

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-08-25

Tid: 14:00 -16.28 ajournering 15.20-15.40

Plats: Amundön, Postgatan 10

Paragrafer: § 174-195

Närvarande

Ledamöter

Robert Andersson Hammarstrand (S), Ledamot och ordförande

Beatrice Klein (V) §§ 174-189, 191-195

Catrin Bengtsson (M)

Vivi-Ann Nilsson (S)

Helena Norin (MP), Ledamot och 1:e vice ordförande

Mikael Sandberg (SD)

Patrik Höstmad (D), Ledamot och 2:e vice ordförande

Hans Arby (C)

Tjänstgörande ersättare

Ann Catrine Fogelgren (L) ersätter Zagros Hama Aga (M)

Jerker Sjögren (KD) ersätter Bruno Tiozzo (M)

Oskar Andersson (S) ersätter Jack Vahnberg (V) §§ 174-189, 191-195

Azita Miakhel (S) ersätter Beatrice Klein (V) § 190

Jan Longnell (MP) ersätter Jack Vahnberg (V) § 190

Övriga ersättare

Azita Miakhel (S) §§ 174-189, 191-195

Jan Longnell (MP) §§ 174-189, 191-195

Övriga närvarande

Kristina Lindfors, förvaltningsdirektör

Hanna Jansson, nämndsekreterare

Sirpa Bernhardsson, nämndsekreterare

Peter Kim, avdelningschef utveckling och styrning

Marie Persson, avdelningschef mark och boende

Elisabet Gondinger, avdelningschef projekt norr

Jakob Andreasson, avdelningschef projekt söder

Magnus Berntsson, ekonomichef

Peter Wannding, kommunikationsstrateg

Hanna Svanström, enhetschef mark och miljö/specialist § 179 (del av)

Christian Schiötz, projektledare, mark och miljö/specialist § 179 (del av)

Christian Jönsson, projektledare, projekt norr § 179 (del av)

Personalföreträdare

Hannah Wright, SACO



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-08-25

Justeringsdag:

Underskrifter

Sekreterare

Hanna Jansson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Justering av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

§ 174 Ärendenummer

Upprop

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar upprop av ledamöter och ersättare enligt första sidans förteckning av protokollet.

§ 175 Ärendenummer

Val av justerare

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar:

Exploateringsnämnden utser Patrik Höstmad (D) att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.



§ 176 Ärendenummer

Godkännande av dagordning

Beslut

Exploateringsnämnden godkänner dagordningen.



§ 177 Ärendenummer

Fråga om ledamots eventuella jäv

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar anmälan om jäv.

Information

Beatrice Klein (V) anmäler jäv på ärende § 190

Oskar Andersson (S) anmäler jäv på ärende § 190



§ 178 Ärendenummer EXF-2025-00855

Information om plan- och exploateringsprocessen - styrning och begrepp

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Handling

Exploateringsförvaltningens presentation 2025-08-25

Information

Avdelningschef projekt söder Jakob Andreasson och avdelningschef mark och boende Marie Persson lämnar information om stadens planeringsprocesser; taktisk planering och plan- och exploateringsprocessen (PLEX).

§ 179 Ärendenummer EXF-2025-00013

Förvaltningen informerar

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Handling

Exploateringsförvaltningens presentation 2025-08-25

Information

Christian Jönsson, projektledare, informerar om pågående arbeten vid Annedalsmotet och Per Dubbsgatan (ärendenummer EXF-2023-00420).

Christian Schiötz, projektledare, informerar om yttrande till kommunstyrelsen över remissen SOU 2025:51 *Bättre förutsättningar för klimatanpassning* som hanteras som förvaltningsremiss på grund av kort svarstid (ärendenummer EXF-2025-00813).

Jakob Andreasson, avdelningschef projekt söder ger en statusrapport om överdäckningen av Götaleden (ärendenummer EXF-2024-00416).

Jakob Andreasson, avdelningschef projekt söder informerar om arkitektförslag för arenaområdet avseende arenakvarteret och Centralbadet (ärendenummer EXF-2024-00705).

Kristina Lindfors, direktör, informerar om planerat publikt event vid Västlänken station centralen 27-28 september (EXF-2023-00269).

Kristina Lindfors, direktör, informerar om en byggsanktionsavgift för påbörjad nybyggnation utan startbesked vid Lundbyvassen 736:155 (EXF-2023-00603)

§ 180 Ärendenummer EXF-2023-01539

**Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till
detaljplan – granskning för stadsutveckling i Brunnsbo inom
stadsdelen Backa**

Paragrafen justeras omedelbart i separat protokoll.



§ 181 Ärendenummer EXF-2023-00627

**Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till
detaljplan – granskning för stadsutveckling nordväst om
Järnbrottsmotet, del 2 inom stadsdelen Järnbrott**

Paragrafen justeras omedelbart i separat protokoll.

§ 182 Ärendenummer EXF-2025-00415

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Mariette Höij (D) och Martin Wannholt (D) om att utöka antalet ställplatser för husbilar

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget om att utöka antalet ställplatser för husbilar i staden utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som exploateringsnämndens eget yttrande

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-06-13

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Hans Arby (C) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Robert Hammarstrand (S) yrkar avslag till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit förvaltningens tjänsteutlåtande.

Protokollsanteckning

Robert Hammarstrand (S) anmäler en protokollsanteckning från S, MP och V (protokollsbilaga 1)

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



§ 183 Ärendenummer EXF-2025-00609

Direktanvisning till Wallenstam AB för bostäder inom del av fastigheten Guldheden 754:2 vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden

Beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar Wallenstam Bostad AB en markanvisning till och med 2028-08-24 inom del av fastigheten Guldheden 754:2 vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden, i enlighet med villkor i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att teckna markanvisningsavtal med intressent enligt punk 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-06-05

Protokollsutdrag skickas till

Wallenstam Bostad AB

§ 184 Ärendenummer EXF-2023-00081

**Överlåtelse samt förlängning av Urban Partners AB:s
(tidigare NREP AB) markanvisning till NSF V Sweden Holding
55 AB för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen
Björlanda**

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden överlåter markanvisning från Urban Partners AB (tidigare NREP AB) till NSF V Sweden Holding 55 AB inom detaljplan för verksamheter och industri vid Sörredsvägen.
2. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning inom detaljplan för verksamheter och industri vid Sörredsvägen på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2027-05-22.
3. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-06-12

Protokollsutdrag skickas till

Urban Partners AB

§ 185 Ärendenummer EXF-2023-00871

Förlängning av markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden med oförändrade villkor i två år till och med 2027-06-12.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-06-11

Protokollsutdrag skickas till

Wallenstam Fastigheter 278 AB



§ 186 Ärendenummer EXF-2025-00697

Kommunal subvention till trygghetsboende på Kustgatan 3 till Familjebostäder i Göteborg AB

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

Exploateringsnämnden beviljar Familjebostäder i Göteborg AB kommunal subvention för att starta trygghetsboende på Kustgatan 3 med 33 lägenheter med 617 949 kronor.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-27

Protokollsutdrag skickas till

Familjebostäder i Göteborg AB



§ 187 Ärendenummer EXF-2023-00256

Budget för genomförande av exploateringsprojekt för detaljplan för bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan inom stadsdelarna Nordstaden och Gullbergsvass

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

Exploateringsnämnden fastställer budgeterat projektnetto om + 330 miljoner kronor för genomförande av exploateringsprojekt för detaljplan för bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan inom stadsdelarna Nordstaden och Gullbergsvass.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-06-16



§ 188 Ärendenummer EXF-2023-00889

Budget för genomförande av exploateringsprojekt för detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

Exploateringsnämnden fastställer budgeterat projektnetto om + 30 miljoner kronor för genomförande av exploateringsprojekt för detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-06-11



§ 189 Ärendenummer EXF-2023-00879

Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 22 september 2025.

Tidigare behandling

Bordlagt 2025-06-16, § 157

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12

Reviderat tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD 2025-08-25
(protokollsbilaga 2)

§ 190 Ärendenummer EXF-2024-01978

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

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 22 september 2025.

Tidigare behandling

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

Handlingar

Reviderat yrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-03-21 (protokollsbilaga 3)

Tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD den 2025-03-21 (protokollsbilaga 4)

Yrkande från C den 2025-04-17 (protokollsbilaga 5)

Yttrande från SD den 2024-12-16 (protokollsbilaga 6)

Yttrande från C den 2025-02-21 (protokollsbilaga 7)



§ 191 Ärendenummer EXF-2025-00060

Anmälan av reserapporter

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar reserapporter.

Handlingar

Reserapport från Gent och Bryssel studiebesök hållbart resande 31 mars-3 april 2025

Reserapport från konferens Lyon 3-6 juni 2025



§ 192 Ärendenummer EXF-2025-00008

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar delegationsbeslut enligt förteckningar 2025-08-25.

Handlingar

EXF-2024-01801 Förteckning över delegationsbeslut fattade av presidiet eller ordförande

EXF-2025-00340 Förteckning över delegationsbeslut avseende ekonomiska avvikelser i pågående exploateringsprojekt

EXF-2024-01810 Förteckning över delegationsbeslut fattade av beslutsfattare på avdelningen utveckling och styrning

EXF-2024-01811 Förteckning över delegationsbeslut angående anställningar

EXF-2024-01805 Förteckning över delegationsbeslut fattade av beslutsfattare på avdelningen Mark och boende

EXF-2024-01806 Förteckning över delegationsbeslut fattade av beslutsfattare på avdelningarna Projekt Norr och Projekt Söder

EXF-2024-01807 Förteckning över delegationsbeslut fattade av beslutsfattare på avdelningen Stora projekt

EXF-2024-01804 Förteckning över delegationsbeslut fattade av direktör

§ 193 Ärendenummer EXF-2025-00009

Förteckning över inkomna skrivelser 2025

Beslut

Exploateringsnämnden antecknar inkomna skrivelser.

§ 194 Ärendenummer EXF-2025-00010

Frågor och svar

Beslut

Inga frågor och svar finns.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2025-08-25

§ 195 Ärendenummer EXF-2025-00015

Övriga frågor

Beslut

Inga övriga frågor anmälda.

Undertecknat av följande personer

**ROBERT N ANDERSSON
HAMMARSTRAND**

Datum:

2025-08-29 14:18:39

Patrik Höstmad

Datum:

2025-08-29 14:27:43

Underskriftstjänst:

Ciceron SendSign

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Exploateringsförvaltningen

Organisationsnr: 2120001355

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

2025-08-25

Ärende 9

Vi anser att stadens begränsade resurser i första hand ska prioritera de mål och uppdrag som framgår av stadens budget. Sedan är vi även tveksamma till att ianspråkta outnyttjad mark för de ändamål som avses i motionen.

Tilläggsyrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-06-16
Reviderat 2025-08-25

26 EXF-2023-00879
16 EXF-2023-00879

Tilläggsyrkande angående Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen "Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid", såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/2.
2. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vi är generellt positiva till att jordbruksmark kan säljas till de arrendatorer som idag arrenderar av Göteborgs Stad.

År 2020 föreslog dåvarande fastighetskontoret att en inriktning beslutas i kommunfullmäktige som ger tydligare stöd för avyttring av mark inom område belagt med restriktioner (Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/2).

"Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid."

Fastighetsnämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige att fastställa förslaget. Kommunfullmäktige beslutade dock vid det tillfället att avstyrka hemställan.

I samband med att försäljning av jordbruksmark nu lyfts till kommunfullmäktige fås tydliga exempel på den typ av fastigheter som omfattas av den tidigare föreslagna inriktningen. För enklare hantering efterfrågas kommunfullmäktiges ställningstagande angående större utrymme för nämnden att sälja mark med restriktioner utan att behöva lyfta det till kommunfullmäktige.

I fastighetskontorets tjänsteutlåtande (2020-12-07) fanns bland annat följande information:

”Föreslagen inriktning för avyttring av mark med restriktioner

Nästan 30% av kommunens ägda mark, 7 000 hektar av totalt 25 100 hektar, är belagd med någon form av restriktion eller skydd såsom riksintresse, naturreservat, naturskyddsområde, strandskydd och biotopskydd.

Markanvändningen kan inom delar av dessa områden sägas ha nått ett stadie där det framtida nyttjandet klargjorts nöjaktigt, och därför inte inom överskådlig tid kommer att bli föremål för stadsutveckling. Fastighetsnämndens uppdrag är bl a att strategiskt markförsörja för olika ändamål, att ansvara för exploatering och bostadsförsörjning och att genom budgetuppdraget identifiera icke strategiskt innehav möjligt att avyttra.

Inför det fortsatta arbetet med att ytterligare konkretisera inriktningen för det framtida markinnehavet föreslår kontoret att en principiell inriktning beslutas som ger tydligare stöd för avyttring. Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning för skydd av jordbruksmark och utpekad markanvändning i översiktsplanen, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Kontoret föreslår i nuläget inte konkreta objekt för avyttring, men bedömer att en beslutad princip kan utgöra stöd vid överväganden och underlätta en snabbare handläggning vid förfrågningar om förvärv.

Förslag till inriktning, beslutspunkt 2:

Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t ex naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.”

I tjänsteutlåtandet finns även följande bedömning ur ekologisk dimension:

”(…)

Inom områden med restriktioner finns även en del av stadens ca 3.000 hektar jordbruksmark. Jordbruksmarken upplåts med arrende. Som arrendator är såväl incitament som möjligheter att investera i fastigheten begränsade då egendomen ägs av kommunen, vilket ibland uttrycks hämmande för den som vill utveckla jordbruk eller bostad. Även kommunens möjligheter att stimulera och investera i fastigheterna är begränsade.

Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Avyttring av mark och skog inom områden med restriktioner kan få såväl positiv som negativ påverkan.

Sannolikheten för omfattande avyttringar bedöms låg men skulle vid händelse kunna medföra att stadens möjlighet att ta socialt ansvar påverkas, liksom stadens möjlighet att för egen del påverka målet om biologisk mångfald och utvecklade naturvärden.”

Stadsledningskontoret föreslog i sitt tjänsteutlåtande (Utfärdat 2021-04-08, Diarienummer 0495/21) att kommunfullmäktige skulle godkänna fastighetsnämndens hemställan.

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 tomträttsupplåtna 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 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).

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.

För stadens vidkommande är det naturligtvis viktigt att ha ett helhetsperspektiv. Tomträtterna genererar idag en stabil intäkt för staden även om stadens faktiska realavkastning från tomträtterna 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 tomträtten 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 tomträtten 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 avgäldsränta och friköpspris för kommersiella tomträtter respektive tomträtter med flerbostadshus. Slutsatsen blir att om samma förhållande mellan avgäldsränta 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 tomträtterna drabbar utan urskiljning även många göteborgare med begränsade inkomster. Det är hög tid att frågan hanteras.

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.

Yrkande

Centerpartiet

2025-04-17

Ärende nr 15

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

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna småhus ska baseras på 50 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde. Friköp ska inte medges om tomträtt för småhus varit upplåten under kortare tid än 10 år.
2. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna småhus.
3. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att prissättning avseende friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska baseras på 85 procent av vid var tid gällande marktaxeringsvärde (Skatteverkets riktvärdeangivelser för byggrätt kr/kvm BTA bostäder). Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus varit upplåten under kortare tid än 10 år. I de fall fastigheten omfattar mark för parkeringsplatser som skulle kunna bli föremål för stadsutveckling ska den som huvudregel brytas ur fastigheten före friköp.
4. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag till modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus.
5. Exploateringsnämnden föreslår för egen del att införa ett tak på 100 procent höjning vid beräkning av ny avgäld vid avtalsperioder på 10 år.
6. Exploateringsnämnden begär kommunfullmäktiges godkännande av framlagda förslag för ett tak på avgäldshöjningen.
7. Exploateringsnämnden bifogar följande handlingar till hemställan: Tjänsteutlåtandet "Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2020-06-15, Dnr 1722/19) inklusive Utredning Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (2020-06-15, Dnr 1722/19) och tjänsteutlåtandet Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus (Utfärdat 2019-05-20, Reviderat 2019-11-18 Dnr 1722/19).

Yrkandet

Tomträttsmodellen för bostäder har i och med de stora markvärdesökningarna orsakat kraftiga höjningar av avgälderna i samband med förnyelser av avtalen vilket inte sällan

leder till högre boendekostnader än för boende i motsvarande småhus eller lägenheter med ägda tomter. Prisskillnaden mellan hus med tomträtt och hus med ägd tomt är samtidigt normalt betydligt mindre än markvärdet, vilket med dagens regler ofta gör det mindre attraktivt att friköpa tomten.

Låsningar i jordabalken och rättspraxis begränsar vilka avtalslängder och avgälds- och friköpsnivåer en kommun kan sätta. Friköp är den enda långsiktiga lösningen på de återkommande problemen och därför bör incitamenten för friköp stärkas genom en justering av beräkningen av priset. Vi föreslår att tillämpa samma modell Stockholm Stad gör, det vill säga 50 procent av marktaxeringsvärdet för småhus och 85 procent av marktaxeringsvärdet för flerbostadshus. Skillnaden motiveras av att avgälden för flerbostadshus är ungefär 50 procent högre än för småhus baserat på marktaxeringsvärde, vilket betyder att det relativa värdet av ett friköp blir ungefär lika stort. Att tillämpa samma nivåer som Stockholm Stad, som också ligger i linje med de nivåer som tidigare utredningar landat i, minskar risken att vi skulle bryta mot rättspraxis.

Genom att fler tomrättsinnehavare friköper sina tomter får inte bara hushåll en större rådighet över sin bostad och en bättre ekonomisk förutsebarhet, Göteborgs stad får också ett betydligt större utrymme för nödvändiga investeringar i infrastruktur, stadsmiljö, skolor, parker och andra anläggningar genom att sälja mark som ändå är låst. Det samma gäller för flerbostadshus, vare sig de är ägda av en bostadsrättsförening eller hyresfastighetsägare. Visserligen minskar succesivt den årliga avkastningen, men i reala termer är den mycket lägre än motsvarande minskning av stadens kapitalkostnader.

Det finns flerbostadshus med relativt stora ytor för parkering på kvartersmark. Vid en förtätning kan dessa vara avgörande för genomförbarheten av stadsutvecklingsprojekt. Vid förhandlingar om friköp ska därför huvudregeln vara att fastigheten ombildas så att staden kan fortsatt äga sådana ytor.

Vi ser det inte som möjligt att sänka den i jämförelse med andra storstadskommuner låga – om än i sig höga – nivån på avgälden. Justeringen av friköpspriset gör det dock mer attraktivt för ägare till en- eller flerfamiljshus att utnyttja möjligheten att köpa loss marken i samband med avtalsförnyelsen. Däremot ser vi en möjlighet att något mildra effekten av de ofta mycket kraftiga avgäldshöjningarna genom att maximera höjningen vid en förnyelse av ett tioårigt tomrättsavtal till 100 procent. Det kan något minska stadens potentiella intäkter vid kraftiga markvärdesökningar, i de flesta fall enbart tillfälligt eftersom avgälden vid nästa avtalsperiod beräknas på det då gällande marktaxeringsvärdet. Maxtak på höjning tillämpas även av Stockholm Stad, men som exploateringsförvaltningen pekar på i den vid föregående nämndmöte presenterade konsekvensanalysen är det olämpligt att inför även ett takbelopp i kronor för höjning. Inte heller rekommenderas den administrativt tunga och rättsligt tveksamma modellen med stegvis införande av den nya avgälden.

Slutligen, ser vi ingen laglig möjlighet att kompensera de småhus och flerbostadshusägare som nyligen antingen tecknat en ny avtalsperiod eller friköpt tomten. Att en förändring kan upplevas relativt orättvist av några då den sker, kan inte vara ett hinder för att genomföra förändringen.

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.

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.

Undertecknat av följande personer

**ROBERT N ANDERSSON
HAMMARSTRAND**

Datum:

2025-08-29 14:18:39

Patrik Höstmad

Datum:

2025-08-29 14:27:43

Underskriftstjänst:

Ciceron SendSign

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Exploateringsförvaltningen

Organisationsnr: 2120001355

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se