



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-08-15

Vår referens

Kajsa Hallén Rue

Strateg

kajsa.rue-hallen@malmo.se

Remiss - Motion Anton Sauer (C) - Sälj Malmö alla småhustomter via bostadsplattformar, STK-2025-433 TN-2025-552

Sammanfattning

Anton Sauer (C) föreslår att Malmö stad avvecklar tomtkön och i stället säljer tomter via mäklare och etablerade bostadsplattformar.

Tomtkön hade som ursprungligt syftet att erbjuda billiga tomter och förtur till vissa grupper, men idag måste tomter säljas till marknadspris och förtur ges inte. Kösystemet är resurskrävande och antalet tomter är mycket få jämfört med de många sökande. I nuläget pågår inga detaljplaner för nya småhustomter på stadens mark och det finns inom en överskådlig framtid inga planer att påbörja några. Med tanke på den prioriterade inriktningen i översiktsplanen har stadsbyggnadsnämnden varit restriktiva till att påbörja och prioritera detaljplaner för småhus.

Fastighets- och gatukontoret föreslår att tekniska nämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att antingen avveckla eller behålla och vidareutveckla tomtkön. Utredningen ska bland annat analysera de ekonomiska konsekvenserna av en eventuell avveckling.

Förvaltningen föreslår att motionen besvaras med det utredningsuppdrag tekniska nämnden gett fastighets- och gatukontoret.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förvaltningens förslag till yttrande,

att ge förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att antingen avveckla eller behålla och vidareutveckla tomtkön samt



att föreslå kommunfullmäktige besluta att anse motionen besvarad med tekniska nämndens utredningsuppdrag till fastighets- och gatukontoret.

Beslutsunderlag

- Motion Anton Sauer (C) - Sälj Malmös alla småhustomter via bostadsplattformar
- G-Tjänsteskrivelse TN 250826 Motion Sälj Malmös alla småhustomter via bostadsplattformar, STK-2025-433
- Förslag till yttrande TN 250826 Motion Sälj Malmös alla småhustomter via bostadsplattformar, STK-2025-433

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2025-08-26

Ärendet

Motionen

I motionen föreslås att Malmö stad avvecklar tomtkön och i stället finner nya vägar för att sälja tomter via mäklare och etablerade bostadsplattformar.

I motionen framhålls att i början av 2025 fanns det fem tomter ute till försäljning och att intresseanmälningarna behövde lämnas in ett år innan tomterna tilldelades.

Anledningen att det gick ett år från anmälan till tilldelning i det fallet var ett byte av fastighetssystem som skedde mitt under det aktuella tomtsläppet. Vanligtvis tar det cirka en månad från anmälan till första tilldelning efter ett tomtsläpp.

Bakgrund

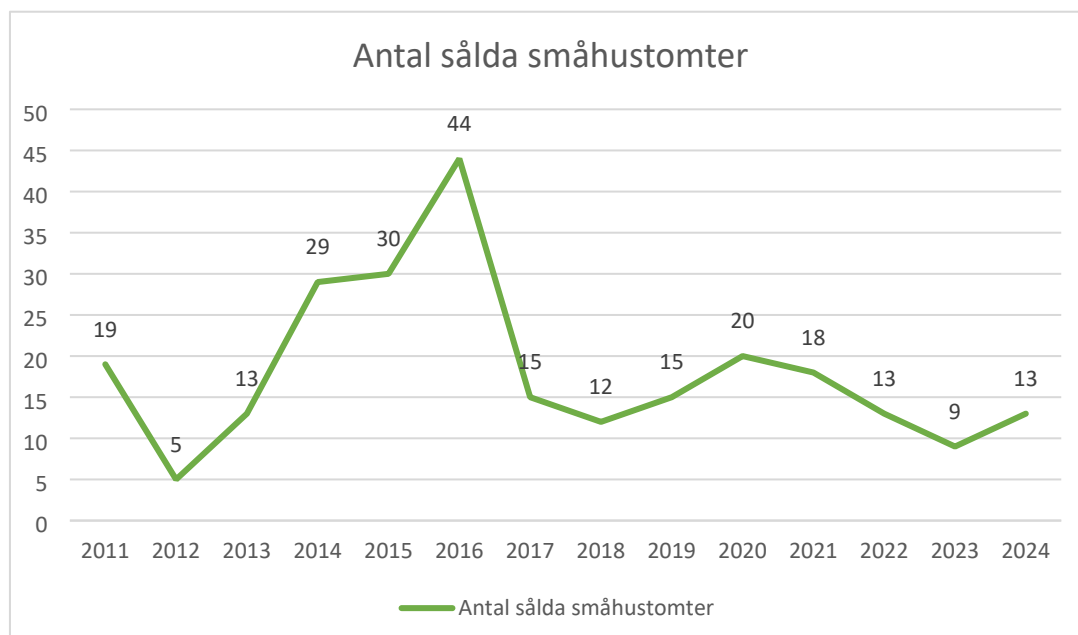
Tomtkön kom till på 1960-talet grundar sig på regler och riktlinjer som tidigare fanns för förmedling av tomter och överenskommelser om bankers förmedling av småhus. Syftet var att underlätta för Malmöbor att hitta och köpa en tomt till ett fast och relativt lågt pris. Genom en tomtkö kunde staden erbjuda tomtmark till subventionerat pris, samt ge förtur till vissa grupper, exempelvis barnfamiljer.

Regler för tomtkön

För att få köpa en tomt av staden krävs att den sökande registrerar sig i Malmö stads tomtkö och betalar köavgift på 300 kr per år. Därefter kan den sökande skicka intresseanmälan på aktuella tomtsläpp. Den som stått längst i kön av de som anmält intresse för tomten får erbjudande om att köpa den. För att bli aktuell för köp av tomt krävs att den sökande har ett lånelöfte från bank.

Läget i tomtkön

Malmö stads småhustomtkö har cirka 2500 betalande kunder och under åren 2017 – 2024 har staden sålt 115 tomter, varav 94 i Oxie, Stenåkers gård.



Antal sålda småhustomter från småbuskön år 2011–2024.

Efterfrågan på småhustomter har varit hög samtidigt som Malmö stads utbud har varit begränsat. Det är många sökande till de tomter som bjuds ut för försäljning. I Oxie, Stenåkers gård var det 2021 cirka 80 sökande per tomt. Den billigaste, på 674 m², kostade 1 220 000 kr, och den dyraste på 923 m² kostade 1 389 000 kr.

Vid tomtsläppet i kvarteret Altanen i Bunkeflo hösten 2022 var det ca 300 sökande per tomt. Den billigaste tomten på 744 m² kostade 2 678 000 kr, den dyraste på 980 m² kostade 2 862 000 kr.

I Stenåkers gård finns det några få tomter kvar som kommer att säljas under 2025. I kvarteret Lusthuset (Bunkeflostrand) är det 25 tomter som ännu inte har sålts. Marken nyttjas till och med 2027 för en tillfällig skola och kan efter detta tilldelas. I Fortuna Hemgården finns det tre kommande tomter som kan släppas tidigast 2026.

Organisation

Malmö stads tomtkö administreras och hanteras inom en arbetsgrupp på fastighets- och gatukontoret bestående av administrativ assistens, exploateringsingenjörer och stadsjurist. Utöver detta nyttjas resurser i form av värderare, kommunikatör och ansvariga sektions- och enhetschefer.

Tomtkön är administrativt utmanande och kräver mycket resurser. Köparna består av privatpersoner med låg kunskap om fastighetsaffärer som kräver mycket stöd.

Det har periodvis varit problem med att en del fastigheter har sålts vidare kort efter köpet, vilket inte har varit syftet med kön. Malmö stad har försökt förhindra detta



genom att strama åt avtalsvillkoren vilket inneburit att staden behöver ägna mer resurser åt kontroll av efterlevnad.

Prissättning av marken

När tomtkön kom till på 1960-talet kunde staden erbjuda tomtmark till subventionerat pris. Kommuner måste numera sälja mark till marknadspris i enlighet med EU-statsstödsregler och kommunlagen. Malmö stad får därmed inte subventionera småhustomter och de säljs numera till marknadspris, i enlighet med Malmö stads markanvisningspolicy.

Framtiden för småhuskön

I nuläget pågår inga detaljplaner för nya småhustomter på stadens mark och det finns inom en överskådlig framtid inga planer att påbörja några. Den prioriterade inriktningen i översiktsplanen är att Malmö ska växa tätt och grönt i kollektivtrafiknära lägen och innanför yttre ringvägen. Det har inneburit att stadsbyggnadsnämnden varit restriktiva till att påbörja och prioritera detaljplaner för småhus.

De cirka 2500 personer som står i tomtkön har förväntningar att någon gång bli erbjudna en tomt. Med tanke på att staden i nuläget enbart har 28 tomter att förmedla och att nya detaljplaner för småhus inte påbörjas eller prioriteras utlovar staden något som inte efterlevs.

Bedömning

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det står många betalande personer i tomtkön samtidigt som staden har få tomter att tilldela framöver och inga nya inplanerade. Antal sålda småhustomter de senaste åren har varierat mycket och det är värt att notera är att det är en lång process (detaljplan, markarbete m.m.) att få fram nya småhustomter till försäljning. Stadsbyggnadsnämnden är restriktiva kring att påbörja och prioritera detaljplaner för småhus. Administrationen kring tomtkön och kontroll av efterlevnad av avtalen är resurskrävande.

Syftet med införandet av tomtkön var initialt att erbjuda subventionerade priser och att erbjuda förtur till särskilda grupper. Sedan dess har bostadsmarknaden förändrats och staden kan inte längre erbjuda subventionerade tomtpris eller erbjuda särskilda grupper förtur. Sättet som tomter förmedlas generellt har också ändrats mycket sedan dess— inte minst genom utvecklingen av digitala bostadsplattformar.

Med bakgrund i ovan föreslår fastighets- och gatukontoret att tekniska nämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att avveckla respektive fortsatt ha kvar och utveckla tomtkön. Vidare utredning behöver belysa ekonomiska konsekvenser av en avveckling exempelvis vad gäller kostnader för försäljning av enstaka kvarvarande tomter via mäklare och om eventuell ersättning ska utgå till de



köande. Förutsättningarna för en fortlevnad av tomtkön genom att nya detaljplaner för småhus på stadens mark tillskapas måste också utredas.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ansvariga

Barbro Yngveson Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör