Malmö stad
Fastighets- och gatukontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-11-06
Vår referens
Jenny Blom
Utredare
jenny.blom@malmo.se

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

TN-2026-1209

Sammanfattning

Anton Sauer (C) föreslår i en motion att Malmö stad ska avveckla småhustomtkön och i stället sälja lediga tomter via mäklare och etablerade bostadsplattformar.

Tekniska nämnden beslutade i augusti 2025 att ge förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att antingen avveckla eller behålla och vidareutveckla småhustomtkön samt föreslog kommunfullmäktige att motionen skulle anses besvarad.

Kommunstyrelsen gav i september 2025 tekniska nämnden i uppdrag att återkomma med motionssvar när utredningen var genomförd.

Efter att ha utrett de olika alternativen föreslår förvaltningen att småhustomtkön avvecklas.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att upphäva tidigare beslut om förslag till svar på motionen från 2026-06-15 (TN 2026 § 177),
- att godkänna förvaltningens förslag till utredning, samt
- att föreslå kommunfullmäktige besluta att bifalla motionen.

Beslutsunderlag

- Motion Anton Sauer (C) - Sälj Malmös alla småhustomter via bostadsplattformar(TN-2025-552-1
- §144 TN Remiss - Motion Anton Sauer (C) - Sälj Malmös alla småhustomter via bostadsplattformar, STK-2025-433

- G-Tjänsteskrivelse TN 261123 Svar på motion sälj alla Malmös småhustomter via bostadsplattformar

Beslutsplanering
Tekniska nämnden 2026-06-15
Tekniska nämnden 2026-11-2311-23

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige

Ärendet
Anton Sauer (C) föreslår i en motion att Malmö stad ska avveckla småhustomtkön och i stället sälja lediga tomter via mäklare och etablerade bostadsplattformar.

Tekniska nämnden beslutade i augusti 2025 att ge förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att antingen avveckla eller behålla och vidareutveckla småhustomtkön samt föreslog kommunfullmäktige att motionen skulle anses besvarad.

Kommunstyrelsen gav i september 2025 tekniska nämnden i uppdrag att återkomma med motionssvar när utredningen var genomförd.

Efter att ha utrett de olika alternativen föreslår förvaltningen att småhustomtkön avvecklas.

Ärendet behandlades i tekniska nämnden den 15 juni 2026. Eftersom ny information rörande ekonomiska förutsättningar tillkom under sommaren har förvaltningen valt att revidera utredningen som återfinns nedan i denna tjänsteskrivelse och på nytt lyfta ärendet till tekniska nämnden. På grund av detta föreslår förvaltningen att tidigare beslut i ärendet från 15 juni 2026 upphävs.

Fastighets- och gatukontorets utredning

Bakgrund till Malmö stads småhustomtkö
Tomtkön kom till på 1960-talet och dess syfte var att underlätta för Malmöbor att hitta och köpa en tomt till ett fast och relativt lågt pris. Kommunen kunde genom tomtkön erbjuda tomtmark till subventionerat pris, samt även ge förtur till vissa grupper, exempelvis barnfamiljer. Denna möjlighet finns inte längre. Kommuner måste numera sälja mark till marknadspris i enlighet med EU-statsstödsregler och kommunallagen. Malmö stad får därmed inte subventionera småhustomter och de säljs numera till marknadspris, i enlighet med Malmö stads markanvisningspolicy.

Småhustomtkön har levt vidare sedan dess. Ett tiotal av de personer som idag står i kön har gjort detta sedan 1970-talet. Varje år betalar de som vill stå kvar i kön en avgift som de senaste åren varit 300 kr. En förmodad anledning till varför människor väljer att stå

kvar i kön under lång tid är att ens könummer kan gå i arv om man särskilt begär detta. De som har stått länge i kön, sedan 1970-80-90-talen, anmäler sällan eller aldrig intresse för någon tomt.

Ungefär 2 000 personer har en plats i småhustomtkön.

Hur tomtkön fungerar

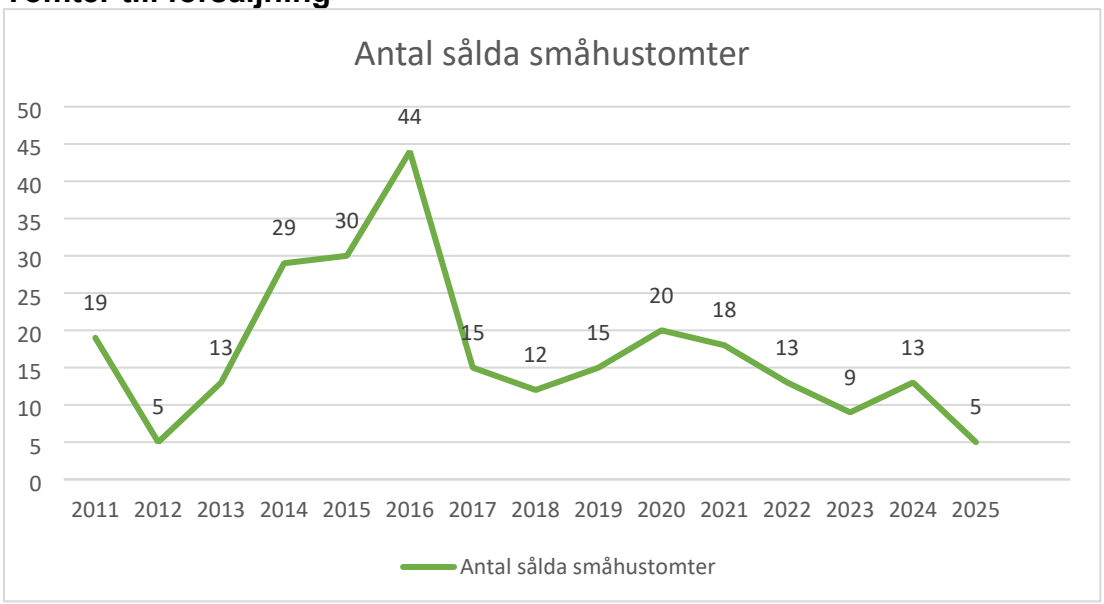
Vid ett tomtsläpp går ett meddelande ut till alla som står i kön. De som är intresserade av en tomt ska då anmäla intresse. De får anmäla intresse för maximalt 10 olika tomter. Försäljningsprocessen har visat sig ta mycket lång tid då ansvarig handläggare sedan flera år tillbaka bedömer att 60–70 % av de som anmäler intresse i slutändan inte vill köpa någon tomt. Många av de som står i kön anmäler aldrig intresse för någon tomt. Det kan bero på flera anledningar, exempelvis att de tomter som kommer ut inte är belägna i ett område där de som står i kön vill bo.

Antalet tomter som gått ut till försäljning har varierat över åren. Kommunen har betydligt färre tomter att dela ut i förhållande till antalet som står i kö.

Enligt avtalsvillkoren går det inte att spekulera i tomterna – den som köper en tomt ålägger sig att själv bygga bostad på tomten inom två år. Det har periodvis varit problem med att fastigheter sålts vidare kort efter köpet vilket inte varit syftet med kön. Efterlevnaden av avtalsvillkoren tar tid för kommunen att kontrollera.

Tomtkön är administrativt utmanande och kräver mycket resurser från handläggare och stadsjurist. Köparna är privatpersoner som ofta har låg kunskap om fastighetsaffärer och behöver mycket stöd.

Tomter till försäljning



Grafen ovan visar hur många småhustomter som Malmö stad har haft ute till försäljning sedan 2011. De största släppen skedde 2015 och 2016 och innefattade tomter belägna i Oxie.

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 tomten, på 674 m², kostade 1 220 000 kr, och den dyraste på 923 m² kostade 1 389 000 kr. I det senaste släppet av tomter i Oxie 2024 kostade den billigaste, på 672 m², 1 826 000 kr och den dyraste på 1 221 m² kostade 2 142 000 kr.

Vid tomtsläppet i kvarteret Altanen i Bunkeflostrand 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.

Framåt kommer staden ha tre tomter till försäljning i Fortuna Hemgården under våren 2027. Därefter finns planer på försäljning av 25 tomter i Bunkeflostrand (Lusthuset), dessa skulle troligen kunna säljas med start 2029–2030.

Förutsättningar för att avveckla kön

Småhustomtkön har för närvarande kostnader om ca 500 tkr/år och intäkter om cirka 600 tkr per år. Merparten av kostnaderna utgörs av personalkostnader motsvarande uppskattningsvis 75 procent av en tjänst. När småhustomtkön överfördes från stadsbyggnadsnämnden till tekniska nämnden 2016 överfördes även kommunbidrag om 500 tkr för att täcka delar av verksamhetens kostnader.

En avveckling av småhustomtkön bedöms medföra ett visst minskat administrativt arbete. Besparingen är dock begränsad eftersom en del av administrationen i samband med försäljning av tomter kvarstår även utan kösystem.

Samtidigt tillkommer kostnader för mäklartjänster vid försäljning av småhustomter. Denna kostnad är direkt beroende av antalet försäljningar och försäljningspriserna och kan därför variera mellan år. Baserat på de senaste 15 årens statistik uppskattas antalet försäljningar till i genomsnitt cirka 10 per år, även om antalet framöver kan bli lägre. Med ett mäklararvode om 3–5 procent av försäljningspriset motsvarar detta cirka 60 000–140 000 kr per försäljning. Den sammanlagda årliga kostnaden för mäklararvoden bedöms därför ligga i intervallet 600 tkr–1,4 mnkr.

Sammanfattningsvis innebär en avveckling av småhustomtkön att vissa administrativa kostnader kan minska, men samtidigt bortfaller köintäkter om cirka 600 tkr per år och nya kostnader för mäklararvoden tillkommer. Eftersom en viss del av den administrativa hanteringen bedöms kvarstå är den samlade ekonomiska effekten

sannolikt neutral eller negativ för nämnden, beroende på omfattningen av framtida tomtförsäljningar och nivåerna på mäklararvodena.

Det huvudsakliga skälet till att avveckla småhustomtkön är dock det ringa antalet småhustomter som går ut till försäljning. Om staden fortsätter att ha ett kösystem väcker detta förväntningar på att det återkommande ska komma ut tomter till försäljning. Idag är läget att det kommer ut tre tomter till våren 2027 och därefter dröjer det till år 2029–2030 innan ett fler tomter blir till salu. Därefter finns inga planer på områden som kommer att innehålla småhustomter. I denna situation blir det inte rimligt att hålla kvar människor i en kö med årliga kostnader.

Stockholm, Göteborg, Uppsala med flera kommuner har redan avvecklat sina småhustomtköer. Det framgår i underlag från Göteborg och Uppsala att skälen har varit att kommunen under lång tid haft få tomter att sälja av och därför har kön lagts ned.

Den årliga avgift som utgått om 300 kronor har tagits ut för att täcka kostnaderna för administrationen av kön under respektive år och därför föreslås ingen återbetalning av tidigare erlagda avgifter.

Möjligheten att utveckla småhustomtkön

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 med en variation av flerbostadshus och enbostadshus. Översiktsplanens inriktning kring kollektivtrafiknära lägen och en hög täthet har inneburit att det som tillkommit vad gäller enbostadshus primärt är radhus. Malmö stad har varit restriktiva till att påbörja och prioritera detaljplaner till småhus för fribyggartomter.

I översiktsplanen finns det områden som är utlagda för ny blandad stad på stadens mark och som skulle kunna passa för småhustomter i Vintrie, Kvarnby, Fortuna/Hemgården, Västra Klagstorp, Oxie, Klagshamn och Tygelsjö. Dessa utbyggnadsområden är dock inte prioriterade och ser inte ut att förverkligas inom en överskådlig tid. Samtliga ligger på högklassig jordbruksmark.

Småhustomter är attraktiva: det är många som vill bygga ett eget hus på en tomt. De skapar också en större variation av bostadsutbudet i staden. Nackdelarna är att småhustomter innebär ett mycket ineffektivt markutnyttjande och tillskapar förhållandevis få antal bostäder med tanke på ytbehovet. Detta ger sämre underlag för kollektivtrafik och service. Småhusområden kräver stora investeringar i form av teknisk infrastruktur och vägar som nyttjas av förhållandevis få personer. Mark är en ändlig

resurs och med tanke på befolkningsutvecklingen och näringslivets kommande behov i staden är ett effektivt markutnyttjande centralt. Ytor för näringslivet behövs dels för att redan befintliga aktörer ska kunna expandera och dels för att staden ska vara attraktiv för externa företag att etablera sig i.

Bedömning av de olika alternativen

En avveckling av småhustomtkön är följdriktig eftersom Malmö stad fortsatt inte prioriterar utbyggnad i de områden som skulle kunna lämpa sig för småhustomter. Det är inte rimligt att ha en småhustomtkö om det inte löpande tillkommer småhustomter på stadens mark.

Förvaltningen föreslår att småhustomtkön avvecklas.

Ansvariga

Kristoffer Widestam Enhetschef
Viktoria Morén Avdelningschef
Tobias Nilsson Direktör