

**Handläggare**  
Olof Welander  
08-508 265 67

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-04-25

## Motion av Dennis Wedin (M) om friköp av tomträtter. Svar på remiss

### Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorets förslag:

1. Kommunstyrelsens remiss av motion om friköp av tomträtter besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Susanne Bengtsson  
Avdelningschef

### Remissen

Motion om friköp av tomträtter har remitterats till exploateringsnämnden för yttrande.

Enligt motionen förslås att kommunstyrelsen och exploateringsnämnden ges i uppdrag att utreda förutsättningar och möjligheter att införa en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter.

**Exploateringskontoret**  
Mark, värdering och juridik

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 10  
Växel 08-508 276 00  
olof.welander@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts exploateringskontorets avdelning för mark, värdering och juridik.

## Exploateringskontorets synpunkter

Förslaget syftar till att möjliggöra fler ägda bostäder samtidigt som staden fortsatt ges möjlighet till adekvata intäkter för de gemensamma tillgångarna. Enligt förslaget skulle ett genomförande av en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter även kunna bidra till att öka stadens försäljningsinkomster och minska stadens skuldsättning, vilket frigör resurser till andra områden av stadens verksamheter, såsom exempelvis skola och äldreomsorg.

## Stadens policy för försäljning

Enligt stadens gällande försäljningspolicy (antagen av kommunfullmäktige den 11 juni 2015) ska fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga kunna avyttras. Försäljning bör ske till marknadspris. För tomträtter gäller att priset lägst bör motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder.

I policyn anges ett antal principer som ska tillämpas vid friköp av tomträtter:

- Försäljning bör ske till marknadsvärde.
- Försäljningspriset bör inte understiga stadens avkastningsvärde.
- Vid försäljning ska staden tillgodogöra sig förädlingsvärde i form av ändrat användningssätt eller utökad byggrätt.
- Vid friköp av tomträttsmark bör friköpspriset lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder.

För bostadstomträtter finns tre beslut om friköpspris:

- KF beslut 2013-04-08 om friköpspris för flerbostadshustomträtter.
- KF beslut 2007-06-04 om friköpspris för småhustomträtter.
- Marknämnden beslut 2006-11-16 om friköpspris för fritidshustomträtter.

## Kommunallagen och EU-rätten

Vid försäljning av mark som staden äger måste staden förhålla sig både till kommunallagens (2017:725) regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens utgångspunkt är därför att mark ska säljas till marknadspris.

Kommunallagen innehåller vidare grundläggande föreskrifter om kommuner och regioners allmänna kompetens (2 kap. 1 §). Kommuner och regioner får själva ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar. Utlåning av pengar anses generellt ligga utanför den kommunala kompetensen då penning- och kreditväsendet, enligt huvudregeln ska hanteras av staten och enskilda bankinrättningar.

Statsstöd är när stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. I Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt fastställs att statsstöd är förbjudet om det inte uppfyller vissa på förhand bestämda undantag. Ett exempel på statsstöd är försäljning av offentlig egendom på icke marknadsmässiga villkor.

## Synpunkter

Vid upplåtelse av tomträtt erlägger tomträttshavaren en årlig avgäld till fastighetsägaren för nyttjandet av marken. Vid ett friköp av tomträtten kommer fastigheten och tomträtten i samma ägares hand. Rätten för den tidigare fastighetsägaren att uppbära avgäld upphör samtidigt som tomträttshavaren erlägger köpeskillning och blir ägare till fastigheten.

För att en avtalslösning med en uppdelning av köpeskillingen ska underlätta för köparen skulle det enligt kontorets bedömning krävas att köparen får anstånd med betalning, eller del därav, efter tillträdet av fastigheten.

Utgångspunkten för försäljning och tomträttsupplåtelse är, i enlighet med ovan redogjorda policy och lagstiftning – att den som nyttjar marken endera ska betala fastställd avgäld alternativt

köpa marken. En modell där köpare inte erlägger köpeskillingen i sin helhet vid tillträdet av fastigheten får presumtivt flera konsekvenser.

- Vid stadens försäljningar av fast egendom tillämpas normalt villkor om att köparen erlägger köpeskillning mot upprättande av köpebrev. Detta utgör ett s.k. återgångsvillkor som medför att säljaren kan få köpet att återgå om köpeskillning inte erläggs. Om staden låter köpare tillträda och erhålla lagfart till fastigheten utan att erlägga köpeskillning bär staden risken av att köpeskillning inte erläggs. Det finns ingen säkerhet för köpeskillingen och tomträttsförhållandet kan heller inte återställas.

Staden ska vid överlåtelse agera affärsmässigt. Den risk det innebär att låta köpare tillträda fastigheter till höga värden utan att samtidigt erlägga betalning är svår att motivera ur ett affärsmässigt perspektiv och kan utgöra ett otillbörligt gynnande av enskild.

- Anstånd med betalning av köpeskillning efter tillträdet skulle i princip utgöra ett lån till köparen, vilket torde vara själva syftet med ett hyrköp. Utlåning av pengar anses generellt ligga utanför den kommunala kompetensen. Även om det skulle vara kompetensenligt att låna ut pengar så skulle den avtalade räntan behöva stämma överens med marknadsmässiga villkor för motsvarande kredit. Om villkoren avviker finns en risk att staden anses gynna köparen ekonomiskt. Ett ekonomiskt gynnande av köparen riskerar att stå i strid med kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

## **Kontorets bedömning**

Med hänsyn till de utmaningar som en modell, innefattande anstånd med erläggande av köpeskillning eller andra ekonomiska lättnader, skulle möta ur laglighetsynpunkt ser kontoret negativt på det förslag som motionen innebär.

## **Slut**

## **Bilagor**

Motion från Dennis Wedin (M) om friköp av tomträtter.