

Svar på fullmäktigemotion, Ändring av tomternas överlåtelsevillkor

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025
376/10.00.02.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta, tomtchef Pekka Söyrilä,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Ledamot Sirpa Hanska har gjort en fullmäktigemotion daterad 4.2.2025 om tillägg till tomtöverlåtelsevillkoren, gällande överlåtelse av tomter för flervåningshus till bostadsaktiebolagsbehov. Till punkt 5, eller som en egen punkt: Överlåtelsen av tomter för byggandet av flervåningshus i form av bostadsaktiebolag säljs så, att ägandet av tomten alltid tillfaller till bostadsaktiebolaget själv.

Svar till motion

Den som väckt motionen motiverar den med att en del av arrendetomterna på västra åstranden ägs av så kallade tomtfonder, vilket enligt motionären ger fonderna och byggherrarna möjlighet till fastighetsspekulation. Dessutom nämner motionären att detta inverkar på boendets säkerhet och förmånlighet.

Enligt de av stadsfullmäktige årligen godkända och därmed gällande allmänna tomtöverlåtelsevillkoren prissätts överlåtelser av nya höghus- och radhustomter separat från fall till fall. I praktiken innebär detta en konkurrensutsättning av höghustomter mellan olika aktörer eller ett pris som baserar sig på en utomstående bedömning. Oavsett vilken metod som används vid överlåtelsen vill man med dem försäkra sig om att staden inte säljer sin tomtegendom under det marknadsvärde som kommunallagen kräver. Det har ingen ekonomisk betydelse för staden om tomten köps av en sammanslutning mellan en tomtfond och ett byggföretag, eller om tomten köps endast av ett byggföretag för ett bostadsaktiebolag som ska bildas. När en tomt har överlåtits genom ett arrendeavtal från staden till tomtfonden kan den ekonomiska risken i anslutning till arrendebetalingen vara till och med mindre, eftersom tomtfonderna i princip är mer solida än rena byggherredrivna projekt, där den ekonomiska risken för ett byggföretag på en gång kan vara stor trots RS-arrangemangen. Om tomten å sin sida har sålts till en utomstående, har riskerna som hänför till det övergått till den dåvarande ägaren. Då har staden dock redan vid försäljningen fått en full inkomst från tomtförsäljning. Riskerna i samband med ägandet gör det å andra sidan också möjligt att alltid få vinst på det investerade kapitalet, vilket hör till äganderättens grundläggande karaktär.

Tomtfonder eller privata investerare är också lämpliga marknadsaktörer i situationer där byggföretaget inte har incitament att köpa tomten, utan vill i första hand investera i byggande, men staden är beredd att endast sälja tomten i stället för att arrendera den. Detta sker typiskt till exempel vid konkurrensutsättning av en tomt där det är skäl att anbudspriset baserar sig på det totala

köpepriset och inte på motsvarande arrende, eftersom det totala arrendet annars blir oproportionerligt högt då betalaren i sista hand är den som bor på tomten och inte den som ger anbudet i förfarandet. Om den föreslagna begränsningen för överlåtelse som baserar sig på bostadsaktiebolaget inleds, försvårar den sannolikt i fortsättningen överlåtelsen av tomterna och byggandet i en situation där byggherrarna har tillgång till endast några anskaffningsalternativ för anskaffning och byggande av tomten i stället för flera olika alternativ. Detta skulle strida mot stadens mål, som allmänt kan anses vara att byggandet på tomten och genomförandet av detaljplanerna sker inom skälig tid efter det att planen har godkänts.

Varje fastighets- eller tomtfond och dess andelsägare svarar i första hand för problem som hänför sig till tomt- och fastighetsfondernas likviditet och som i stor utsträckning har varit framme i offentligheten. På motsvarande sätt kan man av en enskild bostadsköpare vars bostad är belägen på en tomt som ska inlösas från fonden anta noggrannhet när hen köper en sådan bostad och medvetenhet om de risker som är förknippade med den. Modellen med inlösningstomt kan nog anses vara komplicerad, vilket gör det svårt att bedöma riskernas verkliga natur.

Till sin företagsform skiljer sig tomtfonder inte heller från andra bolagsformer som har råd att köpa en tomt, varför det ur jämlikhetssynvinkel också är problematiskt att utesluta dem från anbudsförfarandet. Förmånliga tomter som tomtfonderna medför och därmed också förmånligare bostäder kompletterar också skillnaden mellan ägarboende och hyresboende, i synnerhet under en tid då nyproduktionen av bostadsrättsbostäder, som traditionellt har ansetts vara en lösning på mellanmodellen, tills vidare har upphört med statligt stöd.

Den som väckt motionen har dock en relevant oro för att byggande som sker med hjälp av tomtfond kan medföra risker för det sociala välbefinnandet och segregationen om de genomförs i stor skala på ett litet område, eftersom byggnader som byggts på arrendetomt och även bostäder är billigare. Samtidigt finns det en ekonomisk risk för ett enskilt husbolag och därmed en ekonomisk risk för en enskild delägare att hamna i betalningssvårigheter då tomtfonden höjer arrendet så gott som oskäligt. Dessa faktorer kan medföra sociala risker som beskrivits och eventuella risker även för boendemiljön och stadsbilden. Därför har man i tomtöverlåtelseerna redan tidigare beaktat den regionala fördelningen och balansen i enlighet med programmet för boende. Enheten för anskaffning och överlåtelse av mark kommer dock i fortsättningen att följa upp de ovan nämnda riskerna på regional nivå i synnerhet i fråga om tomt- och fastighetsfonderna genom att följa tomtfondernas verksamhetssätt när det gäller höjningar så att det inte uppstår koncentrationer på grund av stadens överlåtelser när nya tomter överläts. Vid behov ska behövliga åtgärder vidtas vid tomtöverlåtelser, om det finns risk för ovan nämnda externa effekter till följd av tomtöverlåtelsen.

På ovan nämnda grunder finns det dock inte annars något behov av ändringar i de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren.

Bilaga: fullmäktigemotion

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på motionen och sänder svaret till stadsfullmäktige som kännedom.