare

Eva Odesten Romell, Simon Engström

Telefon: 031-368 11 75, 031-368 10 38

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

Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus

Förslag till beslut

Friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus ska vid friköp beräknas till 50 procent av en fri marknadsvärdering. Marken värderas utifrån fullt marknadsvärde för marken i avröjt skick, dvs markens värde för nyproduktion av bostadsrätter oavsett om tomträten är upplåten för bostadsrätt eller hyresrätt.

Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år. Om friköp medges år 10–20 ska friköpet ske till fullt värde. Efter 20 år beräknas friköpspriset enligt modellen ovan.

Nämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus.

Uppdraget angående prissättning vid försäljning av tomträtter från fastighetsnämndens mål och inriktning 2019 förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Fastighetskontoret fick 2018-09-24 i uppdrag av fastighetsnämnden att ta fram en modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtter för flerbostadshus där en fortsatt tomträtsupplåtelse i möjligaste mån ska vara jämförbar med ett friköp av den aktuella tomträten ur ett ekonomiskt perspektiv.

Fastighetsnämnden beslutade den 20 juni 2019 att skicka kontorets tjänsteutlåtande på remiss till Fastighetsägarna, Riksbyggen, HSB och Bostadsrätterna (tidigare SCB) för att inhämta intressenternas åsikt.

Tomträttshavaren betalar en årlig tomträtsavgäld till kommunen. Kommunens realavkastning är låg i förhållande till värdet av marken och utgör för flerbostadshus cirka 1,13 procent av marknadsvärdet. Kommunens modell för uttag av tomträtsavgäld utgår inte från markens fulla värde i avröjt skick eftersom modellen är rabatterad. Detta förhållande påverkar vid vilken nivå det är ekonomiskt jämförbart att friköpa jämfört med att fortsätta betala avgäld. 2018 var intäkten från tomträtsavgälderna 340,5 miljoner kronor, varav 146,5 miljoner kronor kommer från flerbostadshus. Det finns ett direkt samband mellan avgäldens storlek och det pris en tomträttshavare är villig att betala vid friköp av en tomträtt. En tomträttshavare som betalar en hög avgäld har ett större incitament att betala ett högre friköpspris. En tomträttshavare som betalar lägre avgäld

har incitament att friköpa först om friköpspriset är lägre. Modellen för tomträttsavgäld är densamma oavsett om ändamålet är bostadsrätt eller hyresrätt.

Förutom den ekonomiska jämförelsen mellan friköp och fortsatt tomträttsupplåtelse så finns det oftast ett mervärde för tomträttshavaren att äga sin fastighet. Ett exempel på detta är att en friköpt tomträtt inte berörs av framtida höjningar av tomträttsavgäld. Fastighetskontoret har fokuserat på att hitta en nivå där såväl tomträttshavare med bostadsrätter som tomträttshavare med hyresrätter ska ha likvärdiga ekonomiska möjligheter att friköpa. Hyresrätter och bostadsrätter har bedömts ha olika marknadsvärden och därför värderats utifrån detta, vilket fått till följd att endast hyreshus har friköpts.

Flertalet kommuner använder marktaxeringsvärdet som utgångspunkt för att bestämma friköpspriset, vilket i den statliga utredningen, tomträttsavgäld och friköp, SOU 2012:71, anses bristfälligt. Även fastighetskontoret har gjort bedömningen att fri värdering är att föredra framför marktaxeringsvärdet i en friköpsmodell. Uppgifterna i marktaxeringsvärdet bygger på statistik från tidigare år. Det finns risk för stora avvikelser mellan marktaxeringsvärde och faktiskt marknadsvärde, vilket kan uppmärksammas i en fri värdering.

Framtida marktaxeringsvärden styr hur stora kommunens framtida intäkter av tomträttsavgälder blir. De nya marktaxeringsvärdena som gäller mellan åren 2019–2021 har stigit mycket jämfört med marktaxeringsvärdena som gällde mellan åren 2016–2018. Taxeringsvärdena har sedan 2004 i genomsnitt gått upp med cirka 11–13 procent per år.

Det finns ett samband mellan ett lågt antal friköp och att avgälden förblir densamma under en lång tid (10–20 år). Över tid har avgäldsmodellen ändrats vid ett antal tillfällen. Den ökade rabatteringen av avgäldsmodellen har resulterat i att höjningen av marktaxeringsvärdena inte tidigare har fått full genomslagskraft. I samband med att avgälder omregleras kommer sannolikt även viljan att friköpa öka, oavsett hur modellen för friköp ser ut. Fastighetskontorets bedömning är att 50 procent av en fri värdering skulle gå att använda vid friköp av samtliga tomträtter för flerbostadshus oavsett upplåtelseform. Bedömningen kommer från ekonomiska jämförelser och beräkningar där fastighetskontoret har tagit hänsyn till att det just nu är en marknad med avstannande priser efter år med stigande priser samt att skillnaden i marknadsvärde mellan byggrätter för hyresrätter och bostadsrätter just nu minskar.

Även efter analys av inkomna remissvar är fastighetskontorets bedömning att 50 procent av en fri värdering skulle gå att använda vid friköp av samtliga tomträtter för flerbostadshus oavsett upplåtelseform.

Ekonomiska konsekvenser

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

Barnperspektivet

Både friköp av tomträtter och löpande tomträttsavgälder ger kommunen intäkter. Friköp ger ett stort ekonomiskt tillskott vid ett enskilt tillfälle och pengarna kan användas för att finansiera exempelvis byggnation av skolor och förskolor. En friköpt tomträtt genererar

dock inga fortsatta intäkter efter försäljningstillfället, vilket på lång sikt kan ge en negativ påverkan på stadens totala budget.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

En tomträtt kan på andrahandsmarknaden överlåtas fritt mellan olika ägare utan kommunens godkännande vilket gör att kommunen inte har möjlighet att påverka jämställdhetsperspektivet.

Miljöperspektivet

Miljön påverkas inte om en fastighet är fortsatt upplåten med tomträtt eller om den friköps eftersom den vid friköpstillfället redan är bebyggd.

Omvärldsperspektivet

Tomträtter finns i flera olika kommuner och det finns en statlig utredning om tomträttsavgäld och friköp från 2012. Fastighetskontoret gör i förevarande utredning jämförelser med såväl andra kommuner som med slutsatserna i den statliga utredningen SOU 2012:71.

Bilagor

1. Yttrande från Fastighetsägarna
2. Yttrande från Bostadsrätterna
3. Yttrande från Bostadsrättsföreningen Masthugget (medlem i Bostadsrätterna)
4. Yttrande från HSB
5. Yttrande från Riksbyggen

Ärendet

Fastighetsnämnden har gett fastighetskontoret i uppdrag att inkomma med ett förslag vad gäller modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtter för flerbostadshus, där det särskilt bör beaktas att en fortsatt tomträttsupplåtelse bör vara ekonomiskt jämförbar med ett friköp av den aktuella tomträten, samt att tomträttshavarna skall ha möjlighet att köpa till ett lägre pris än marknadspriset. Detta delmål finns angivet i Mål och inriktning för Fastighetsnämnden 2019.

Fastighetsnämnden beslutade den 20 juni 2019 att skicka kontorets tjänsteutlåtande på remiss till Fastighetsägarna, Riksbyggen, HSB och Bostadsrätterna (tidigare SCB) för att inhämta intressenternas åsikt.

Beskrivning av ärendet

Den 27 augusti 2019 skickades kontorets tjänsteutlåtande vidare på remiss för att inhämta intressenternas åsikter. Remissvar önskades åter till fastighetskontoret senast den 17 september 2019. Riksbyggens remissvar inkom först efter påminnelse den 1 oktober. Resterande intressenter inkom med remissvar 16–17 september 2019.

Staden har totalt ca 10 400 tomträtter, varav ca 800 avser flerbostadshus.

Marktaxeringsvärdena i Göteborg har stigit kraftigt de senaste åren och med det följer även en högre tomträttsavgäld när de omregleras. Flera tomträttshavare har kontaktat kommunen i fråga om att få friköpa sin tomträtt. 2015 tog fastighetsnämnden beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus (dnr 0395/12). Genom nämndens beslut 2015 fastställdes inriktningen att som huvudregel medge friköp av flerbostadshus.

Sedan hösten 2015 har det inkommit ett stort antal förfrågningar om friköp där fastighetskontoret har medgett friköp. Det är dock endast ett fåtal (nio fastigheter) tomträttshavare som har valt att friköpa sin tomträttsfastighet. Samtliga friköpta tomträtter är flerbostadshus för hyresrätt. Inga tomträtter upplåtna för bostadsrätt har friköpts. Modellen för tomträttsavgäld är densamma oavsett om ändamålet är bostadsrätt eller hyresrätt. Hyresrätter och bostadsrätter har bedömts ha olika marknadsvärden och värderas därför utifrån detta, vilket fått till följd att endast hyreshus har friköpts. Utgångspunkten har varit att arbeta fram en modell för friköp av såväl flerbostadshus upplåtna för hyresrätter som för bostadsrätter och därmed använda samma modell för samtliga flerbostadshus.

Tomträttshavarna har överlag anfört att de anser priserna alldeles för höga, vilket visar att nuvarande modell för friköp inte avspeglar rätt marknadsvärde. Det råder ingen fri marknadssituation eftersom det vid friköp endast finns en möjlig köpare av fastigheten. Därav svårigheten att komma fram till en relevant friköpsmodell. Dagens modell för friköp är fullt marknadsvärde medan däremot avgäldsmodellen är rabatterad.

Fastighetskontoret har gjort en analys för att undersöka vid vilket prisläge tomträttshavaren objektivt sett har en ekonomisk möjlighet att friköpa sin tomträttsfastighet samt även studerat den statliga utredningen som gjordes 2012, tomträttsavgäld och friköp, SOU 2012:71. Nämnda utredning har dock inte lett till någon ny lagstiftning.

Fastighetskontoret har mot bakgrund av att det finns en modell för friköp av småhus även undersökt om det även går att ta fram en modell för friköp av flerbostadshus som innebär att friköp av småhus och flerbostadshus kan jämföras ur ekonomisk synvinkel. Underlaget i dessa beräkningar är en sammanställning av de värderingar som gjorts där fastighetskontoret har medgett friköp under åren 2017–2018. I samtliga fall har marktaxeringsvärdet för åren 2016–2018 använts, eftersom det varit gällande när fastigheterna värderats. Marktaxeringsvärdena i staden har sedan 2004 i genomsnitt gått upp med cirka 11–13 procent per år. Med anledning av taxeringsvärdenas utveckling har fastighetskontoret även gjort vissa jämförelser med 2019 års marktaxeringsvärde.

Fastighetskontoret fick i fastighetsnämndens mål och inriktning 2019 uppdrag att utreda tomträttsägarnas möjlighet att köpa tomten till lägre pris än marknadspriset. Fastighetskontoret gör bedömningen att detta tjänsteutlåtande besvarar de frågor som uppdraget innefattar.

Vad är en tomträtt?

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.”

De fyra grundläggande kriterierna för tomträtt:

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

Tomträtten ska kunna fungera som ett starkt kreditobjekt och rätten att överlåta tomträtten eller upplåta pant/nyttjanderätt får inte inskränkas. Tomträtten får inte sägas upp på grund av avtalsbrott. Fastighetsägaren kan endast säga upp tomträttsavtalet vid utgången av vissa avtalsperioder. Förtida uppsägning av avtalet är inte möjligt och uppsägning kan inte heller ske om kommunens behov av mark kan tillgodoses på annat sätt. Tomträtter för bostad kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelsestiden. Därefter är det möjligt att säga upp avtalet i intervaller om 40 år.

Om en tomträtt för bostad upphör till följd av uppsägning ska fastighetsägaren lösa byggnad och annan egendom som är tillbehör till tomträtten. Tomträtter kan i likhet med fast egendom bli föremål för expropriation och liknande tvångsförvärv.

Val av beräkningsmodell

Nuvarande modeller för tomträttsavgäld

Modellen för omreglering av avgälden på flerbostadshus (inte vid nyupplåtelse) är **0,75 * vid varje tidpunkt gällande marktaxeringsvärde * avgäldsräntan**. Avgäldsräntan är **2,00 procent** för 10-åriga avgäldsperioder och **2,25 procent** för 20-åriga avgäldsperioder. Samma beräkningsmodell har använts sedan 2006.

Modellen för omreglering av avgälden på småhus är **0,3 * vid varje tidpunkt gällande marktaxeringsvärde * avgäldsräntan**. Avgäldsräntan är **3,50 procent** för 10-åriga avgäldsperioder och **4,00 procent** för 20-åriga avgäldsperioder. Samma beräkningsmodell har använts sedan 2009.

Friköpsmodeller i andra kommuner

Det skiljer mellan olika kommuner hur friköpsmodellen för flerbostadsfastigheter ser ut.

- Nacka: pris enligt ett ”försiktigt” marknadsvärde, i nivå med marktaxeringsvärdet
- Stockholm: flerbostadshus, såväl BR som HR, får köpa till marktaxeringsvärdet
- Borås: priset är 90 procent av marktaxeringsvärdet
- Örebro: zonindelade priser (kr/kvm BTA)
- Jönköping: det lägsta av marktaxeringsvärde vs. ortspriser
- Övriga: marktaxeringsvärdet är utgångspunkten i många andra kommuner, dock ej alla.

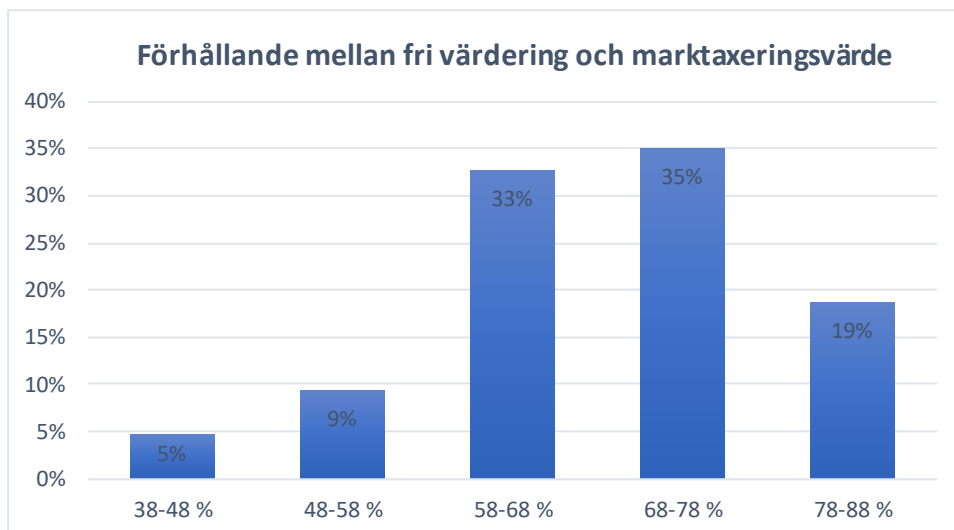
Malmö stad har för närvarande ett uppdrag om översyn av avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål. Uppdraget ska slutredovisas senast maj 2019.

Tomträtter på andrahandsmarknaden

Ett äldre flerbostadshus på tomträtt förvärvas oftast till ett något lägre pris än motsvarande hus med äganderätt. Tomträttsavgälden belastar fastighetens driftnetto och fastighetsrisken uppfattas som något högre beroende på villkoren i tomträttsavtalen samt osäkerheten i framtida avgäldsunderlag och avgäldsnivåer. Det är ibland fråga om marginella skillnader. Tomträtter överläts nämligen till ett pris som överstiger byggnadskapitalet eftersom avgäldsunderlaget inte utgörs av markens marknadsvärde i avröjt skick. Differensen ger marknaden möjlighet att betala ett högre pris för tomträtten, dvs marknaden är beredd att betala för den nytta som den inbyggda rabatten på avgälden medför.

Fri marknadsvärdering eller marktaxeringsvärde?

Flertalet kommuner använder marktaxeringsvärdet för att bestämma friköpspriset på flerbostadshus. I de jämförelser som fastighetskontoret gjort har proportionerna mellan fri värdering och marktaxeringsvärde stämt väl överens med varandra. Proportionerna följs åt relativt väl för olika fastigheter och riktvärdeområden. De nya marktaxeringsvärdena som gäller mellan åren 2019–2021 har stigit mycket jämfört med marktaxeringsvärdena som gällde mellan åren 2016–2018. Marktaxeringsvärdet baseras både på försäljningar av hyresrätter och bostadsrätter. Förhållandet mellan marktaxeringsvärde och fri värdering visar att marktaxeringsvärdet i genomsnitt utgör 68 procent av värderingen vid 2016 års taxering. Av de 43 tomträtter som jämförts hamnar 29 tomträtter mellan 58–78 procent, 6 tomträtter under 58 procent och 8 tomträtter över 78 procent. I diagrammet nedan visas samma spridning procentuellt. Samma beräkning utifrån 2019 års taxeringsvärde ger 105 procent, vilket visar att det i flera fall är så att fastighetskontorets marknadsvärderingar för tillfället är relativt nära marktaxeringsvärdet. Det är förmodligen en följd av en avstannande marknad efter flera år med starka värdeökningar som under de senaste 1,5–2 åren börjar mattas av.



Marktaxeringsvärdet brukar anses motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Att räkna med att marktaxeringsvärdet motsvarar 75 procent av marknadsvärdet ger ett fiktivt marknadsvärde, vilket kan skilja sig från en fri marknadsvärdering. Uppgifterna i taxeringsvärdet är inte dagsaktuella utan bygger på statistik från tidigare år vilket, i en marknad med stigande priser, ger en större differens mellan marknadsvärde och marktaxeringsvärde. Taxeringsvärdet riskerar att redan första året vara inaktuellt. För att

räkna fram ett fiktivt marknadsvärde (utan att göra en fri marknadsvärdering) divideras marktaxeringsvärdet med 0,75.

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.

Eftersom marktaxeringsvärdet för småhus anses tillförlitligt ser fastighetskontoret det som lämpligt att fortsätta använda det som grund för friköpsmodellen när det gäller småhus. För flerbostadshus är frågan mer komplex och det finns fördelar och nackdelar med både taxeringsvärde och fri värdering. Används marktaxeringsvärdet som beräkningsgrund blir det transparent, enkelt för en tomträttsinnehavare att göra en egen beräkning och det är tidsbesparande för fastighetskontoret. För att ha möjlighet att justera en differens mellan taxeringsvärde och faktiskt marknadsvärde krävs dock att det görs en fri värdering. En fri värdering är mest rättvisande även om det finns en risk att tomträttsinnehavaren inte alltid är fullt insatt i hur värderingen utförs av fastighetskontoret.

Värderingsmodell och tilläggsköpeskillning

Modellen för uttag av tomträttsavgäld är densamma oavsett om ändamålet är bostadsrätt eller hyresrätt. Det framgår även av SOU 2012:71 att det vid friköp inte bör göras skillnad på om tomträtten är bebyggd med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter och att de ska värderas likvärdigt. Vid en fri värdering får idag hyresrätter ett lägre värde än bostadsrätter, vilket fått till följd att det endast är hyreshus som har friköpts. De ekonomiska jämförelserna i detta tjänsteutlåtande är baserade på marknadsvärdet för såväl bostadsrätter som för hyresrätter. För att säkerställa att flerbostadshus upplåtna för hyresrätt inte ombildas till bostadsrätter efter friköpet regleras skillnaden i värde mellan bostadsrätter och hyresrätter i nuvarande friköpsmodell med en tilläggsköpeskillning som faller ut om ombildning sker. En köpare som ombildar från hyresrätter till bostadsrätter kan komma att i efterhand få betala en tilläggsköpeskillning som motsvarar skillnaden i den fria värderingen. Är modellen densamma för båda upplåtelseformerna riskerar inte kommunen att förlora en framtida intäkt vid en eventuell ombildning och behovet av tilläggsköpeskillning försvinner eftersom både hyresrätter och bostadsrätter får likvärdiga ekonomiska förutsättningar vid ett friköp. Det kan dock förekomma tilläggsköpeskillningar som reglerar annat än ombildning, vilka inte omfattas av detta tjänsteutlåtande. Modellen för friköp bör utgå från samma värdering oavsett upplåtelseform dvs värdering kr/kvm BTA (bruttoarea) för bostadsrätt. Ett befintligt hyreshus kan antingen fortsätta innehålla hyresrätter eller ombildas till bostadsrätter. I båda fall belastas marken av en befintlig byggnad vilket påverkar markens marknadsvärde negativt jämfört med nyproduktion. Om olika modeller används för bostadsrätter och hyresrätter riskerar de att i framtiden inte längre vara ekonomiskt likvärdiga.

Av de värderingar av tomträtter som fastighetskontoret gjort mellan 2017–2018 utgör värderingen för hyresrätter genomsnitt 40 procent av en full värdering för bostadsrätt, vilket motsvarar cirka 60 procent av 2016 års marktaxeringsvärde. Marknaden just nu

visar dock en trend att differensen mellan byggrätter för hyresrätter och bostadsrätter minskar. Hyresrätterna värderas högre och bostadsrätterna är kvar på ungefär samma nivå.

Avkastningskalkyl eller värdering av mark i avröjt skick?

Markvärdet för en tomträttsfastighet med en befintlig byggnad är lägre än om marken är obebyggd. Frågan huruvida en avkastningskalkyl kan användas vid värdering inför friköp av en flerbostadshusfastighet med hyresrätter har därför undersökts. Avkastningskalkyl används som underlag när själva tomträtten överläts på den öppna marknaden. Det är svårt för ägare till gamla hus med bruksvärdeshyror att finansiera nyproduktionsbyggrätter. En värdering baserad på en avkastningskalkyl riskerar att till viss del bli spekulativ eftersom markvärdets underliggande del måste bestämmas med en procentuell andel av värderingen. Det är därför inte möjligt att använda avkastningskalkyl vid friköp av tomträtt med flerbostadshus för bostadsrätter. Värdet på en tomträtt ska enligt lagen ses utifrån värdet på marken varvid man bortser från de befintliga byggnaderna.

Med hänvisning till rådande lagstiftning, att en avkastningskalkyl till viss del blir spekulativ samt att en avkastningskalkyl inte kan användas på både bostadsrätt och hyresrätt, förordar fastighetskontoret en fri värdering av flerbostadshus framför en värdering utifrån avkastningskalkyl.

Rätt marknadsvärde vid friköp av flerbostadshus

Det är komplicerat att komma fram till ett marknadspris vid friköp av en tomträttsfastighet eftersom det inte råder en fri marknadssituation. I praktiken finns bara en köpare under avtalsperioden, dvs. tomträttsinnehavaren. Det finns heller ingen reell möjlighet för tomträttshavaren att frånträda avtalet eller ta med sig det byggnadskapital som finns inom tomträtten (däremot kan naturligtvis tomträttshavaren överlåta sin tomträtt till annan tomträttshavare). Med dessa förutsättningar råder ingen marknadssituation – den är vare sig fri, öppen eller effektiv. Fastighetskontorets har gjort en ekonomisk bedömning över hur en bostadsrättsförening respektive fastighetsägare kreditprövas av sin bank avseende betalningsförmågan vid belåning av fastigheten. Analysen visade att det med nuvarande modell inte finns någon ekonomisk möjlighet för en bostadsrättsförening att genomföra ett friköp till det pris som staden erbjuder. Den nuvarande tomträttsavgälden (som är beslutad i kommunfullmäktige) är rabatterad, vilket bidrar till att friköp inte alltid lönar sig för en tomträttshavare.

Markens marknadsvärde i avröjt skick bedöms normalt utifrån ett ortsprismaterial som avser nyexploateringsfall. Prisbildningen beror till stor del på vad nyproducerade bostadsrätter kan säljas för (projektvärde) alternativt möjlig nyproduktionshyra. Med hänsyn till gällande hyreslagstiftning och bruksvärdesystem finns ingen direkt möjlighet att anpassa hyresnivån efter markvärdeutvecklingen. Det innebär att ett friköp till fullt marknadsvärde inte kan motiveras, då det förutsätter att befintlig byggnad rivs. En befintlig byggnad på en tomträtt belastar fastigheten och ger därför ett lägre marknadsvärde än en fastighet i avröjt skick.

Konsekvenser av nuvarande modeller för tomträttsavgäld

I likhet med många andra kommuner tar inte heller Göteborgs Stad ut tomträttsavgäld utifrån markens fulla värde i avröjt skick. Marknaden har under årens lopp anpassat sig efter nuvarande avgäldsunderlag och avgäldsräntor. De inbyggda rabatterna som finns i

avgälden har en direkt påverkan avseende nivån för friköp. Utgångsläget i denna rapport är att nuvarande avgäldsmodeller som är beslutade av kommunfullmäktige består. Tidigare modeller för tomträttsavgälder har varit högre än nuvarande. Konsekvenserna av denna inbyggda rabatt presenterades även för fastighetsnämnden i ”Rapport tomträttsavgälder” 2018 (dnr 3277/18).

Under 2018 var intäkterna från tomträttsavgälder 340,5 miljoner kronor, varav 146,5 miljoner kronor kom från flerbostadshus. Utifrån budgeten för 2019 och prognoser för 2020–2022, kan konstateras att intäkterna ökar. Den del av intäkterna som kommer från flerbostadshusen förväntas utgöra en större del av intäkten under kommande år. Tomträttsavgälderna är oförändrade under en period om 10–20 år vilket gör att förändringar i taxeringsvärdet påverkar tomträttsavgälden först vid en ny avgäldsperiod.

	2018 utfall (tkr)	2019 budget (tkr)	2020 prognos (tkr)	2021 prognos (tkr)	2022 prognos (tkr)
Summa intäkter	340 472	368 324	408 110	441 950	471 600
Varav flerbostadshus	146 512	161 498	195 760	222 200	243 400

Realavkastningen är låg i förhållande till värdet på fastigheterna även om de totala intäkterna för kommunen blir stora. För flerbostadshus är avgälden högre än för småhus. Avgälden är 1 av en avgäldsperiod för flerbostadshus motsvarar 1,50 procent av fullt marktaxeringsvärde och för småhus 1,05 procent av fullt marktaxeringsvärde. Uppräknat till marknadsvärde motsvarar avgälden för flerbostadshus cirka 1,13 procent av marknadsvärdet och för småhus cirka 0,79 procent av marknadsvärdet. Marknadsvärdet är som tidigare förklarats ett fiktivt marknadsvärde där taxeringsvärdet antas utgöra 75 procent av marknadsvärdet. SOU 2012:71 föreslår att 40 procent av markens konstaterade marknadsvärde utgör avgäldsunderlaget och att avgäldsrentan är 2,75 procent. Nuvarande avgäld för flerbostadshus är alltså jämförbar med förslaget i utredningen även om den baseras på marktaxeringsvärdet istället för en fri värdering.

Avgäldens storlek (flerbostadshus) i förhållande till

Marktaxeringsvärde $75\% * 100\%$ (marktaxeringsvärdet) $* 2,00\% = 1,50\%$
 Marknadsvärde $1,50\% * 75\% = 1,13\%$

Avgäldens storlek (småhus) i förhållande till

Marktaxeringsvärde $30\% * 100\%$ (marktaxeringsvärdet) $* 3,5\% = 1,05\%$
 Marknadsvärde $1,05\% * 75\% = 0,79\%$

För 20-årig avgäldsperiod är avgälden (det första året) för flerbostadshus 1,69 procent av fullt marktaxeringsvärde och för småhus 1,20 procent av fullt marktaxeringsvärde. Uppräknat till marknadsvärde är avgälden för flerbostadshus 1,27 procent av marknadsvärdet och för småhus 0,90 procent av marknadsvärdet.



När friköp är ekonomisk jämförbart med fortsatt avgäld

Med nuvarande avgäld justerad efter 2016 års marktaxeringsvärde är tomträttshavarens kostnad för att friköpa eller att fortsätta betala tomträttsavgäld ekonomiskt jämförbart vid cirka 40 procent av en fri marknadsvärdering vilket motsvarar omkring 60 procent av 2016 års marktaxeringsvärde. Det har emellertid kommit nya marktaxeringsvärden som gäller för åren 2019–2021. Marktaxeringsvärdena har gått upp mycket under tre år och ligger på 2019 års nivå något högre än genomsnittet för de värderingar som gjordes 2017–2018. Ekonomiskt jämförbart sett till avgäld baserad på 2019 års marktaxering är cirka 55 procent av en fri värdering eller cirka 80 procent av marktaxeringsvärdet.

En tomträttsavgäld gäller normalt i 10-årsperioder vilket gör att denna jämförelse endast ger en ögonblicksbild som stämmer fullt ut om tomträttshavaren friköper samma år som de får en ny avgäld.

Beräkningarna visar att nuvarande nivå för friköp av tomträtter med hyresfastigheter redan är jämförbart med att fortsätta betala avgäld. Värdering av marken för hyreshus är lägre än marktaxeringsvärdet. Eftersom avgälden är densamma oavsett om det är hyresrätter eller bostadsrätter finns det även ett samband mellan när det är jämförbart att friköpa och att fortsätta betala avgäld oavsett upplåtelseform.

Oavsett om friköpet beräknas utifrån vid var tid gällande marktaxeringsvärde eller en fri värdering har tomträttshavaren oftast en avgäld som baseras på ett marktaxeringsvärde från ett annat år än friköpsåret. Därför kan ett friköp ses som mer eller mindre attraktivt beroende på när under en avgäldsperiod tomträtten friköps. Befinner sig tomträttshavaren i slutet av en avgäldsperiod kan det råda omvänt förhållande då det är dyrare att friköpa än att fortsätta betala avgäld.

När friköp av flerbostadshus är ekonomiskt jämförbart med friköp av småhus

Kommunen ger tomträttshavare av en tomträtt för småhus möjligheten att friköpa sin tomträtt till 65 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Kommunfullmäktige fastställde friköpsmodellen för småhus 2013. För att jämföra modellerna behöver de ses i förhållande till respektive avgäldsmodells storlek, vilket även redovisas under avsnittet *konsekvenser av nuvarande modeller för tomträttsavgäld*. Sett till avgäldens storlek i förhållande till marktaxeringsvärdet är friköp av flerbostadshus till cirka 93 procent av

marktaxeringsvärdet ekonomiskt jämförbart med nuvarande friköpsmodell för småhus (65 procent av gällande marktaxeringsvärde). Omräknat till fiktivt marknadsvärde är ett friköpspris av flerbostadshus cirka 70 procent av marknadsvärdet och småhus cirka 49 procent av marknadsvärdet ekonomiskt jämförbart. Jämförelsen är beräknad utifrån att taxeringsvärdet utgör 75 procent av marknadsvärdet.



Mervärde att äga sin fastighet

En tomträttshavare bör rimligtvis värdera friköp högre än fortsatt tomträttsupplåtelse. Även om inte marknadsvärdet är i rätt nivå med dagens modell finns det ändå tomträtter som har friköpts, vilket tyder på att friköp inte behöver vara helt ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsupplåtelse. Vi är idag längre ifrån "rätt marknadsvärde" för bostadsrätter än för hyresrätter. En tomträttshavare som friköper sin tomträtt riskerar inte ovisshet om framtida högre avgälder. Det uppstår negativa ekonomiska effekter för kommunen om en friköpsnivå görs helt ekvivalent med en fortsatt tomträttsupplåtelse. Trots att kommunens avkastning är låg i förhållande till markvärdet är det en bestående intäkt som stiger över tid. Genom upplåtelseformen tomträtt har också kommunen en viss kontroll över markinnehavet vilket kan ge en fördel i framtida stadsutveckling.

Kommande förändringar av marktaxeringsvärden ger ökade avgälder i framtiden. Det tar upp till 10 år innan majoriteten av tomträtternas avgälder har justerats. Tomträttshavare som inte valt att friköpa har haft tomträttsavgälder baserade på tidigare års taxeringsvärden. Just nu är skillnaden mellan marktaxeringsvärde och marknadsvärde mindre vilket kan medföra att det på sikt kan vara mer attraktivt att friköpa även om modellen förblir oförändrad. Högre avgäld kan alltså ge ett framtida större intresse att friköpa oavsett hur modellen för friköp ser ut.

Framtida marktaxeringsvärden styr hur stora kommunens framtida intäkter av tomträttsavgälder blir. Taxeringsvärdena har sedan 2004 i genomsnitt gått upp med cirka 11–13 procent per år. Hur en fortsatt utveckling ser ut är oklart även om ingenting tyder på att den procentuella ökningen ska fortsätta i samma takt. Skillnaden mellan marktaxeringsvärde och fri värdering skiljer sig åt beroende av vilket års marktaxeringsvärde som används.

Kommunen tar idag inte ut avgäld utifrån markens fulla värde i avröjt skick vilket påverkar vilken nivå det är ekonomiskt jämförbart att friköpa eller ha fortsatt tomträttsupplåtelse. Med nuvarande modell är det som tidigare konstaterats för dyrt för bostadsrättsföreningar att friköpa i förhållande till att fortsätta betala tomträttsavgäld. Nivån där det är ekonomiskt jämförbart motsvarar cirka 55 procent av en fri värdering eller 80 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. Fastighetskontorets värderingar för 2017–2018 är relativt nära marktaxeringsvärdet 2019. Utifrån denna jämförelse är fastighetskontorets bedömning, till skillnad från slutsatsen i SOU 2012:71, att ett friköpspris bör vara högre än 40 procent av en fri värdering.

I Stockholm friköps tomträtter till fullt marktaxeringsvärde. Värt att notera är att exploateringskontoret i Stockholm har medgett Stockholms Kooperativa Bostadsförening att friköpa 42 tomträttsfastigheter. Slutgiltigt beslut ska med anledning av affärens totala storlek även tas i kommunfullmäktige under 2019.

Den modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus som beslutas i Göteborg bör ses som en modell som ska gälla över tid. Det kan finnas svårigheter att sänka nivån ytterligare med hänsyn till de som då har friköpt till ett högre pris. Att höja priset kan jämföras med att höja avgälden, vilket i praktiken är i stort sett omöjligt när marknaden har anpassat sig efter en viss nivå. Om det fattas beslut om en modell där friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus blir billigare än friköp av småhus, är fastighetskontorets bedömning att det finns risk för att tomträttshavare för småhus kan komma att ifrågasätta sin friköpsmodell.

Inkomna remissvar

Inkomna remissvar sammanfattas här nedan och kan läsas i sin helhet som bilagor.

Bilaga 1 – Fastighetsägarna

Fastighetsägarna anser att den föreslagna modellen ökar möjligheten för bostadsrätter att friköpa medan villkoren för stadens privata hyresvärdar försämrats. Fri värdering anses inte transparent och fastighetsägarna föreslår istället att vi ska utgå från marktaxeringsvärdet för både avgäld och friköpspris. Det framförs även kritik mot att det i av kommunen föreslagen modell inte tas med i kostnader (lagfart och pantbrev samt eventuella kostnader för servitut mm) som kan påverka marknadsvärdet.

Fastighetsägarna föreslår en ny modell baserad på marktaxeringsvärde vilket även kan möjliggöra att skicka ett färdigt erbjudande om friköp i samband med att innevarande tomträttsavtal går ut. Föreslagen modell till friköpsmodell är 50 procent av marktaxeringsvärdet vid varje gällande tidpunkt oavsett upplåtelseform. 50 procent motsvarar en värdering som ligger enligt Fastighetsägarna något över de offerter om friköp som de tagit del av inför sitt yttrande.

Om en modell med fri värdering införs måste det vara transparent för köparen hur den har beräknats vid varje givet erbjudande. Fastighetsägarna anser det även rimligt att med hänsyn till dagens ränteläge se över avgäldsmodellen.

Bilaga 2 – Bostadsrätterna

Bostadsrätterna biträder bostadsrättsföreningen Masthugget och vill inte i detalj kommentera de lämnade förslagen.

Bostadsrätterna framför att svenska tomträttsinstitutet ursprungligen hjälpte invånare att skaffa egna bostäder till en lägre direkt kostnad vilket idag med högre markvärden och höjda tomträttsavgälder förvandlats till motsatsen. Det påtalas att hus som byggdes på ägd mark går fria från markprishöjningarna.

Tomträttsavgälden har utgjort en relativt liten kostnad i boendekostnaden och om hus eller lägenhet har varit på tomträttsmark eller fri grund har under senaste trettio åren varit en liten fråga. Tomträttskostnaden ökat från näst intill noll till 20–30 procent av bostadsutgifterna vilket Bostadsrätterna menar får direkta följder på hyror, avgifter och överlåtelsepriser. Nybyggande i en del av staden ökar efterfrågan på byggbar mark i hela staden vilket ökar taxeringsvärdet och avgälden för alla.

Bostadsrätterna frågar sig om det är dagsvärdet av marken som ska gälla eller om avgäld och friköp istället ska utgå från tiden tidpunkten för markupplåtelsen? Eller att som en mellanväg basera tomträttsavgäld och friköp på markvärdet tio år tillbaka i tiden. Bostadsrätterna anser inte att kommunen orättfärdigt ska tjäna pengar på rekordhög fastighetspriser.

Oavsett hur friköpspriset sätts innebär ett friköp ett mycket stort finansiellt åtagande för bostadsrättsföreningen. Bostadsrätterna efterfrågar att kommunen ska kunna erbjuda lån till bostadsrättsföreningar som friköper.

Bilaga 3 – Bostadsrättsföreningen Masthugget

Bostadsrättsföreningen Masthugget (föreningen) påtalar i sitt yttrande att värdet på marken för första gången i taxeringsvärdet 2019 hamnar högre än byggnadsvärdet. De ifrågasätter träffsäkerheten i om marktaxeringsvärdet återspeglar 75% av marknadsvärdet. När föreningen får ny avgäld 2025, utifrån 2019 års taxeringsvärde och nuvarande modell ger det en genomsnittlig höjning på 1648 kr per bostad och månad. Föreningen tvingas i och med den höjda avgälden revidera sin underhållsplan och investeringsplan till följd av framtida höjd avgäld.

Föreningen anser att 50 % av en fri marknadsvärdering hamnar på en orimligt hög nivå. Gällande likabehandling ställer sig föreningen frågande till vilka faktorer som inverkat på om kommunen tillåtit friköp eller krävt tomträtt i exploateringsavtal samt om inte kommunen inom ramen för tomträttsinstitutet gör fränsteg från likabehandling.

Föreningen anser att nyttjanderätten tomträtt leder till att marken kraftigt minskar i värde och att det bör tas med i värderingen. 2018 års tomträttsavgälder uppgick till knappt 150 000 000 kronor. Kapitalisering av denna intäkt med 2% frigör vid friköp 7 500 000 000 kronor. Marktaxeringsvärdena 2016 föreslår föreningen ska utgöra en fördelningsnyckel som då får friköpspriset att variera beroende på var fastigheterna är belägna.

Föreningen vill att framtagandet av en modell för friköp sker i nära samarbete med tomträttshavarna. Frigörande av markkapital bör enligt föreningen ge en bättre samhällsekonomisk avkastning och ger även tomträttshavarna samma förutsättningar som andra fastighetsägare.

Bilaga 4 – HSB

HSB framhåller att marktaxeringen har skjutit i höjden vilket innebär kraftiga höjningar vid förnyade avgäldsperioder.

Enligt HSB:s beräkning blir den förväntade höjning av avgälderna för de tomträttsavtal som förfaller under närmaste åren mellan 100–250 procent. Tomträttsavgälden blir för flera föreningar den enskilt största kostnadsposten. De anger att det är svårt att ta höjd för avgälden eftersom det i princip är omöjligt att förutse marktaxeringsvärdet om 20 år. Höjningen medför i extremfall för HSB:s bostadsrättsföreningar en ökning av 2000kr i månaden för varje enskild lägenhet.

HSB anser att modellen för tomträttssystemet är föråldrad och i akut behov av en modernisering. Att använda en modell med fast ränta baserad på ett historiskt beslut anses fel och HSB föreslår två sätt att lösa frågan. Antingen ändra modell för beräkning av avgäld eller erbjuda friköp till en nivå som är rimlig.

HSB:s invändning mot föreslagen modell är att ytterst få om någon av berörda bostadsrättsföreningar kan friköpa till föreslagen nivå baserat på möjligheten att få lån och svårt att räkna hem affären. HSB ser problem med att friköpsnivån baseras på 2019 års marktaxeringsvärde eftersom många av medlemmar även uppfattar avgälden baserad på 2016 års taxering som orimliga. Avgälden för småhus är lägre än för flerbostadshus i förhållande till marknadsvärde/marktaxeringsvärde. Det bör inte enligt HSB utgöra ett hinder för att friköp av mark för de som bor i bostadsrätt till samma nivå som för småhus. Även en tomträttshavare som bor i bostadsrätt bör behandlas lika och ha samma villkor som de som bor i småhus.

Enligt HSB:s beräkningar skulle ett friköp innebära avgiftshöjning på 500 till 1000 kr per lägenhet och månad jämfört med fortsatt avgäld. Det uppges ta uppskattningsvis 20–22 år innan kalkylen ger positiv avkastning. Erfarenhet visar enligt HSB att marknadsvärdet på en lägenhet inte påverkas påtagligt om den står på tomträtt eftersom köparen inte känner till tomträttssystemet.

HSB:s förslag på ny modell för friköpspris är 30 procent av 2019 års marktaxeringsvärde. De ser risker med en fri värdering med hänvisning bl.a. till svårigheten att fastställa ett korrekt marknadsvärde för marken. En värdering skapar merarbete för fastighetskontoret, kan dra ut på tiden, risk för diskussion kring värderingen och ifrågasättande av själva metoden. HSB skriver att man inte kan prata om marknadsvärden när det bara finns en köpare utan att marktaxeringsvärdet är att föredra.

Om inte Göteborgs Stad ser en ändring av modell som möjlig föreslås en förändring av tomträttsavgäldens beräkning. Det föreslås en kraftig reducering av nuvarande ränta, avgäld baserad på 2013 års taxering (möjligtvis uppräknad med 10%), fryst avgäld på 2013 års marktaxeringsvärde och sedan en årlig uppräkning med 2% till nästa avgäldsperiod. Med dagens marktaxeringsvärde krävs minst en halvering av nuvarande ränta. Yttrandet tar upp att det är svårt att långsiktigt planera boendeutgifter (underhåll och ekonomi) och risk för att bostadsrättsföreningar avstår från viktiga investeringar med den nuvarande avgäldsmodellen. För bostadsrättsföreningar i centrala Göteborg kommer avgälden vara den största utgiftsposten.

HSB:s förslag till beslut är ett friköpspris till 30 procent av marktaxeringsvärdet eller frysta avgälder på 2013 års marktaxering uppräknat med 2 procent årligen.

Bilaga 5 – Riksbyggen

Riksbyggens yttrande ställer sig bakom skrivelsen som HSB Göteborg inkommit med. De föreslår sänkt nivå på friköp till 30 procent av marktaxeringsvärdet eller frys avgälderna till 2013 års nivå uppräknat med en inflation på 2 procent.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontorets bedömning är att underlaget i en modell för friköp bör utgå från en fri värdering. Marktaxeringsvärdet riskerar för flerbostadshus innehålla avvikelser mot marknadsvärdet eftersom underlaget till taxeringen är litet i jämförelse med småhus. Taxeringsvärdet bygger på statistik från tidigare år vilken medför att risken för avvikelser mot marknadsvärdet redan finns det första året med en ny taxering. En fri värdering har möjligheten att justera eventuella avvikelser och ger ett aktuellt marknadsvärde.

I SOU 2012:71 kommer man fram till att friköp bör utgöras av 40 procent av marknadsvärdet. Fastighetskontorets har efter ett antal jämförelser utifrån exempelvis marknadens utveckling, taxeringsvärdenas utveckling och nuvarande beslutad avgäld kommit fram till att nivån för när friköp är ekonomiskt jämförbart med fortsatt avgäld är högre än 40 procent av en fri värdering. Värt att notera är att SOU 2012:71 är några år gammal och att den inte lett till någon ny lagstiftning.

Om fri värdering ligger till grund för en friköpsmodell är friköp ekonomiskt jämförbart med fortsatt tomträttsupplåtelse vid cirka 40 procent av marknadsvärdet jämfört med 2016 års marktaxeringsvärde. Med 2019 års marktaxeringsvärde som grund förändras dock förhållandet och jämvikten uppstår istället vid cirka 55 procent av en fri värdering. Det finns även ett antal andra faktorer som bedöms medföra ett mervärde för en tomträttsinnehavare vid friköp jämfört med att fortsätta betala avgäld. Sett utifrån dessa faktorer bör inte marknadsvärdet för att friköpa ett tomträttsupplåtet flerbostadshus upplåtet för bostadsrätter understiga 55 procent av en fri värdering. Friköp till 55 procent av en fri värdering kan över tid vara högre än nivån för ekonomisk jämvikt jämfört med fortsatt avgäld sett utifrån förändringen mellan taxeringsåren 2016 och 2019. Det kan även ses utifrån perspektivet att en tomträttsinnehavare har andra mervärden vid ett friköp. Marknaden har under de senaste 1,5–2 åren börjat mattas av efter flera år med starka värdeökningar. Med 2016 års marktaxeringsvärde som jämförelse är nivån för ekonomisk jämvikt lägre vilket talar för att 55 procent kan vara en för hög nivå över tid. Därför är fastighetskontorets bedömning att 50 procent av en fri värdering (kr/kvm BTA, fullt marknadsvärde för marken i avröjt skick, dvs markens värde för nyproduktion av bostadsrätter) skulle gå att använda vid friköp av samtliga tomträtter för flerbostadshus oavsett upplåtelseform. 50 procent är en justering utifrån att det just nu finns trender som visar att det är en marknad med avstannande priser. Det finns en trend som visar att differensen mellan byggrätter för hyresrätter och bostadsrätter just nu minskar.

Tomträttsavgälden beräknas med samma modell oberoende om det är hyresrätt eller bostadsrätt. Fastighetskontorets bedömning är därför att ett marknadsvärde som möjliggör friköp för en tomträttsinnehavare bör gälla oavsett typ av upplåtelse för att skapa likvärdiga ekonomiska förutsättningar över tid. Att värdera tomträtterna på samma sätt går också i linje med slutsatserna i SOU 2012:71. Med samma friköpsmodell finns inte heller något behov av en framtida tilläggsköpekilling vid en eventuell ombildning. Det kan dock förekomma tilläggsköpekillingar som reglerar annat än ombildning, vilka inte omfattas av detta tjänsteutlåtande. Tomträtter upplåtna för hyresrätter värderas idag lägre än

tomträtter för bostadsrätter och av de få friköp som gjorts har samtliga varit just hyresrätter vilket visar att det redan idag är jämförbart att friköpa mot att fortsätta betala tomträttsavgäld. Med nuvarande modell finns dock ingen ekonomisk möjlighet för en tomträttshavare med flerbostadshus upplåtna för bostadsrätter att friköpa jämfört med att fortsätta betala tomträttsavgäld. Det finns också ett samband mellan ett lågt antal friköp av tomträtter för flerbostadshus upplåtna med hyresrätt och att avgälden förblir densamma under en lång tid (10–20 år). De flesta tomträttshavare har således en avgäld baserad på ett gammalt marktaxeringsvärde. Över tid har även avgäldsmodellen ändrats vid ett antal tillfällen vilket resulterat i att ökningen av marktaxeringsvärdena inte tidigare fått full genomslagskraft. I samband med att avgälder omregleras kommer sannolikt även viljan att friköpa öka oavsett hur modellen för friköp ser ut.

Det finns ett direkt samband mellan friköpspriset och tomträttsavgäldens storlek. Realavkastningen är låg i förhållande till fastighetsvärdet. En ändring av avgäldens storlek får en direkt påverkan på hur många procent av en fri värdering som en tomträttshavare vill/kan friköpa för. En tomträttshavare som betalar en hög avgäld har ett större incitament att betala ett högre friköpspris. En tomträttshavare som betalar lägre avgäld har incitament att friköpa först om friköpspriset är lägre. Nivåerna för friköp har ett absolut samband med nivåerna för hur tomträttsavgälderna sätts varför det tydligt bör understrykas att om/när kommunfullmäktige eventuellt ser över nu gällande modell för tomträttsavgäld. Kontorets starka rekommendation är att kommunfullmäktige då samtidigt bör se över den härigenom föreslagna modellen för friköpsnivåer.

Analys av inkomna remissvar

Uppdraget från nämnden är att ta fram en modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtter för flerbostadshus där en fortsatt tomträttsupplåtelse i möjligaste mån ska vara jämförbart med ett friköp av den aktuella tomträtten ur ett ekonomiskt perspektiv. Att föreslå en ny modell för uttag av tomträttsavgäld omfattas inte av det uppdrag som fastighetsnämnden gett kontoret. Fastighetskontorets förslag på modellen för friköp utgår ifrån den sedan 2006 beslutade beräkningsmodellen för tomträttsavgäld och det finns ett direkt samband mellan nivå för avgäld och friköpspris. Om den ena faktorn ändras får det en påverkan på den andra. Inkomna förslag på nya modeller för att ta ut tomträttsavgäld analyseras inte ytterligare här. För att bedöma om nivån för ett friköpspris är ekonomiskt jämförbart behöver det jämföras mot en tomträttsavgäld från samma år. En jämförelse ger en ögonblicksbild som stämmer fullt ut om tomträttshavaren friköper samma år som de får en ny avgäld.

Återkommande i remissvaren är att nuvarande modell för hur tomträttsavgäld ifrågasätts och ses som oskäligt hög. Tomträttsavgälden för flerbostadshus motsvarar 1,50 procent av marktaxeringsvärdet vid omregleringstillfället. Avgälden förblir sedan oförändrad under minst 10 år i enlighet med rådande tomträttslagstiftning. Normalt stiger fastighetsvärdet under en avgäldsperiod, vilket får till följd att det endast är i början av en avgäldsperiod som avgälden motsvarar 1,50 procent av marktaxeringsvärdet. Tomträttsavgälden är densamma under minst 10 år så en tomträttshavare betalar under en avgäldsperiod en avgift som för varje år motsvarar en mindre och mindre del av markens totala värde. När det är dags för en ny avgäldsperiod räknas 10 års markvärdeökning räknas upp vid ett enskilt tillfälle, vilket framförallt i tider med kraftig värdeökning kan upplevas som högt i jämförelse med tidigare avgäld. En höjning med 2019 års marktaxeringsvärde som grund blir extra påtaglig eftersom marktaxeringsvärdet steg

ovanligt mycket mellan just åren 2016 och 2019. Även de som får en ny avgäld med 2019 års marktaxeringsvärde betalar dock fortfarande endast 1,50 procent av marktaxeringsvärdet. Inkomna remissvar jämför i flera fall nivån för friköp mot pågående avgäldsperioder istället för tomträttsavgäld som om en ny avgäldsperiod och friköp sammanfaller med varandra.

Även om markens värde ökat mer än byggnadsvärdet under senaste åren är det så att även värdet på byggnad för flerbostadshus för både bostadsrätter och hyresrätter stigit under samma tid. Under åren 2005–2017 steg bostadsrättspriserna i Göteborg enligt Valueguard-HOX Index med ca 250 procent. Högsta prisnoteringarna var 2017 och sedan sjönk priserna något för att sedan stabilisera sig på en historiskt hög nivå. Skillnaden mellan fastighetsbranschens direktavkastningskrav och realräntan har aldrig varit större än idag. Direktavkastningskravet har sjunkit, men inte i samma takt som realräntan. Det är alltså inte så att fastighetsbranschen inte kräver avkastning även om realräntan är negativ.

Önskan om att kommunen ska erbjuda lån eller delbetalning har uppkommit i samband med remissvaren. Delphi advokatbyrå har i år på uppdrag av Malmö Stad utrett just den frågan. Deras utredningen kom fram till att det stöter på såväl legala som praktiska problem och står uppenbart i strid med den kommunala kompetensen. Det finns vidare en uppenbar risk att avbetalningssystemet strider mot statsstödsreglerna, förbudet mot att främja näringslivet och konkurrensreglerna. Slutsatsen av utredningen är att det varken är lämpligt eller ens tillåtet från ett kommunalrättsligt perspektiv att som kommun tillåta av- respektive delbetalning i samband med friköp av tomträtter.

Genomgående i inkomna remissvar är önskan att på ett eller annat sätt knyta friköpspriset till marktaxeringsvärdet. SOU 2012:71 utreder samma fråga och kommer fram till att en fri marknadsvärdering egentligen bör ligga till grund för både friköp och avgäldsunderlag för flerbostadshus. Underlaget för taxeringen för flerbostadshus bedöms vara så litet att det finns en betydligt större felmarginal för flerbostadshus än vid småhus. För småhus anses taxeringsvärdet däremot väl spegla marknadsvärdet vilket talar för att använda det både för friköp och avgäldsunderlag.

Fastighetsägarna som representerar hyresvärdar föreslår en modell för friköp med 50 procent av marktaxeringsvärdet, vilket är avsevärt högre än representanterna för bostadsrättshavarna. Det kan tas med i beräkningen att av fastighetsägarna föreslagna modell inte medför något direkt lägre friköpspris än nuvarande modell där friköp medges till fullt marknadsvärde och hyresrätt värderas som just hyresrätt. Med fastighetskontorets föreslagna modell försvinner dock tilläggsköpeskillning vid ombildning till bostadsrätt. En sådan tilläggsköpeskillning är normalt mycket hög i förhållande till köpeskillningen.

Bostadsrättsföreningen Masthugget föreslår att ett friköpspris baseras på hur stort belopp kommunen behöver för att med 2 procents avkastning motsvara intäkterna från tomträttsavgälderna för flerbostadshus 2018. Tomträternas avgäldsperioder löper ut olika år och i 2018 års intäkter finns inte någon tomträtt med 2019 års taxeringsvärde. Om modellen ska jämföras mot fastighetskontorets föreslagna modell bör först alla tomträters avgälder beräknas om som att samtliga fick en ny avgäld med 2019 års marktaxeringsvärde. Först efter det är en jämförelse mellan 50 procent av fullt marknadsvärde eller kommunens avkastningskrav möjlig.

HSB och Riksbyggen föreslår ett friköpspris till 30 procent av marktaxeringsvärdet. I remissvaret anges att det är först efter 20–22 år innan kalkylen ger positiv avkastning. I de exempel som HSB själva bifogar är tiden för positiv avkastning cirka 10 år när avgälden beräknas på 2019 års marktaxeringsvärde och cirka 20 år när avgälden beräknas på 2016 års marktaxeringsvärde. Fastighetskontorets beräkningar visar att en fri marknadsvärdering i stort sätt hamnar på samma nivå som marktaxeringsvärdet år 2019. För år 2019 kan det vara missvisande att utgå ifrån att marktaxeringsvärdet utgör 75 procent av marknadsvärdet eftersom det sannolikt ger ett för högt friköpspris. Ett högt friköpspris i räkneexemplet ger en längre tid till dess att bostadsrätten positiv avkastning vid friköp jämfört med fortsatt avgäld. Det kan över tid vara troligt att marktaxeringsvärdet återigen motsvarar 75 procent av marknadsvärdet.

Förvaltningens bedömning efter inkomna remissvar

Även efter analys av inkomna remissvar är fastighetskontorets bedömning att 50 procent av en fri värdering går att använda vid friköp av samtliga tomträtter för flerbostadshus oavsett upplåtelseform. En ändring av avgäldens storlek får en direkt påverkan på hur många procent av en fri värdering som en tomträttshavare vill/kan friköpa för. Nivåerna för friköp har ett absolut samband med nivåerna för hur tomträtsavgälderna sätts varför det tydligt bör understrykas att om/när kommunfullmäktige eventuellt ser över nu gällande modell för tomträtsavgäld. Kontorets starka rekommendation är att kommunfullmäktige då samtidigt bör se över den härigenom föreslagna modellen för friköpsnivåer.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef

Yttrande över remiss ” Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus” 1722/19

Branschorganisationen Fastighetsägarna har beretts möjlighet att yttra sig över Fastighetskontorets förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus.

Övergripande kommentarer

På en övergripande nivå tycker vi att ärendet är svårt att följa och dess slutsatser till modellberäkning är inte helt lätt att förstå. Vi upplever att konsekvenserna för valet av värderingsmodell inte tydligt framgår i beslutsunderlaget. Men viktigast av allt är att den föreslagna modellen inte kommer att öka möjligheterna till friköp bland stadens fastighetsägare.

Invändningar mot föreslagen modell

Den stora nackdelen med föreslagen modell – 50 procent av fri värdering – är att det fortsatt inte är transparent för en köpare hur värderingen går till. På sidan 13 i tjänsteutlåtandet står att ”det finns ett direkt samband mellan friköpspriset och tomträtsavgäldens storlek” vilket torde innebära att även marktaxeringsvärdet har ett direkt samband. Det talar för att marktaxeringsvärdet är bättre att utgå från än den fria värderingen.

Den politiska viljan är att öka möjligheterna till att friköpa mark upplåten med tomträtt. Vår bedömning är att syftet inte uppnås med den föreslagna modellen. Istället försämras villkoren för privata hyresvärdar. Däremot kan möjligheten för bostadsrättsinnehavare att friköpa öka med föreslagen modell. I syfte att värna det långsiktiga fastighetsägandet av hyresrätter upplåten på friköpt mark behövs däremot en alternativ beräkningsmodell.

I nuvarande modell har varken kostnader för lagfart eller pantbrev beaktats. Det är betydande kostnader i en affär som kräver finansiering, vilket också påverkar marknadsvärdet upp till tio procent. Det kan även tillkomma kostnader för lantmåteriförrättning om ledningsservitut med mera, som påverkar marknadsvärdet.

Förslag till alternativ modell för transparens, förutsägbarhet och ökad möjlighet till friköp

Fastighetsägarna föreslår en alternativ modell som baseras på marktaxeringsvärdet. Den gör det möjligt att räkna på tomträten vid varje givet tillfälle och innebär även att administrativa resurser på Fastighetskontoret kan läggas på annat än att värdera tomträter, skicka ut förfrågningar och korrespondera med potentiella köpare.

En modell baserad på marktaxeringsvärdet har också den stora uppsidan att den är transparent och mindre godtycklig än en fri värdering. En sådan modell förhindrar det som Fastighetskontoret själva nämner på s 7 i ärendet att ”det finns en risk att tomträttshavaren inte alltid är fullt insatt i hur värderingen utförs av fastighetskontoret”. Det blir också möjligt i samband med att innevarande tomträtsavtal går ut, att skicka med ett färdigt erbjudande om friköp, vilket bör verka i den politiska viljans riktning att öka friköpen i staden. För tomträtsinnehavaren blir det då också omedelbart uppenbart och tydligt om det är ekonomiskt fördelaktigt att friköpa eller att hellre ligga kvar på den nya erbjudna avgäldsnivån.

Fastighetsägarnas förslag är att en sådan friköpsmodell gäller oavsett upplåtelseform för att tillgodose likabehandlingsprincipen och föreslås vara 50 procent av marktaxeringsvärdet vid varje gällande tidpunkt. Den föreslagna nivån på 50 procent motsvarar en värdering som ligger något över de offerter om friköp av tomträtter som Fastighetsägarna tagit del av inför detta yttrande. Det handlar således inte om någon omfattande rabatt i relation till marknadsvärdet av marken, utan snarare något dyrare.

Övriga synpunkter

Om Göteborgs Stad ändå beslutar att en modell som innebär fri värdering ska införas, måste det samtidigt vara transparent för köparen hur den har beräknats vid varje givet erbjudande.

Med dagens ränteläge anser vi det även rimligt att se över avgäldsmodellen.

Fastighetsägarna GFR

Rikard Ljunggren
Chef Näringspolitik och kommunikation

Christina Heikel
Ansvarig näringspolitik Göteborg

Stockholm 2019-09-16

Remissvar avseende

Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 8 200 bostadsrättsföreningar och 8 500 bosparare som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 300 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerad utredning och får framföra följande.

Inledningsvis finns det anledning nämna vår uppskattning för att Göteborgs stad seriöst söker finna vägar för att underlätta för enskilda och företag att friköpa marken de disponerar – och därigenom på sikt avskaffa dagens tomträttsavgäldssystem.

Det remissvar som bostadsrättsföreningen Masthugget avser att lämna i denna fråga – och som vi biträder – illustrerar varför detta är nödvändigt. Som riksorganisation vill vi inte mer i detalj kommentera de lämnade förslagen utan vill framhålla följande:

Det svenska tomträttsinstitutet skapades ursprungligen för att hjälpa stadens innevånare att skaffa sig egna bostäder till en lägre direkt kostnad. Många hade svårt att samtidigt få fram pengar för att både betala husbygget och markkostnaden. Kommunerna gjorde här stora insatser genom att istället för markköp erbjuda subventionerad hyra av den mark kommunen köpt in för att möjliggöra bostadsbyggande.

Detta bostadssociala stödsystem – tomträttsupplåtelser – håller idag på att förvandlas till sin motsats; Dagens insatser av kommunen för att minska bostadsbristen leder till kraftigt ökad efterfrågan på mark, vilket i sin tur leder till ännu högre markvärden och (som vi ser idag chock-) höjda tomträttsavgälder! De kvarter som ursprungligen byggdes med bostadssociala ambitioner har nu blivit dem som drabbas av rekordhöjda boendekostnader genom de höga tomträttsavgälderna.

Hus som byggdes på egen ägd mark, så kallad fri grund, de som en gång klarade av att finansiera markköpet de går naturligtvis fria från dessa markprishöjningar.

Under större delen av efterkrigstiden har dock markkostnaderna, tomträttsavgälden utgjort en relativt liten kostnad i boendekostnaderna – frågan har utgjort en marginell delpost i kalkylerna. Om huset eller lägenheten som man ska köpa har varit byggd på tomträttsmark eller fri grund har för de flesta under de senaste trettio åren varit en mycket liten fråga – man kan säga att det varit relativt slumpmässigt var vem kommit att bo. I en situation där

tomträttskostnaderna nu kommit att öka från näst intill noll till att uppgå till 20 % till 30 % av bostadsutgifterna får det direkta följer för både hyror, avgifter och överlåtelsepriser. Generella kostnadshöjningar är en sak men här blir effekten att relativt slumpmässigt endast en mycket heterogen grupp av innevånare drabbas.

Samtidigt kan vi notera att samhällets fokus i skattefrågor alltmer har avlägsnats från försök att fastställa marknadsvärden av hus och mark. I början av 2000-talet avskaffades fastighetskatten baserad på taxeringsvärden och ersattes av en statskommunal fastighetsavgift, och denna har sedermera för nybyggen kombinerats med en lång period av avgiftsbefrielser. Marktaxeringen för bostäder är i realiteten endast aktuell för det minskande antalet hus upplåtna med tomträtt.

Dagens tomträttssystem skapar också konstiga incitament för utveckling av staden. Nybyggande i en stadsdel ökar i sig efterfrågan av byggbar i hela staden och därmed ökar också taxeringsvärdet och avgälden för alla – även om de befintliga husen inte påverkas ett dugg. Alla som nästan ryggradsmässigt protesterar mot utveckling av staden får alltså oväntat stöd från dem som drabbas av höjda tomträttsavgälder.

I diskussionen kring tomträttssystemet ur ett kommunalekonomiskt perspektiv framgår tveksamheterna; vad tjänar kommunen mest på, att ta ut tomträttsavgälder vid olika nivåer i förhållande till att förränta det kapital som för närvarande är bundet i tomträttsupplåten mark? Ska alla drabbas av högre skatt eller kan samma resultat uppnås genom att höja tomträttsavgälderna? Ur ett medborgarperspektiv där likhetsprincipen hyllas är dessa överväganden högst diskutabla – åtminstone så länge det handlar om en femtedel av medborgarna visavi samtliga skattebetalare.

Därför finns det idag all anledning att söka reformera tomträttsinstitutet.

Göteborgs ambition i detta avseende är lovvärd – friköp av marken bör främjas.

Frågan är då vilket pris och prismodell som bör tillämpas. Eller annorlunda uttryckt – hur mycket ska skattebetalaren i gemen i Göteborg slå mynt av markvärdesökningarna under senare år – och sedan hur lång tid tillbaka.

- Är det dagsvärdet på marken som ska gälla – och hur och vad har Göteborg och göteborgarna gjort för att motivera dessa markvärdeshöjningar. Och om avgälderna ska subventioneras – vilka principer ska avgöra hur mycket dessa ska subventioneras?
- Eller bör avgälden och friköpspriset istället utgå från tidpunkten för markupplåtelsen, kanske uppskriven med en räntesats motsvarande inflationen?
- Eller bör man kanske söka en mellanväg som skulle kunna innebära att de kommande tio årens tomträttsavgäld respektive friköpspris baseras på markvärdet tio år tillbaka i tiden? En dylik konservativ prissättning skulle med säkerhet ha en mycket bromsande inverkan på dagens prisutveckling, och underlätta nybyggnation av bostäder. Det skulle också förtydliga att kommunerna ej ska vara de som i första hand orättfärdigt tjänar pengar på dagens rekordhögaste fastighetspriser.

Särskilt komplicerat blir det för bostadsrättsföreningar eftersom de enligt lag och stadga kommer att finnas kvar på samma plats och rimligen aldrig kan sälja marken för att tillgodogöra sig markvärdesstegringar.

Det finns också anledning att peka på att oavsett hur friköpspriset sätts så innebär ett friköp ett mycket stort finansiellt åtagande för bostadsrättsföreningen – många kommer ha svårt att klara detta. Därför vore det ytterst önskvärt om kommunen också skulle kunna erbjuda lån i en eller annan form för dessa föreningar som köper sina tomter. Högst sannolikt är en sådan hjälp den kanske viktigaste faktorn i anslutning till priset.

De ramar som lagen anger för tomträttsfrågan anger främst de maximala nivåer en upplåtare kan ta ut. Vi ser därför gärna att Göteborg går före och reformerar det system som i princip alla kommuner – och kanske också staten - bör se över.

Med vänlig hälsning

Mats Lindbäck

Utredningschef

Göteborgs Stad
Fastighetsnämnden
Postgatan 10
411 06 GÖTEBORG

Dnr 1722/19

Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus

Bostadsrättsföreningen Masthugget är Sveriges största bostadsrättsförening med 1 172 bostäder, 68 lokaler och 1 488 garageplatser. Vår förening äger inte marken utan har tomträtsavtal med kommunen för Stigberget 34:11, 34:14-21.

Vi har tagit del av det förslag till "Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträtsupplåtna flerbostadshus" som Fastighetskontoret har tagit fram. Vi har även noterat att Fastighetsnämnden på möte den 14 juni beslutat att skicka tjänsteutlåtandet på remiss till Fastighetsägarna, Riksbyggen, HSB och Bostadsrätterna. Vår förening är medlem i Bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen Masthugget är den största tomträttshavaren i Göteborg. Tomträtsavgälden har en stor inverkan på vår verksamhet och ekonomi. Mot denna bakgrund lämnar vi in denna skrivelse med våra synpunkter på Fastighetskontorets förslag.

Tomträten måste enligt vår bestämda uppfattning bort som upplåtelseform för flerbostadshus. Det är omöjligt att bedriva en effektiv och planmässig förvaltning av bostäder med den osäkerhetsfaktor och stora risk som tomträtsavgälden utgör.

Med vårt förslag till friköpsmodell skulle Göteborgs Stad kunna omvandla en årlig intäkt från flerbostadshus om cirka 150 000 000 kronor till ett kapital om 7 500 000 000 kronor för reinvestering.

Vi utvecklar nedan vår syn på tomträtsinstitutet och vårt förslag till friköpsmodell.

Kommunens beräkningsmodell

Avgälden för tomträter beräknas för bostäder i flerbostadshus på 75 % av marktaxeringsvärdet och avgäldsrentesatsen 2,00 % eller 2,25 % beroende på om avgäldsperioden är 10 eller 20 år.

För lokaldelen i flerbostadshus beräknas avgälden på hela marktaxeringsvärdet och en avgäldsrentesats på 3,00 % eller 3,25 % beroende på om avgäldsperioden är 10 eller 20 år. Rentesatserna är i enlighet med senaste rättspraxis.

Adress:

Telefon:

E-mail:

Org.nr:

Brf Masthugget
Klostergången 13
413 18 GÖTEBORG

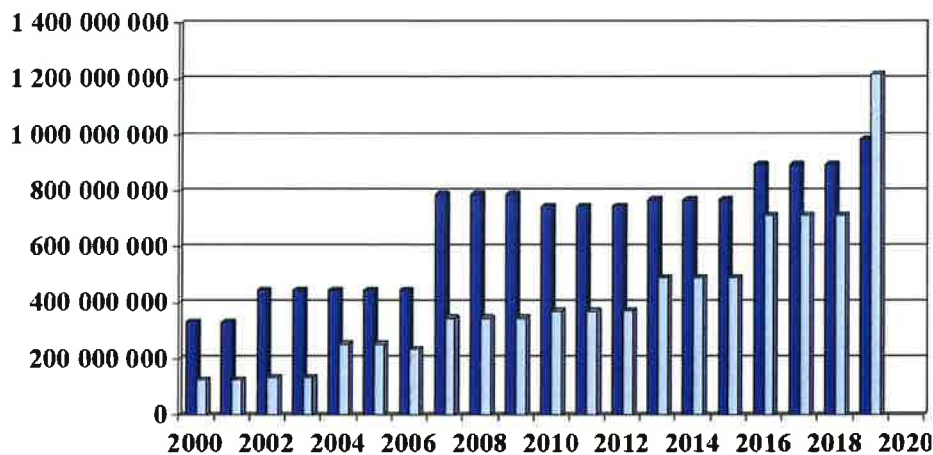
031-85 03 00 (växel)
031-85 03 10 (felanmälan/drift)

info@adm.brfmasthugget.se

716408-5370

Marktaxeringsvärdet

Marktaxeringsvärdet har stigit kraftigt. I nedanstående diagram framgår vårt taxeringsvärde för byggnad (mörkblå) och för mark (ljusblå) under år 2000-2019.



Vårt marktaxeringsvärde har från år 2000 till år 2019, d.v.s. under 19 år, stigit med 870 %. Under motsvarande period har konsumentprisindex stigit med 27,6 %. Det är särskilt under de två senaste fastighetstaxeringarna som marktaxeringsvärdet skenat. Vid fastighetstaxeringen 2016 ökade vårt taxeringsvärde för marken med 46 % och vid fastighetstaxeringen 2019 med hela 70 %. Vårt marktaxeringsvärde har stigit från 491 200 000 kronor år 2015 till 1 219 200 000 kronor år 2019. I samband med fastighetstaxeringen 2019 hamnade markvärdet för första gången högre än byggnadsvärdet.

Marktaxeringsvärdena baseras på enstaka verkliga köp. Det finns starka skäl till att ifrågasätta träffsäkerheten i om detta värde verkligen speglar 75 % av ett marknadsvärde som det är tänkt.

Vår tomträttsavgäld 2025

Den kraftiga höjningen av marktaxeringsvärdena är mot bakgrund av utformningen av kommunens beräkningsmodell givetvis förödande för oss tomträttsinnehavare. Enligt kommunens beräkningsmodell och det nya marktaxeringsvärdet skulle vår tomträttsavgäld hamna på 20 952 125 kronor.

En höjning till denna nivå motsvarar en höjning av våra årsavgifter med 42 % eller 498 - 2 430 kronor per månad. Höjningen för en genomsnittlig bostad skulle hamna på 1 648 kronor per månad.

Vår krisplan

Mot bakgrund av de nya ekonomiska förutsättningarna som vår förening riskerar att ställas inför 2025 har styrelsen tagit beslut om stora ändringar avseende planerat underhåll och planerade projekt.

Vår *underhållsplan* omfattar 10 år och innehåller planerat underhåll. Den nu reviderade underhållsplanen medför minskat planerat underhåll med 14 Mkr. Gårdsombyggnader och hissorgsrenoveringar kommer enligt planen inte att genomföras under de kommande tio åren.

Vår *investeringsplan* omfattar 20 år och innehåller planerade ny- och reinvesteringar. Den nu reviderade investeringsplanen medför minskade investeringar med 147 Mkr. Vi har tvingats ta bort vissa projekt helt de kommande 20 åren. Det handlar om gårdsombyggnader, nya informationssystem, nya lägenhetsförråd, solcellsanläggningar, byte eller renovering av kall- och varmvattensystem, byte eller renovering av värmesystem och byggnation av återvinningshus.

Det är givetvis förödande för vår förening att vi inte kan genomföra underhåll och investeringar för att fortsatt kunna förädla och underhålla våra hus. Detta enbart beroende på den hotbild som kommunen med sin tomträttsmodell utgör för vår verksamhet. Det är givetvis även negativt för de entreprenörer som nu inte kommer att erhålla beställningar på 161 Mkr som vi tidigare planerat. Detta har givetvis även en negativ inverkan för kommunen.

Fastighetskontorets förslag

Fastighetskontoret anser att priset skall beräknas till 50 % av en fri marknadsvärdering. Marken värderas utifrån fullt marknadsvärde för marken i avröjt skick, d.v.s. markens värde för nyproduktion av bostadsrätter oavsett om tomträtten är upplåten för bostadsrätt eller hyresrätt. Detta förslag är inte intressant för oss tomträttshavare beroende på att köpeskillingen skulle hamna på en orimligt hög nivå.

Likhetsprincipen

Fastighetskontoret anser att priset vid friköp måste kunna motiveras utifrån att kommuninvånare skall behandlas lika. Detta med åberopande av likhetsprincipen i kommunallagen.

Vi ställer oss frågande till vilka faktorer som genom åren inverkat på om kommunen tillåtit friköpande av mark i samband med exploatering eller krävt kommunalt ägande av marken och upplåtelse med tomträtt. Det är enkelt att se vem som gynnades genom undertecknandet av exploateringsavtalet för vårt område. Under samma period lät kommunen andra exploatörer friköpa marken.

Mot bakgrund av det som ovan beskrivs avseende vår förening måste vi ställa oss frågande till om inte kommunen inom ramen för tomträttsinstitutet gör fränsteg från kommunallagens regler om likabehandling. Tomträttshavare är alltid förlorare.

Tvister med tomträttshavare

Kommunen har ett stort antal pågående tvister med tomträttshavare. Olika media lyfter med jämna mellanrum upp dessa tvister med upprörda tomträttshavare och boende.

Det bor uppskattningsvis 100 000 kommuninvånare i fastigheter med tomträtt.

För att komma från ständiga tvister med denna grupp måste tomträten tas bort som upplåtelseform. Detta kan endast ske om priset för friköp är rimligt.

Det finns också skäl att ifrågasätta den kommuneconomiska lämpligheten i att kommunen upplåter kapital (mark) till ungefär var femte väljare. Kapitalet borde kunna förräntas effektivare¹ på den reguljära kapitalmarknaden och genom investeringar i kommunens kärnverksamheter.

Tomträtt minskar markvärdet

Genom att teckna tomträttsavtal har kommunen sänkt marknadsvärdet på marken. Vår mark kommer inte att kunna lämnas över i avröjt skick till en exploatör. Det finns i princip endast en tänkbar köpare. Tomträttsavtal kan i normalfallet inte sägas upp utan löper för evigt. I det fall en extern aktör skulle vara intresserad av att köpa marken upphör inte tomträten utan den övertas av köparen. Den enda intäkten vid ett sådant köp är tomträttsavgälden. I vårt fall 3 225 105 kronor. Fråga är vad en extern aktör skulle värdera denna mark till.

Tomträttsupplåtelsens inverkan tydliggörs i en dom från Kammarrätten i Göteborg (Mål nr 1341-14). Deras bedömning är att värderingen påverkas för fastigheter som är belastade med bostadsarrende. Marknaden är starkt begränsad för dessa fastigheter. Detta beroende på den inskränkning som finns i möjligheten för utomstående köpare att förfoga över marken. Värderingen bör därför göras med stor försiktighet. Kammarrättens dom klarlägger det faktum att en nyttjanderätt som tomträttsupplåtelse utgör leder till att marken kraftigt minskar i värde.

I det fall kommunen väljer att sälja marken med hänsyn tagen till att den är förenad med en nyttjanderätt kan det enligt vår uppfattning aldrig leda till otillbörligt gynnande. Det handlar snarare om att värdera marken på ett korrekt sätt med hänsyn tagen till gällande avtalsförhållanden.

Förslag till friköpsmodell

Vid fastställande av en friköpsmodell som är intressant för samtliga tomträttshavare i Göteborg skulle kommunen erhålla betydande tillskott av likvida medel. En befogad frågeställning är om kommunens tomträttsupplåtna mark förräntar kapitalet bättre än investeringar inom kommunens kärnuppgifter såsom skola, omsorg, infrastruktur med kollektivtrafik, satsningar för näringsliv och besöksnäringen? Är det inte sannolikt att ett väl fungerande Göteborg med kreativa miljöer, som attraherar nya invånare och företag, ger en bättre ekonomisk avkastning jämfört med att ha kapitalet bundet i markförvaltning där rättspraxis sätter en gräns för hur stor avkastningen kan vara?

En friköpsmodell kan förslagsvis ha som utgångspunkt att det reinvesterade kapitalet ger kommunen ungefär samma avkastning som om det placeras på medellång sikt med samma låga risk som tomträttsmarken. Ett genomsnittligt räntekrav kan vara 2 % vid en blandning av kortare placeringar på kapitalmarknaden och investeringar i kommunens kärnverksamheter.

1) Beslut i Högsta Domstolen anger att avkastningen på en tomträttsupplåten fastighet ska ge samma ekonomiska utfall som om kapitalet placerats på annat sätt med en tidshorisont om 30 år (exv. statsobligationer med mycket lång löptid).

Kommunens årliga intäkt för tomträttsavgälder för flerbostadshus uppgick år 2018 till knappt 150 000 000 kronor. Kapitalisering av denna intäkt med 2 % frigör vid friköp 7 500 000 000 kronor.

Fördelningsmodellen av ett beräknat totalbelopp för köpeskillingar kan givetvis diskuteras. Marktaxeringsvärdena 2016 skulle kunna utgöra en fördelningsnyckel.

Med bättre underlag än det vi har tillgång till är vi övertygade om att det går att både sätta en nivå för de samlade köpeskillingarna och hitta en rättvis fördelning.

Genom att använda marktaxeringsvärdet 2016 som fördelningsgrund kommer friköpspriserna att varierar beroende på om fastigheterna är belägna centralt eller i ett ytterområde.

I det fall samtliga tomträttshavare skulle acceptera friköpande ger detta ett betydande likviditetsmässigt tillskott som kommunen med genomtänkt användning borde kunna erhålla bättre avkastning på än den som anges ovan.

Kommunen bör undvika att fatta ett beslut om en friköpsmodell som inte leder till några försäljningar. Mot denna bakgrund borde framtagandet ske i nära samarbete med oss tomträttshavare. Vår förening medverkar gärna i ett sådant samarbete.

Vår förhoppning är att kommunen ser möjligheterna med en för oss tomträttshavare intressant friköpsmodell. Ett frigörande av markkapitalet borde kunna investeras så att det ger en bättre samhällsekonomisk avkastning än framtida tomträttsavgälder.

För oss tomträttshavare skulle en övergång till eget markägande ge oss samma förutsättningar som andra fastighetsägare. Verksamhetsplaneringen skulle kunna bedrivas med långsiktigt kända förutsättningar utan den stora risk som tomträttsavgälden utgör.

Göteborg 2019-09-17



Boris Pejic
Styrelseordförande



Kjell Johansson
Förvaltningschef



HSB – där möjligheterna bor

Göteborg 2019-09-17

Yttrande över remiss ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus” Dnr 1722/19

HSB Göteborg har beretts möjlighet att yttra sig över Fastighetskontorets förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.

Inledning

En bostadsrättsförening är en kooperativ ekonomisk förening utan vinstintresse, medlemmarna som äger och bor i bostadsrätterna äger gemensamt fastigheterna. Bostadsrättsföreningen drivs av en styrelse utsedd genom parlamentariska val. Styrelsens främsta uppgift är att förvalta fastigheterna på ett långsiktigt och hållbart sätt.

HSB Göteborg har idag ett femtiotal bostadsrättsföreningar vars mark är upplåten med tomträtt. Marktaxeringsvärdena i Göteborg har skjutit i höjden de senaste åren, och fortsätter uppåt. När avgäldsperioderna förnyas innebär det kraftiga höjningar för bostadsrättsföreningarna. Flera av dessa är byggda på 50- och 60-talen, många har dessutom genomfört stora renoveringar i närtid eller har omfattande renoveringar som väntar.

Våra bostadsrättsföreningar jobbar långsiktigt med underhållsplaner och systematiska avsättningar för att undvika stora höjningar av månadsavgifterna. Målet är att skapa en jämn och förutsägbar avgiftsutveckling och att de boende ska stå för de kostnader som uppstår under den tid man är boende i bostadsrättsföreningen.

Många avgifter och kostnader i en bostadsrättsförening är kända och förutsägbara. Men det finns undantag, bland annat räntekostnader, vilket också kan vara en betydande del av en bostadsrättsförenings kostnader. Dessa kostnader varierar över tid men det är viktigt att styrelsen är medvetna om kostnaderna för att de ska vara möjligt att sprida riskerna genom att t.ex. binda delar av lånen.

Konsekvenser för HSB Göteborgs bostadsrättsföreningar

Höjningen av tomträttsavgälden för de avtal som förfaller de närmaste åren förväntas bli mellan 100–250 procent enligt våra beräkningar. Ett femtiotal HSB-föreningar står på mark upplåten med tomträtter och mot dessa slår dessa kraftiga höjningar hårt.

Som exempel kan nämnas HSB brf Otterhällan, vilken bland annat Göteborgs-Posten rapporterat om, som ligger nära i tid att drabbas, där den förväntade höjningen ligger på 210 procent.

I flera av dessa fall kommer tomträttsavgälden, när nuvarande avgäld löper ut, bli den enskilt största kostnadsposten. Betydligt större än både värmekostnader och räntekostnader. I de allra värsta exemplen blir tomträttsavgälden högre än alla övriga driftskostnader tillsammans. Detta leder i slutändan till stora oförutsedda avgiftshöjningar för den enskilde medlemmen.

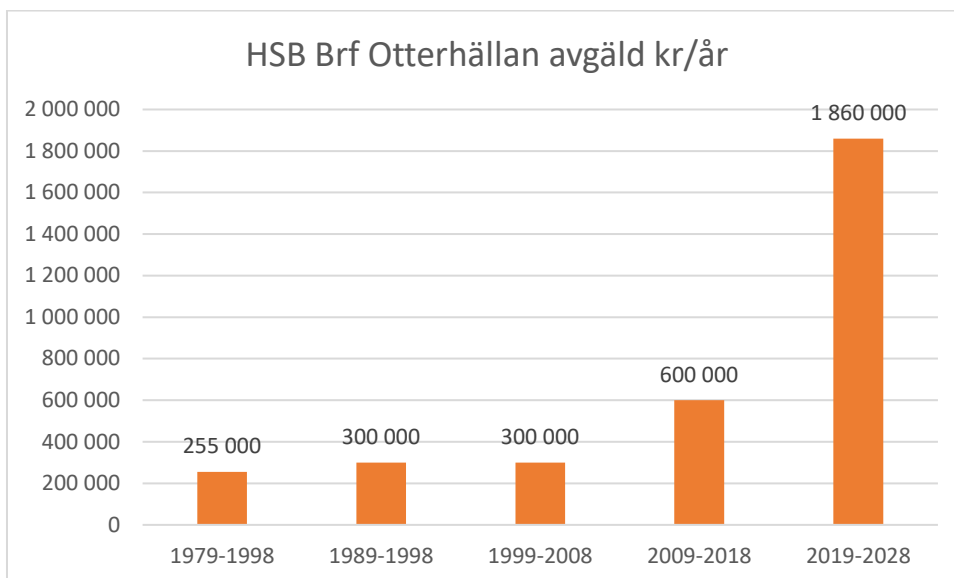


HSB – där möjligheterna bor

Visst kan man hävda att bostadsrättsföreningarna ska ta höjd för uppräknningen av tomträttsavgälden – eftersom det är det rådande systemet. Men det är i princip omöjligt att förutse marktaxeringsvärdet om 20 år. Det gör det också omöjligt att förutse vilken tomträttsavgäld staden kommer att ta ut nästa avgäldsperiod.

I takt med att markvärdena har ökat runt om i landet under de senaste årtiondena har tomträttsfrågan blivit brännande aktuell. Det finns inga andra kostnader i en bostadsrättsförening som ökat i närheten så mycket procentuellt. För vissa kommer det innebära ökade månadsavgifter för varje enskild lägenhet i extremfallen handlar det om så mycket som 2 000 kr i månaden. Det är givetvis en ohållbar situation.

För att illustrera hur detta påverkar föreningarna bifogas nedan ett diagram över kostnadsutvecklingen för HSB BRF Otterhällan:



*Varje stapel avser en tioårsperiod så det handlar om en extremt kraftig ökning som årligen belastar föreningen och dess medlemmar.

Vi anser att modellen för tomträttsystemet är föråldrad och i akut behov av en modernisering. Att dessutom utgå från ränta som helt är frikopplad från marknaden och använda en modell med fast ränta baserad på ett historisk politiskt beslut är inte logiskt. Vi ser två sätt att lösa frågan – antingen förändrar man modellen för beräkning av avgälden eller så erbjuder man friköp till nivåer som är rimliga.

Vi är positiva till att man från stadens sida tittar på denna fråga. För oss är det viktigt att en konstruktiv lösning som är acceptabel för såväl bostadsrättsföreningarna som Göteborgs Stad presenteras.

Invändningar mot föreslagen modell

Våra beräkningar visar att det är ytterst få om någon av våra berörda bostadsrättsföreningar som kan friköpa tomter till föreslagen nivå (50 procent av



HSB – där möjligheterna bor

marknadsvärde). Dels kommer vissa inte få lån i banken för de belopp som krävs. Dels kommer de som kan beviljas lån få svårt att räkna hem affären.

Det gör det således svårt för en styrelse i en bostadsrättsförening att försvara ett friköp gentemot sina medlemmar med tanke på att det leder till höjda avgifter i tiotals år framöver. För att friköpa marken krävs enligt gällande lagstiftning och föreningsstadgar dessutom ett stämmobeslut med majoritet och det är inte realistiskt att tro att ett sådant beslut tas på de föreslagna nivåerna.

Ett problem med resonemanget att friköp ska vara ekonomiskt jämförbart med fortsatt upplåtelse är att man i utlåandet låser sig fast vid tomträttsavgälder baserade på 2019 års taxering. Som tidigare nämnts så upplevdes redan tomträttsavgälder baserade på 2016 års taxering som orimligt höga av många av HSB Göteborgs bostadsrättsföreningar. Friköpsnivåer baserade på 2019 års avgälder löser därför inte grundproblemet att tomträttsavgälderna för bostadsrättsföreningar från och med taxeringen 2016 uppfattas som orimliga (en bättre utgångspunkt hade varit om man utgått ifrån nivåer på avgäld som baserades på 2013 års taxering.)

Det konstateras även att man tar ut en lägre avgäld i förhållande till marknadsvärde/taxeringsvärde för de som bor i småhus än i en bostadsrättsförening (sid 9 i ärendet). Detta bör ju inte hindra att nivån på friköp av mark för de som bor i bostadsrätt kan ske på samma prisnivå i förhållande till taxeringsvärde/marknadsvärde som för småhus (i utlåandet är den högre). Vidare tyder ju detta på att modellen för uttag av tomträttsavgälder för hyreshus bör ses över. En tomträttsinnehavare som bor i bostadsrätt bör behandlas lika och ha samma villkor som den som bor i småhus.

För att illustrera hur det påverkar våra bostadsrättsföreningar har vi bifogat ett antal räkneexempel.

Vi har utgått från en snittränta på 2 procent de första 10 åren och därefter 3 procent, samt en amorteringstid på 100 år. När det gäller priset på marken är den svår att förutse men vi har utgått från principen att taxeringsvärdet motsvarar 75 procent av ett marknadsvärde vilket innebär att priset bör hamna runt hälften av 133 procent av taxeringsvärdet.

Med dessa förutsättningar skulle ett friköp innebära avgiftshöjningar på 500 till 1 000 kr per lägenhet och månad ytterligare jämfört mot att inte friköpa och bibehålla avgäld. Det tar då uppskattningsvis mellan 20 till 22 år innan kalkylen ger positiv avkastning.

Sett över en lång tidsperiod är det möjligt att en bostadsrättsförening gynnas av ett friköp - men det är inte realistiskt att tro att nuvarande medlemmar i en bostadsrättsförening röstar ja till ett förslag som innebär ökade kostnader med 500 till 1 000 kr per månad för att framtida boende ska få lägre avgifter.

Vår erfarenhet visar också att marknadsvärdet på en lägenhet inte påverkas påtagligt om den står på en mark med tomträttsupplåtelse eller inte. Det beror på att många



HSB – där möjligheterna bor

bostadsrättsköpare inte känner till tomträttsystemet och hur det kan komma att påverka bostadsrättsföreningens ekonomi i framtiden.

För att det ska vara möjligt att finansiera och få igenom ett friköp visar våra beräkningar att ett försäljningspris som motsvarar 30 procent av marktaxeringsvärdet 2019 är rimligt (vilket motsvarar 22,5 procent av marknadsvärde).

I det förslag som fastighetskontoret presenterat har man utgått från en fri värdering. Vi ser flera risker med att basera modellen på en fri värdering. Bland annat är det svårt att fastställa korrekta marknadsvärden på mark för flerfamiljshus i Göteborg, eftersom i princip alla försäljningar som sker av mark, avser nyproduktion. Det kommer dessutom skapa merarbete för fastighetskontoret. Det finns farhågor att ett friköp då skulle dra ut på tiden eftersom det tar tid att få till stånd en värdering och det riskerar också bli diskussioner kring värderingen och ifrågasättande av själva metoden.

En annan viktig aspekt att beakta är att man egentligen inte kan prata om marknadsvärden när det bara finns en potentiell köpare av marken, nämligen fastighetsägaren. Vi tycker att man istället bör utgå från marktaxeringsvärdet, det är trots allt en vedertagen och bra modell för att fastställa värde på mark.

Vi är medvetna om att frågan är politiskt känslig eftersom kommunerna i många fall är beroende av intäkterna. Skulle Göteborgs Stad inte se det som möjligt att göra de förändringar vi förespråkar måste problemet lösas på annat sätt.

Vårt förslag är då att man gör en förändring av beräkningen av avgälden. Det finns flera sätt att göra det på – ett sätt är att kraftigt reducera nuvarande fastställd ränta. En rimlig nivå på avgäld framöver vore den som baseras på 2013 års taxeringsvärden, möjligtvis kan man räkna upp avgälden med 10 procent för de år som nu förlutit sedan dess. För att med dagens marktaxeringsvärden komma ner på den avgäldsnivån krävs minst en halvering av nuvarande ränta.

Alternativt kan man bara fatta beslut om att frysa avgälderna på 2013 års nivå uppräknat med 10 procent och att man nästa gång avgälden ska skrivas om räknar med 2 procent årligen sedan justeringen, då får man ett förutsägbart system för bägge parter och dessutom en rimlig ökning av bostadsrättsföreningens kostnader och stadens intäkter. Nackdelen med en sådan lösning är att avgäldssystemet blir kvar men även vid ett bra friköpsalternativ är det inte realistiskt att tro att 100 procent kommer att friköpa, många bostadsrättsföreningar är redan idag högt belånade.

Det här är en fråga som drabbar tiotusentals, kanske så många som 50 000 göteborgare, och ovissheten gör det svårt att långsiktigt planera sina boendeutgifter. Det innebär också att bostadsrättsföreningar avstår från viktiga investeringar. Att arbeta långsiktigt med underhållsplaner och ekonomisk planering för att planera ansvarsfullt för framtiden är svårt med nuvarande system. För Bostadsrättsföreningar i centrala Göteborg innebär det dessutom att tomträttsavgälden kommer vara den största utgiftsposten efter 2019 års uppskattade marktaxeringsvärden. Det är inte



HSB – där möjligheterna bor

rimligt och därför hoppas vi att Göteborg Stad väljer att revidera den modell som presenterats av Fastighetskontoret.

HSB:s förslag till beslut:

Sänk nivån på friköp till 30 procent av marktaxeringsvärdet eller frys avgälderna på 2013 års nivå uppräknat med en rimlig inflation på 2 procent årligen.

HSB Göteborg

Lars Göran Andersson
VD

Peter Karlsson
Marknadsområdeschef Centrum

HSB Brf Otterhällan (tomträttsavgäld med taxering 2016 som bas)

Taxvärde 2019		159 000 000
Uppräkning till marknadsvärde		
taxeringvärde motsvarar	75%	212 000 000
pris friköp	50%	106 000 000
avgäld tax 2016 års nivå		1 860 000

Ränta nya lån år 1-10	2%
Ränta nya lån år 11-30	3%

Höjning taxvärde per år 11-19	5%	3 029 744
Höjning taxvärde per år 21-30	5%	4 935 134

amortering år	100
---------------	-----

antal lgh	102
Extra per lgh/månad år 1	1 078

			kostnad avgäld	Utbetalning friköp	Diff	Lån	amortering	ränta	räntekostnad	utbetalning
1			1 860 000	3 180 000	1 320 000	106 000 000	1 060 000	2%	2 120 000	3 180 000
2			1 860 000	3 148 200	1 288 200	104 940 000	1 049 400	2%	2 098 800	3 148 200
3			1 860 000	3 116 718	1 256 718	103 890 600	1 038 906	2%	2 077 812	3 116 718
4			1 860 000	3 085 551	1 225 551	102 851 694	1 028 517	2%	2 057 034	3 085 551
5			1 860 000	3 054 695	1 194 695	101 823 177	1 018 232	2%	2 036 464	3 054 695
6			1 860 000	3 024 148	1 164 148	100 804 945	1 008 049	2%	2 016 099	3 024 148
7			1 860 000	2 993 907	1 133 907	99 796 896	997 969	2%	1 995 938	2 993 907
8			1 860 000	2 963 968	1 103 968	98 798 927	987 989	2%	1 975 979	2 963 968
9			1 860 000	2 934 328	1 074 328	97 810 938	978 109	2%	1 956 219	2 934 328
10			1 860 000	2 904 985	1 044 985	96 832 828	968 328	2%	1 936 657	2 904 985
11			3 029 744	3 834 580	804 836	95 864 500	958 645	3%	2 875 935	3 834 580
12			3 029 744	3 796 234	766 490	94 905 855	949 059	3%	2 847 176	3 796 234
13			3 029 744	3 758 272	728 528	93 956 796	939 568	3%	2 818 704	3 758 272
14			3 029 744	3 720 689	690 945	93 017 228	930 172	3%	2 790 517	3 720 689
15			3 029 744	3 683 482	653 738	92 087 056	920 871	3%	2 762 612	3 683 482
16			3 029 744	3 646 647	616 903	91 166 186	911 662	3%	2 734 986	3 646 647
17			3 029 744	3 610 181	580 437	90 254 524	902 545	3%	2 707 636	3 610 181
18			3 029 744	3 574 079	544 335	89 351 978	893 520	3%	2 680 559	3 574 079
19			3 029 744	3 538 338	508 594	88 458 459	884 585	3%	2 653 754	3 538 338
20			3 029 744	3 502 955	473 211	87 573 874	875 739	3%	2 627 216	3 502 955
21			4 935 134	3 467 925	-1 467 208	86 698 135	866 981	3%	2 600 944	3 467 925
22			4 935 134	3 433 246	-1 501 888	85 831 154	858 312	3%	2 574 935	3 433 246
23			4 935 134	3 398 914	-1 536 220	84 972 842	849 728	3%	2 549 185	3 398 914
24			4 935 134	3 364 925	-1 570 209	84 123 114	841 231	3%	2 523 693	3 364 925
25			4 935 134	3 331 275	-1 603 858	83 281 883	832 819	3%	2 498 456	3 331 275
26			4 935 134	3 297 963	-1 637 171	82 449 064	824 491	3%	2 473 472	3 297 963
27			4 935 134	3 264 983	-1 670 151	81 624 573	816 246	3%	2 448 737	3 264 983
28			4 935 134	3 232 333	-1 702 801	80 808 328	808 083	3%	2 424 250	3 232 333
29			4 935 134	3 200 010	-1 735 124	80 000 244	800 002	3%	2 400 007	3 200 010
30			4 935 134	3 168 010	-1 767 124	79 200 242	792 002	3%	2 376 007	3 168 010

Brf Askungen (tomträttsavgäld med taxering 2019 som bas)

Taxvärde 2019		332 000 000
Uppräkning till marknadsvärde		
taxeringvärde motsvarar	75%	442 666 667
Pris friköp	50%	221 333 333
avgäld tax 2019 års nivå		5 502 500

Ränta nya lån år 1-10	2%
Ränta nya lån år 11-30	3%

Höjning taxvärde per år	5%	8 962 993
	5%	14 599 771

amortering år	100
---------------	-----

antal lgh	204
Extra per lgh/månad år 1	465

	kostnad	avgäld	Utbetalning	friköp	Diff	Lån	amortering	ränta	räntekostnad	utbetalning
1	5 502 500		6 640 000		1 137 500	221 333 333	2 213 333	2%	4 426 667	6 640 000
2	5 502 500		6 573 600		1 071 100	219 120 000	2 191 200	2%	4 382 400	6 573 600
3	5 502 500		6 507 864		1 005 364	216 928 800	2 169 288	2%	4 338 576	6 507 864
4	5 502 500		6 442 785		940 285	214 759 512	2 147 595	2%	4 295 190	6 442 785
5	5 502 500		6 378 358		875 858	212 611 917	2 126 119	2%	4 252 238	6 378 358
6	5 502 500		6 314 574		812 074	210 485 798	2 104 858	2%	4 209 716	6 314 574
7	5 502 500		6 251 428		748 928	208 380 940	2 083 809	2%	4 167 619	6 251 428
8	5 502 500		6 188 914		686 414	206 297 130	2 062 971	2%	4 125 943	6 188 914
9	5 502 500		6 127 025		624 525	204 234 159	2 042 342	2%	4 084 683	6 127 025
10	5 502 500		6 065 755		563 255	202 191 817	2 021 918	2%	4 043 836	6 065 755
11	8 962 993		8 006 796		-956 197	200 169 899	2 001 699	3%	6 005 097	8 006 796
12	8 962 993		7 926 728		-1 036 265	198 168 200	1 981 682	3%	5 945 046	7 926 728
13	8 962 993		7 847 461		-1 115 532	196 186 518	1 961 865	3%	5 885 596	7 847 461
14	8 962 993		7 768 986		-1 194 007	194 224 653	1 942 247	3%	5 826 740	7 768 986
15	8 962 993		7 691 296		-1 271 696	192 282 407	1 922 824	3%	5 768 472	7 691 296
16	8 962 993		7 614 383		-1 348 609	190 359 582	1 903 596	3%	5 710 787	7 614 383
17	8 962 993		7 538 239		-1 424 753	188 455 987	1 884 560	3%	5 653 680	7 538 239
18	8 962 993		7 462 857		-1 500 136	186 571 427	1 865 714	3%	5 597 143	7 462 857
19	8 962 993		7 388 229		-1 574 764	184 705 713	1 847 057	3%	5 541 171	7 388 229
20	8 962 993		7 314 346		-1 648 646	182 858 655	1 828 587	3%	5 485 760	7 314 346
21	14 599 771		7 241 203		-7 358 568	181 030 069	1 810 301	3%	5 430 902	7 241 203
22	14 599 771		7 168 791		-7 430 980	179 219 768	1 792 198	3%	5 376 593	7 168 791
23	14 599 771		7 097 103		-7 502 668	177 427 570	1 774 276	3%	5 322 827	7 097 103
24	14 599 771		7 026 132		-7 573 639	175 653 295	1 756 533	3%	5 269 599	7 026 132
25	14 599 771		6 955 870		-7 643 900	173 896 762	1 738 968	3%	5 216 903	6 955 870
26	14 599 771		6 886 312		-7 713 459	172 157 794	1 721 578	3%	5 164 734	6 886 312
27	14 599 771		6 817 449		-7 782 322	170 436 216	1 704 362	3%	5 113 086	6 817 449
28	14 599 771		6 749 274		-7 850 496	168 731 854	1 687 319	3%	5 061 956	6 749 274
29	14 599 771		6 681 781		-7 917 989	167 044 536	1 670 445	3%	5 011 336	6 681 781
30	14 599 771		6 614 964		-7 984 807	165 374 090	1 653 741	3%	4 961 223	6 614 964

HSB Brf Lilla Le (tomträttsavgäld med taxering 2016 som bas)

Taxvärde 2019		101 750 000
Uppräkning till marknadsvärde		
taxeringvärde motsvarar	75%	135 666 667
Pris friköp	50%	67 833 333
avgäld tax 2016 års nivå		918 000

Ränta nya lån år 1-10	2%
Ränta nya lån år 11-30	3%

Höjning taxvärde per år 11-19	5%	1 495 325
Höjning taxvärde per år 21-30	5%	2 435 727

amortering år	100
---------------	-----

antal lgh	112
Extra per lgh/månad år 1	831

	kostnad	avgäld	Utbetalning	friköp	Diff	Lån	amortering	ränta	räntekostnad	utbetalning
1	918 000		2 035 000		1 117 000	67 833 333	678 333	2%	1 356 667	2 035 000
2	918 000		2 014 650		1 096 650	67 155 000	671 550	2%	1 343 100	2 014 650
3	918 000		1 994 504		1 076 504	66 483 450	664 835	2%	1 329 669	1 994 504
4	918 000		1 974 558		1 056 558	65 818 616	658 186	2%	1 316 372	1 974 558
5	918 000		1 954 813		1 036 813	65 160 429	651 604	2%	1 303 209	1 954 813
6	918 000		1 935 265		1 017 265	64 508 825	645 088	2%	1 290 177	1 935 265
7	918 000		1 915 912		997 912	63 863 737	638 637	2%	1 277 275	1 915 912
8	918 000		1 896 753		978 753	63 225 099	632 251	2%	1 264 502	1 896 753
9	918 000		1 877 785		959 785	62 592 848	625 928	2%	1 251 857	1 877 785
10	918 000		1 859 008		941 008	61 966 920	619 669	2%	1 239 338	1 859 008
11	1 495 325		2 453 890		958 565	61 347 251	613 473	3%	1 840 418	2 453 890
12	1 495 325		2 429 351		934 026	60 733 778	607 338	3%	1 822 013	2 429 351
13	1 495 325		2 405 058		909 732	60 126 440	601 264	3%	1 803 793	2 405 058
14	1 495 325		2 381 007		885 682	59 525 176	595 252	3%	1 785 755	2 381 007
15	1 495 325		2 357 197		861 872	58 929 924	589 299	3%	1 767 898	2 357 197
16	1 495 325		2 333 625		838 300	58 340 625	583 406	3%	1 750 219	2 333 625
17	1 495 325		2 310 289		814 963	57 757 219	577 572	3%	1 732 717	2 310 289
18	1 495 325		2 287 186		791 861	57 179 647	571 796	3%	1 715 389	2 287 186
19	1 495 325		2 264 314		768 989	56 607 850	566 079	3%	1 698 236	2 264 314
20	1 495 325		2 241 671		746 346	56 041 772	560 418	3%	1 681 253	2 241 671
21	2 435 727		2 219 254		-216 473	55 481 354	554 814	3%	1 664 441	2 219 254
22	2 435 727		2 197 062		-238 666	54 926 540	549 265	3%	1 647 796	2 197 062
23	2 435 727		2 175 091		-260 636	54 377 275	543 773	3%	1 631 318	2 175 091
24	2 435 727		2 153 340		-282 387	53 833 502	538 335	3%	1 615 005	2 153 340
25	2 435 727		2 131 807		-303 921	53 295 167	532 952	3%	1 598 855	2 131 807
26	2 435 727		2 110 489		-325 239	52 762 216	527 622	3%	1 582 866	2 110 489
27	2 435 727		2 089 384		-346 344	52 234 593	522 346	3%	1 567 038	2 089 384
28	2 435 727		2 068 490		-367 237	51 712 247	517 122	3%	1 551 367	2 068 490
29	2 435 727		2 047 805		-387 922	51 195 125	511 951	3%	1 535 854	2 047 805
30	2 435 727		2 027 327		-408 400	50 683 174	506 832	3%	1 520 495	2 027 327

HSB Brf Krönet (Tomträttsavgäld med taxering 2016 som bas)

Taxvärde 2019		118 896 890
Uppräkning till marknadsvärde		
taxeringvärde motsvarar	75%	158 529 187
Pris friköp	50%	79 264 593
avgäld tax 2016 års nivå		1 298 364

Ränta nya lån år 1-10	2%
Ränta nya lån år 11-30	3%

Höjning taxvärde per år 11-19	5%	2 114 898
Höjning taxvärde per år 21-30	5%	3 444 946

amortering år	100
---------------	-----

antal lgh	371
Extra per lgh/månad år 1	242

	kostnad	avgäld	Utbetalning	friköp	Diff	Lån	amortering	ränta	räntekostnad	utbetalning
1	1 298 364	2 377 938	1 079 574			79 264 593	792 646	2%	1 585 292	2 377 938
2	1 298 364	2 354 158	1 055 794			78 471 947	784 719	2%	1 569 439	2 354 158
3	1 298 364	2 330 617	1 032 253			77 687 228	776 872	2%	1 553 745	2 330 617
4	1 298 364	2 307 311	1 008 947			76 910 356	769 104	2%	1 538 207	2 307 311
5	1 298 364	2 284 238	985 874			76 141 252	761 413	2%	1 522 825	2 284 238
6	1 298 364	2 261 395	963 031			75 379 840	753 798	2%	1 507 597	2 261 395
7	1 298 364	2 238 781	940 417			74 626 041	746 260	2%	1 492 521	2 238 781
8	1 298 364	2 216 393	918 029			73 879 781	738 798	2%	1 477 596	2 216 393
9	1 298 364	2 194 229	895 865			73 140 983	731 410	2%	1 462 820	2 194 229
10	1 298 364	2 172 287	873 923			72 409 573	724 096	2%	1 448 191	2 172 287
11	2 114 898	2 867 419	752 521			71 685 477	716 855	3%	2 150 564	2 867 419
12	2 114 898	2 838 745	723 847			70 968 623	709 686	3%	2 129 059	2 838 745
13	2 114 898	2 810 357	695 459			70 258 936	702 589	3%	2 107 768	2 810 357
14	2 114 898	2 782 254	667 356			69 556 347	695 563	3%	2 086 690	2 782 254
15	2 114 898	2 754 431	639 533			68 860 784	688 608	3%	2 065 824	2 754 431
16	2 114 898	2 726 887	611 989			68 172 176	681 722	3%	2 045 165	2 726 887
17	2 114 898	2 699 618	584 720			67 490 454	674 905	3%	2 024 714	2 699 618
18	2 114 898	2 672 622	557 724			66 815 549	668 155	3%	2 004 466	2 672 622
19	2 114 898	2 645 896	530 998			66 147 394	661 474	3%	1 984 422	2 645 896
20	2 114 898	2 619 437	504 539			65 485 920	654 859	3%	1 964 578	2 619 437
21	3 444 946	2 593 242	-851 704			64 831 061	648 311	3%	1 944 932	2 593 242
22	3 444 946	2 567 310	-877 636			64 182 750	641 828	3%	1 925 483	2 567 310
23	3 444 946	2 541 637	-903 309			63 540 923	635 409	3%	1 906 228	2 541 637
24	3 444 946	2 516 221	-928 726			62 905 513	629 055	3%	1 887 165	2 516 221
25	3 444 946	2 491 058	-953 888			62 276 458	622 765	3%	1 868 294	2 491 058
26	3 444 946	2 466 148	-978 798			61 653 694	616 537	3%	1 849 611	2 466 148
27	3 444 946	2 441 486	-1 003 460			61 037 157	610 372	3%	1 831 115	2 441 486
28	3 444 946	2 417 071	-1 027 875			60 426 785	604 268	3%	1 812 804	2 417 071
29	3 444 946	2 392 901	-1 052 046			59 822 517	598 225	3%	1 794 676	2 392 901
30	3 444 946	2 368 972	-1 075 975			59 224 292	592 243	3%	1 776 729	2 368 972

HSB Brf Skörden (Tomträttsavgäld med taxering 2019 som bas)

Taxvärde 2019		128 131 000
Uppräkning till marknadsvärde		
taxeringvärde motsvarar	75%	170 841 333
Pris friköp	50%	85 420 667
avgäld tax 2019 års nivå		1 973 000

Ränta nya lån år 1-10	2%
Ränta nya lån år 11-30	3%

Höjning taxvärde per år 11-19	5%	3 213 809
Höjning taxvärde per år 21-30	5%	5 234 956

amortering år	100
---------------	-----

antal lgh	371
Extra per lgh/månad år 1	132

	kostnad	avgäld	Utbetalning	friköp	Diff	Lån	amortering	ränta	räntekostnad	utbetalning
1	1 973 000	1 973 000	2 562 620		589 620	85 420 667	854 207	2%	1 708 413	2 562 620
2	1 973 000	1 973 000	2 536 994		563 994	84 566 460	845 665	2%	1 691 329	2 536 994
3	1 973 000	1 973 000	2 511 624		538 624	83 720 795	837 208	2%	1 674 416	2 511 624
4	1 973 000	1 973 000	2 486 508		513 508	82 883 587	828 836	2%	1 657 672	2 486 508
5	1 973 000	1 973 000	2 461 643		488 643	82 054 752	820 548	2%	1 641 095	2 461 643
6	1 973 000	1 973 000	2 437 026		464 026	81 234 204	812 342	2%	1 624 684	2 437 026
7	1 973 000	1 973 000	2 412 656		439 656	80 421 862	804 219	2%	1 608 437	2 412 656
8	1 973 000	1 973 000	2 388 529		415 529	79 617 643	796 176	2%	1 592 353	2 388 529
9	1 973 000	1 973 000	2 364 644		391 644	78 821 467	788 215	2%	1 576 429	2 364 644
10	1 973 000	1 973 000	2 340 998		367 998	78 033 252	780 333	2%	1 560 665	2 340 998
11	3 213 809	3 213 809	3 090 117		-123 692	77 252 920	772 529	3%	2 317 588	3 090 117
12	3 213 809	3 213 809	3 059 216		-154 593	76 480 391	764 804	3%	2 294 412	3 059 216
13	3 213 809	3 213 809	3 028 623		-185 186	75 715 587	757 156	3%	2 271 468	3 028 623
14	3 213 809	3 213 809	2 998 337		-215 472	74 958 431	749 584	3%	2 248 753	2 998 337
15	3 213 809	3 213 809	2 968 354		-245 455	74 208 846	742 088	3%	2 226 265	2 968 354
16	3 213 809	3 213 809	2 938 670		-275 139	73 466 758	734 668	3%	2 204 003	2 938 670
17	3 213 809	3 213 809	2 909 284		-304 525	72 732 090	727 321	3%	2 181 963	2 909 284
18	3 213 809	3 213 809	2 880 191		-333 618	72 004 770	720 048	3%	2 160 143	2 880 191
19	3 213 809	3 213 809	2 851 389		-362 420	71 284 722	712 847	3%	2 138 542	2 851 389
20	3 213 809	3 213 809	2 822 875		-390 934	70 571 875	705 719	3%	2 117 156	2 822 875
21	5 234 956	5 234 956	2 794 646		-2 440 310	69 866 156	698 662	3%	2 095 985	2 794 646
22	5 234 956	5 234 956	2 766 700		-2 468 257	69 167 494	691 675	3%	2 075 025	2 766 700
23	5 234 956	5 234 956	2 739 033		-2 495 924	68 475 819	684 758	3%	2 054 275	2 739 033
24	5 234 956	5 234 956	2 711 642		-2 523 314	67 791 061	677 911	3%	2 033 732	2 711 642
25	5 234 956	5 234 956	2 684 526		-2 550 430	67 113 151	671 132	3%	2 013 395	2 684 526
26	5 234 956	5 234 956	2 657 681		-2 577 276	66 442 019	664 420	3%	1 993 261	2 657 681
27	5 234 956	5 234 956	2 631 104		-2 603 852	65 777 599	657 776	3%	1 973 328	2 631 104
28	5 234 956	5 234 956	2 604 793		-2 630 163	65 119 823	651 198	3%	1 953 595	2 604 793
29	5 234 956	5 234 956	2 578 745		-2 656 211	64 468 625	644 686	3%	1 934 059	2 578 745
30	5 234 956	5 234 956	2 552 958		-2 681 999	63 823 938	638 239	3%	1 914 718	2 552 958

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

dnr 1722/19

Yttrande över remiss ”Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus” Dnr 1722/19

Riksbyggen Ekonomiska förening ställer sig bakom den skrivelse som HSB Göteborg inskickade till fastighetskontoret som remissvar till tjänsteutlåtandet *Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus med diarenr 1722/19.*

Konsekvensen för Riksbyggens medlemmar är av samma dignitet som beskrivet i HSBs utlåtande. Riksbyggens bostadsrättsföreningar arbetar med både ekonomisk och social hållbarhet. Det blir allt svårare att bibehålla den mångfald som finns i många föreningar när kostnaderna blir allt för höga för boendet. Större investeringar kan komma att skjutas på framtiden som kan påverka både fastigheten och föreningens ekonomiska hållbarhet. En ny modell måste kunna bidra till en förutsägbarhet över tid för att ge rätt förutsättningar till våra bostadsrättsföreningar att arbeta långsiktigt och till boende att kunna planera sina bostadsutgifter.

Riksbyggen ställer sig bakom HSB Göteborg förslag till beslut.
Sänk nivån på friköp till 30 procent av marktaxeringsvärdet eller frys avgälderna på 2013 års nivå uppräknat med en rimlig inflation på 2 procent årligen.

Riksbyggen

Marianne Wadefalk
Marknadsområdeschef Förvaltning

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 boendeekonomi.

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

Gällande beräkningsmodell för flerbostadshus

- **10-åriga avgiftsperioder:** $75\% \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 2\%$ = avgift/år
- Årlig avgift motsvarar **1,50 %** av marktaxeringsvärdet samt **1,13 %** av marknadsvärdet
- **20-åriga avgiftsperioder:** $75\% \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 2,25\%$ = 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 tomträtsupplåtna småhus inte ska få friköpas om de varit upplåtna kortare tid än 10 år. Detta beslut bör även omfatta tomträtsupplåtna flerbostadshus. Tomträtsupplåtelse 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 tomträtsavgift.

Om det införs ett maxtak i antingen procent eller kronor vid höjning av tomträtsavgift 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.

Tomträtsavgiften 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 tomträtsavgift 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 tomträtsavgifter har omreglerats. Majoriteten av tomträtterna har under samma period redan omreglerats två gånger.

Lägre tomträtsavgift genererar högre köpeskillning 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 köpeskillning 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 tomträtsavgiften.

Oavsett när i tiden en ny modell för beräkning av tomträtsavgift 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 tomträtsavgift 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.