



Datum
2019-06-14
Vår referens
Barbro Yngveson
Enhetschef

Tjänsteskrivelse

Översyn av avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål TN-2018-3405

Sammanfattning

2018-09-26 beslutade tekniska nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att se över avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål. För att säkerställa utredningens genomförande och objektivitet lämnades uppdraget efter upphandling vidare till Advokatfirman Delphi i Malmö som med bistånd av Forum Fastighetsekonomi levererat bifogad utredning.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att betrakta utredningsuppdraget från nämnden 2018-09-26, som slutredovisat,

att uppdra åt förvaltningen att på kommunens hemsida åskådliggöra beslutade avgäldsnivåer för flerbostadshus genom en kartapplikation eller liknande, liksom redovisa sagda uppdrag för tekniska nämnden senast 2020-01-31, samt

att uppdra åt förvaltningen att ta fram riktlinjer för hur förtätningsprojekt kan genomföras på tomträtter och hur tomträttsavare som avstår från markytor inom tomträtten kan ersättas genom att erhålla viss del av det mervärde som tillskapas fastigheten vid förtätning, och därtill redovisa sagda uppdrag för tekniska nämnden senast 2020-06-30.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 190620 Översyn av avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål
- Tomträttsutredning - Om möjligheterna att fastställa tomträttsavgäld och friköpspris på likartat sätt - Advokatfirman Delphi i Malmö AB, våren 2019
- Bilaga till tomträttsutredning -Tomträtter, flerbostadshus och småhus, ekonomisk del - Forum Fastighetsekonomi AB, 190221

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2018-09-26

Tekniska nämnden 2019-06-20

Ärendet

2018-09-26 beslutade tekniska nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att bl.a. se över avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostadsändamål. Detta med anledning bl.a. av att HSB och ett antal bostadsrättsföreningar med tomträtt framfört att de uppfattade det gällande systemet som orättvist för bostadsrättsinnehavare i jämförelse med småhusägare och att de kraftigt ökade markpriserna medfört att många bostadsrättsföreningar inte har ekonomiska möjligheter att friköpa sina tomter.

Uppdraget till förvaltningen uttrycktes i fyra frågeställningar;

1. Se över möjligheterna för och konsekvenserna av ett likartat sätt att bestämma tomträtsavgäld för småhus respektive flerbostadshus.
2. Se över möjligheterna för och konsekvenserna av ett likartat sätt att bestämma friköpspris för småhus respektive flerbostadshus.
3. Utredda möjligheterna att tillåta avbetalning/delbetalning vid friköp av tomträtter.
4. Utredda möjligheterna att friköpa del av tomträtsfastighet i de fall annan del av tomträtsfastigheten skulle kunna bli föremål för ett kommunalt förtätningsprojekt.

För att genomföra utredningen och för att samtidigt få en objektiv granskning av kommunens hantering av tomträtter för bostadsändamål upphandlades Advokatfirman Delphi i Malmö, som med bistånd av Forum Fastighetsekonomi levererat den till ärendet bifogade utredningen.

Tomträttshavare och t.ex. spekulanter på bostadsrättslägenheter i fastigheter på tomträtt skulle gynnas av en mer lättillgänglig information om avgäldsnivåer för olika tomträtter inom staden. För att tillgodose tomträttshavarnas önskemål om större transparens över genomförda och pågående avgäldsregleringar, föreslår förvaltningen ett åskådliggörande av de av tekniska nämnden beslutade nivåerna för avgäldsregleringar för flerbostadshus på kommunens hemsida www.malmo.se, t.ex. genom en kartapplikation. Tomträttshavare och spekulanter på bostadsrättslägenheter på tomträtt, skulle då kunna följa hur avgäldsnivåerna utvecklats i olika stadsområden och på så sätt själva skapa sig en uppfattning om hur avgäldsnivåerna kan komma att utvecklas.

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör