

Tilläggsyrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-03-21

19, EXF-2024-01978

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

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark.

Yrkandet

Idén om tomträtter härstammar från början av förra seklet. Tomträtten var en bostadssocial åtgärd för att fler skulle få råd att ordna och äga sitt eget boende. Historiskt sätt har tomträttsavgälden utgjort en förhållandevis liten del av boendekostnaden och därmed har det ursprungliga syftet upprätthållits. Under senaste decenniet har emellertid maxtaxeringsvärdet ökat mycket kraftigt. Eftersom marktaxeringsvärdet ligger till grund för beräkningen av tomträttsavgälden har avgälderna vid omräkning för ny avgäldsperiod kraftigt ökat. De stigande kostnaderna för tomträttsavgälderna innebär ökade hyror och avgifter för tusentals hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och småhusägare. Tomträtterna skapar ökade kostnader och större finansiell osäkerhet. Tomträttsavgälderna har på detta sätt fått en motsatt effekt och har i praktiken utvecklats till något som liknar en extra skatt som bara drabbar delar av befolkningen. De lånningar som finns i jordabalken med bland annat krav på avgäldsperiodernas längd innebär att frågan om tomträttsavgäldernas utformning alltid återkommer. Därför är friköp den långsiktiga lösningen som kan bryta de ständigt återkommande problemen kring avgälderna. Den enskilde fastighetsägaren slipper dessutom den finansiella osäkerheten och de förändrade förutsättningarna. Syftet med avgäldssystemet var att ge människor, inte minst familjer med små ekonomiska marginaler, bättre boendeförutsättningar vilket är något som tomträtterna inte längre levererar.

Samtidigt som en ny friköpsmodell införs behöver exploateringsförvaltningen skyndsamt ta fram förslag på nya avgäldsmodeller för flerbostadshus respektive småhus som ger en ökad likabehandling gällande påverkan på privatekonomin mellan de som har hus på tomträtt och de som har hus på redan ägd mark. Staden har i pågående domstolsprocesser argumenterat för att sätta en högre avgäld än vad tomträttshavarna anser möjligt och lämpligt. Målet för Göteborgs Stad för flerbostadshus och småhus ska inte vara att upprätthålla så stora avgälder som möjligt utan att kunna motivera så små avgälder som möjligt utgående från jordabalken, att inte gynna enskild och statsstödsreglerna. Jämförelsen med kostnaden för banklån är härvid helt relevant. Kapitalbeloppet för ett banklån är konstant och bestäms vid tidpunkten för anskaffandet. Kapitalbeloppet för tomträttsavgälden är däremot variabelt och har det senaste decenniet ökat kraftigt utan att detta har kunnat påverkas av bostadsinnehavarna. Då de pågående rättsprocesserna dragit ut på tiden och att uppdraget har en annan ingång än vad staden driver i domstol ska uppdraget att hitta en ny långsiktigt hållbar avgäldsmodell omedelbart påbörjas.

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