



## Interpellationssvar

Dnr 24KS298-2  
2024-09-17

Kommunfullmäktige

### Svar på interpellation från Moderaterna (M) - Tomträttshyror och friköp av tomträtter

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 17 juni 2024, väckte Roland Nilsson - Moderaterna (M) följande interpellation.

Tomträttshyrorna chockhöjs för småhusägare i Gävle som hyr sin tomt av Gävle kommun. En av dem är en pensionär som bor i ett kedjehus och får en hyreshöjning från 8753 kronor till 29 348 kronor. Höjningen är 20 595 kronor per år. En höjning med 235%! Nästan 1300 småhusägare i Gävle bor med tomträtt. De kommer alla att få kraftiga hyreshöjningar när deras avtal skrivs om. Ju mindre marginaler de har i ekonomin, desto hårdare slår de. Under år 2023 var det enbart sex småhusfastigheter som friköptes. Tomträtt var bra förr, men inte som systemet nu är utformat. Den infördes i början av 1900-talet för att familjer med låga inkomster skulle kunna bygga ett eget småhus utan att behöva köpa marken.

Idag är tomträtt en otrygg boendeform eftersom tomträttshyran är kopplad till prisutvecklingen på mark. Det gör det nästan omöjligt för husägare att förutse kommande hyreshöjningar och planera hushållsekonomin. På senare år har det skett en kraftig uppgång av priserna på bostadsmarknaden i hela landet, även i Gävle. Den får tomträttsinnehavarna nu betala genom höjda tomträttshyror och höjda priser för friköp av tomträtter. Ett system där hyrorna bygger på markvärdet får orimliga konsekvenser. Det var precis likadant med den gamla fastighetsskatten som till slut fick ett tak. Men för tomträttshyrorna finns ännu inget tak. Stigande markvärden gör det också dyrare att köpa sig fri från hyreshöjningen. För pensionären i exemplet ovan kostar det 903 000 kronor att friköpa tomträtten. Bankerna har med tuffare låneregler blivit mer restriktiva med att låna ut pengar till friköp. Då blir tomträttshavaren än mer beroende av hur kommunen agerar. Kommunen måste självklart följa lagen och inte gynna enskilda.

Men olika kommuner låter höjningarna av markvärdena slå igenom olika hårt. Gävle kommun kan fullt lagligt begränsa hyreshöjningen. Ett sätt är att ändra

på kommunens regler för värdering av marken så att höjningen begränsas. För detta krävs politisk vilja!

Med anledning av ovanstående frågar jag ansvarigt kommunalråd, Åsa Viklund Lång (S), följande:

- Vad kommer Gävle kommun att göra för att begränsa höjningen av tomträttshyrorna och priset för att friköpa tomträtter?”

**Anders Ekman (C)**, Samhällsbyggnadsnämndens ordförande fick i uppdrag att besvara interpellationen.

## **Som svar på interpellationen vill jag anföra följande**

För att få en bakgrund kan man först läsa svar till den andra interpellationen på detta tema som väckts på samma fullmäktige, “Förenkla fastställandet av markvärdet för tomträtterna”.

Enligt 13 kap 11 § JB ska avgälden grunda sig på det värde marken har vid tidpunkten för omprövningen. Tomträttsavgälden omprövas vart tionde eller vart tjugonde år. Tiden är olika för olika avtal. Eftersom det går lång tid mellan omprövningarna kan justeringen bli stor när omprövningen väl äger rum.

Exemplet i interpellationen rör ett avtal som omprövas vart tjugonde år. Fördelar man ut en ökning om 235% jämt på tjugo år blir det drygt 6% per år. Ökningen av tomträttsavgälden förklaras helt och hållet av att marknadsvärdet på tomten har ökat.

Ekonomiskt är den långa omprövningstiden gynnsam för tomträttsinnehavaren, eftersom denne i snitt får betala en lägre avgäld än vad den skulle gjort om justeringen skett oftare. Det skulle ändå kunna vara önskvärt att skriva om avtal som omprövas vart tjugonde år till att omprövas vart tionde år, för att minska ryckigheten i avgäldens utveckling.

Det ligger i ett tomträttsavtals natur att tomträttsinnehavaren blir känslig för ökning i marknadsvärdet på tomten. Att flytta den risken till kommunen vore att ändra avtalets förutsättningar i efterhand.

För skäl till varför kommunen inte bör erbjuda friköp under marknadsvärde, se svar på den andra interpellationen.

Med det anser jag att interpellationen är besvarad.

Anders Ekman (C)  
Ordförande för samhällsbyggnadsnämnden