

Motion från Dennis Wedin (M) om friköp av tomträtter

Moderaterna vill kreativt fortsätta hitta lösningar för att stärka äganderätten via friköp av tomträtter. Trots de förändringar vi gjorde kring friköpsnivåerna under förra mandatperioden så är det ekonomiskt utmanande för såväl bostadsrättsföreningar som enskilda att friköpa sina tomträtter. Vi menar därför att Stockholms stad bör utreda alternativa sätt att friköpa tomträtter.

Tomträttsinstitutet infördes 1907 som en till tiden bestämd nyttjanderätt till fast egendom i samhällets ägo. Upplåtelseiden skulle vara minst 26 och högst 100 år. I övrigt rådde avtalsfrihet om upplåtelsevillkoren. Institutet infördes främst av mark- och bostadspolitiska skäl. Avsikten var bland annat att kommunen skulle kunna sälja marken vid upplåtelseidens slut och därmed tillgodogöra sig den markvärdestegring som skett när samhällsutvecklingen medfört ett mer intensivt utnyttjande av marken.

Tomträttsinstitutet var inledningsvis främst avsett för egnahemsbebyggelse i en kommuns ytterområden. Stockholms kommun var den första kommun som tillämpade det nya tomträttsinstitutet. Förutsättningarna ändrades dock under hand. Tomträtt uppläts även för andra ändamål än egnahemsbebyggelse. Man räknade vidare med att flertalet upplåtelse skulle förlängas vid upplåtelseidens utgång. Det framfördes också önskemål om att tomträttens kreditvärde borde förbättras. Det nämnda ledde till att tomträttsinstitutet reformerades 1953.

Huvudsyftet med reformen var att tomträtten för tomträttshavaren skulle fylla i stort sett samma funktion som äganderätten samtidigt som tomträttsupplåtarens intressen skulle tillvaratas, särskilt vad gäller möjligheten att tillgodogöra sig markvärdestegring och vid behov förfoga över marken för annat allmännyttigt ändamål. Samhällets möjlighet att tillgodogöra sig markvärdestegring ansågs uppfyllas dels genom höjning av avgälden vid varje ny avgäldsperiod, dels genom att ersättningsskyldigheten vid uppsägning inte till någon del skulle avse markvärdet.

Över tid har dock systemet lett till att det blivit dyrare och dyrare att friköpa en tomträtt i Stockholms stad. Under förra mandatperioden genomförde vi därför en förändring av friköpsnivåerna i syfte att göra det mer fördelaktigt med friköp även för tomträtter upplåtna med flerbostadshus. Det ökade möjligheten till friköp för enskilda, och var ett viktigt steg i rätt riktning.

Nu är det dags att ta nästa steg. Kommunstyrelsen och exploateringsnämnden bör ges i uppdrag att utreda förutsättningar och möjligheter att införa en hyrköpsmodell för friköp av tomträtter. Detta i syfte att möjliggöra för fler ägda bostäder samtidigt som staden fortsatt ges möjlighet till adekvata intäkter för de gemensamma tillgångarna. I Stockholms stad finns det exempelvis 4 725 småhustomträtter och ett stort antal bostadsrättsföreningar på tomträtt, men mellan 2010 och 2020 friköptes enbart 516 småhus och 87 flerbostadshus (varav 11 brf:er).

Ett genomförande av ovan nämnda förslag skulle 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.

Att få ”amortera” och stegvis betala sitt tomträtsköp skulle skapa en långsiktighet för Stockholms stad att veta vilka friköp och intäkter som beräknas, samtidigt som det ger fler stockholmare en ekonomisk möjlighet att friköpa sin mark.

Jag föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Att uppdra till kommunstyrelsen att, tillsammans med exploateringsnämnden, utreda förutsättningar och möjligheter till, samt lämna förslag till, en ”hyrköpsmodell” för friköp av tomträtter.

Stockholm den 14 februari 2024

Dennis Wedin (M)