



§ 142 diariernr 0395/12

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2015-05-18
Yrkande V

TIDIGARE BEHANDLING

Bordlagt 2015-05-18, § 115

YRKANDEN

Bobbo Malmström (V) yrkar avslag till föreslagen inriktning, bilaga 1

Jahja Zeqiraj (S) bifall till kontorets förslag

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj ställer proposition på yrkandena och finner att sitt egna yrkande bifallits.

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus godkänns.
2. Fastighetsnämndens uppdrag till kontoret förklaras fullgjort.

RESERVATION

Bobbo Malmström (V) reserverar sig mot förslaget med hänvisning till sitt egna yrkande

2015-06-12
Yrkande
V
Fastighetsnämnden
Ärende 6. Diarienummer 3009/15

Yrkande om förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

Ett omfattande kommunalt markägande tryggar långsiktigt det demokratiska inflytandet över staden.

Vi menar därför att kommunen ska ha en restriktiv syn på friköp av tomträtter för kommersiella ändamål samt för flerbostadshus. Om särskilda skäl till försäljning föreligger så ska dessa presenteras för fastighetsnämnden men utgångspunkten ska vara att inte medge friköp av tomträtter för dessa ändamål.

Upplåtelse av mark med tomträtt ger en långsiktig ekonomisk intäkt och möjliggör för staden att tillgodogöra sig värdestegringen på marken.

Fastighetsnämnden föreslås därför besluta:

- att avslå förslaget till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus.

- att utgångspunkten är att inte medge friköp av tomträtter för kommersiella ändamål eller för flerbostadshus. Om särskilda skäl för försäljning föreligger så skall ärendet avgöras av fastighetsnämnden.



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till fastighetsnämnden
2015-05-18
Diarienummer 0395/12

Markavdelningen/Analys och utredning

Eva Odesten Romell/Stephan Cedergren
Telefon 368 11 75/368 12 14
E-post: eva.odesten.romell@fastighet.goteborg.se

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

Förslag till beslut

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus godkänns.

Fastighetsnämndens uppdrag till kontoret förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Fastighetskontoret bedömer att frågeställningar som rör tomträtsupplåtna fastigheter kan hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning och befintliga och tillkommande tomträtsavtal.

Kontorets uppfattning är dock att det är värdefullt att fastighetsnämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus klargörs genom ett beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för dessa ändamål.

Sammantaget innebär inriktningen att ett näringslivsfrämjande perspektiv beaktas samtidigt som den tillvaratar kommunens intressen.

Ärendet

På begäran av dåvarande fastighetsdirektören beslutade fastighetsnämnden den 19 januari 2012 att uppdra åt kontoret att redogöra för förutsättningarna för och konsekvenserna av att medge friköp av tomträtter för flerbostadshus och kommersiella ändamål, i syfte att i nästa steg ta fram ett förslag till policy för nämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för dessa ändamål.

I detta sammanhang kan även nämnas att fastighetsnämnden den 4 april 2011 beslutade föreslå kommunfullmäktige att fastställa en ersättningsprincip vid uppsägning av tomträtter för kommersiella ändamål. Den 14 juni 2014 beslutade nämnden att återta förslaget.

Bakgrund

Bestämmelser om tomträtter

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."*

En tomträtt är en mycket stark nyttjanderätt som i princip i alla avseenden kan jämföras med äganderätt till fast egendom när det gäller tomträttshavarens egna möjligheter till förfogande över tomträtten. Tomträttshavaren kan dock inte ansöka om fastighetsbildning.

En tomträtt kännetecknas av fyra grundläggande kriterier:

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

Rätten att överlåta tomträtten eller upplåta pant/nyttjanderätt får inte inskränkas. Tomträtten ska kunna fungera som ett starkt kreditobjekt. Tomträttens inträde eller bestånd får inte göras beroende av villkor. Tomträtten får inte sägas upp pga. avtalsbrott, t ex obetalda avgifter. Fastighetsägaren kan endast säga upp tomträttsavtalet vid utgången av vissa tidsperioder och om det är viktigt för staden att marken används för andra ändamål. En eventuell tvist om detta avgörs i domstol. Förtida uppsägning av avtal är inte möjligt och uppsägning kan inte heller ske om behovet av mark kan tillgodoses på annat sätt. Tomträtter för bostäder kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelsestiden. Därefter kan bostäder sägas upp vart 40-nde år. För tomträtter som inte utgörs av bostäder gäller minimitider om 20 år för uppsägning.

Om en tomträtt upphör pga. uppsägning ska fastighetsägaren lösa byggnad och annan egendom som är tillhör till tomträtten. Om tomträtten väsentligen upplåtes för annat ändamål än bostadsbebyggelse får parterna överenskomma att det inte alls eller i begränsad omfattning ska finnas skyldighet för fastighetsägaren att lösa egendomen.

Tomträttsupplåtna fastigheter kan i likhet med fast egendom bli föremål för expropriation och liknande tvångsförvärv.

Tomträtter i Göteborg

Göteborgs Stad upplåter omkring 600 fastigheter med tomträtt för olika typer av *kommersiella ändamål*. Därutöver finns ca 200 upplåtelser för parkeringsändamål där upplåtelsen är starkt kopplad till en intilliggande bostadstomträtt. Tomträtterna finns spridda över hela Göteborgs stadsbebyggelse, men med koncentration till några delområden och stråk. I princip samtliga upplåtelseavtal för kommersiella ändamål i Göteborg innehåller en klausul som innebär att kommunen inte är skyldig att ersätta tomträttshavaren för byggnader och anläggningar då kommunen väljer att säga upp tomträtten till utgången av gällande upplåtelseperiod (friskrivningsklausul).

Det finns 765 flerbostadshus och 45 hus med studentbostäder på fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Dessa är främst belägna i Örgryte-Härlanda, Lundby samt Frölunda-Högsbo men finns även i andra stadsdelar i Göteborg. Tomträtsupplåtelser för bostäder innehåller till skillnad från kommersiella tomträtsupplåtelser inga friskrivningsklausuler. Om tomträtt som upplåtits för bostadsändamål sägs upp så åligger det fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som hör till tomträten med en lösesumma motsvarande egendomens värde.

Överväganden/Inriktning

Göteborgs Stad har tidigare varit restriktiv till friköp av tomträtter för såväl kommersiella ändamål som för flerbostadshus. Uppsägning av tomträtter för flerbostadshus har aldrig förekommit. Uppsägning av tomträtter för kommersiella ändamål har gjorts i ett fåtal fall och endast då det har varit uppenbart att marken ska användas för stadsbyggnadsändamål. Det är också i de fall där staden har särskilda skäl för att återta marken som ersättningsfrågan har varit aktuell.

Fastighetskontorets bedömning är att förutsättningarna under senare år har förändrats i sådan utsträckning att det inte finns anledning att generellt ha en restriktiv hållning vid förfrågan om friköp. De ändrade förutsättningarna var också anledningen till att fastighetsnämnden återtog sin begäran till fullmäktige om att fastställa en ersättningsprincip. De ändrade förutsättningarna handlar framförallt om en mer genomarbetad och samlad syn på den långsiktiga stadsutvecklingen av centrala förnyelseområden och i den s.k. mellanstaden. Med den inriktning som nu finns i stadsutvecklingen bedömer fastighetskontoret att frågeställningar som rör tomträtsupplåtna fastigheter kan hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning och befintliga och tillkommande tomträtsavtal.

Kontorets uppfattning är att det inte finns behov av en fastställd policy för fastighetsnämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus. Kontorets bedömning är istället att det är tillräckligt att nämndens förhållningssätt klargörs genom ett beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter för dessa ändamål.

Tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål

- Utgångspunkten är att friköp vid en förfrågan från tomträttshavaren ska medges.
- Friköp medges inte om området där fastigheten ligger kan bli föremål för stadsutveckling inom en snar framtid, eftersom det är svårt att fastställa rätt pris innan omvandlingen är klar. Staden kan därmed behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag kan göras om priset kan komma att anpassas till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske så kan istället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträten kan komma att bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.
- Vid förfrågan om friköp av tomträtsupplåtna parkeringsplatser och –garage ska särskild prövning göras som innebär att kontoret ser mer restriktivt på friköp av sådan mark eftersom den kan komma att användas för annat ändamål i framtiden.

- Vid nyupplåtelse av kommersiella tomträtter ska den första perioden fram till dess att avtalet kan sägas upp omfatta 30 år. Minimitiden enligt jordabalken är 20 år. Därefter kommer de på varandra följande perioderna att vara 20 år i enlighet med jordabalken. När det gäller nya tomträttsupplåtelser för parkeringar ska dock upplåtelseperioderna fortfarande vara 20+20 år.
- Friskrivningsklausulen ska skrivas in även i nya avtal. Friskrivningsklausulen ska inte förhandlas bort i befintliga avtal.

Tomträtter upplåtna för flerbostadshus

- Utgångspunkten är att friköp av flerbostadshus medges.
- Skäl för friköp är bl.a. att marknaden efterfrågar detta och att det är kommunalekonomiskt fördelaktigt för kommunen att sälja marken.
- Friköp medges inte om området där fastigheten ligger kan bli föremål för ändrad planläggning med utökad bygg rätt inom en snar framtid, eftersom det är svårt att fastställa rätt pris innan planläggningen är klar. Staden kan därmed behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag kan göras om priset kan komma att anpassas till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske så kan istället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträtten kan komma att bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.
- Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus med hyresrätt varit upplåten under kortare tid än 10 år.
- Friköp av studentbostäder bör hanteras på samma sätt som friköp av hyresrättsupplåtna flerbostadshus.

Konsekvenser

Förslaget till inriktning avseende friköp av tomträtter och andra sammanhängande frågeställningar ger en ökad tydlighet gentemot marknads aktörer. Möjligheten till friköp alternativt en förlängning av upplåtelseperioden i tomträttsavtal innebär att tomträttshavaren kan agera mer långsiktigt i sitt innehav och få möjlighet att investera och utveckla sin verksamhet på fastigheten.

Staden kan fortfarande utnyttja möjligheten till uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång om marken behövs för stadsbyggnadsändamål. Om en tomträtt upphör pga. uppsägning ska fastighetsägaren, i enlighet med jordabalkens bestämmelser, lösa byggnad och annan egendom som är tillbehör till tomträtten. Om tomträtten upplåtes för kommersiella ändamål, och det finns en bibehållen friskrivningsklausul, är staden inte skyldig att ersätta tomträttshavaren för byggnader och anläggningar, dvs. samma förhållande som gäller idag. Om staden måste ta i anspråk en tomträttsupplåten fastighet, och detta inte kan göras i samband med en uppsägning, är de vanliga bestämmelserna om tvångsförvärv tillämpliga.

Den föreslagna inriktningen innebär i ett ekonomiskt perspektiv att friköp av tomträtter ger ökade reavinster till staden samtidigt som de framtida intäkterna i form av tomträttsavgälder minskar.

Sammantaget innebär inriktningen att ett näringslivsfrämjande perspektiv beaktas samtidigt som den tillvaratar kommunens intressen.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Stephan Cedergren
Utvecklingschef

Karin Frykberg
Avdelningschef

