

Svar på fullmäktigemotion: Mera försäljning genom tomtförsäljning

Stadsutvecklingsnämnden 10.02.2026
1398/00.02.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:

Tomtchef Pekka Söyrlä, markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta
Förnamn.efternamn(at)borga.fi

Fullmäktigeledamot Sirpa Hanska har lämnat 20.5.2025 in en motion där det föreslås att Borgå stads arrendetomternas arrendatorer skulle erbjudas möjlighet att lösa in tomten som egen. Man kunde till och med erbjuda tomter på priszonen II till priszonen III:s pris (från 55 €/m² till 45 €/m²), så att erbjudandet avgränsas till dessa arrendeavtal, som ingått på 1970–1980 talen, eventuellt ännu till 1990 talet.

Borgå stad har för närvarande drygt tusen arrendetomter på detaljplaneområdena, som har anvisats till egnahemshus. Av dessa ligger de flesta på priszonen II, cirka 900 stycken. Avtal som ingått på 1970–1980 talen och tomter byggda under dessa år är fortfarande i kraft för drygt 300 tomter, varav cirka 280 ligger på zon II. Dessa avtal gjordes ursprungligen för femtio år och löper därefter ut under de kommande 15 åren. De tomter från 70–80 talen som löper ut och ligger på zon II, omfattar cirka 217 000 m² tomtyta, och den föreslagna prisnedsättningen skulle därmed uppgå till cirka 2,17 miljoner euro.

Staden har i flera årtionden erbjudit möjligheten att köpa sin arrendetomt till det pris som gäller enligt tomtöverlåtelsevillkor. Många har också utnyttjat denna möjlighet, särskilt när arrendetiden närmar sig att ta slut. Vid 2024 köptes 7 arrendetomter och i 2025 köptes 14. Inga särskilda försäljningsåtgärder har hittills riktats till arrendatorer för att informera om möjligheten att köpa tomten. Möjligheten nämns redan i arrendeavtalet. Sedan motionen lämnades in har markpolitiken utvecklat sina webbsidor för att förbättra informationstillgången för arrendatorer.

Riktlinjerna för tomtöverlåtelse, dvs. om nya tomter ska hyras ut eller säljas, granskas årligen i samband med fastställandet av tomtöverlåtelsevillkor. Praxis varierar dock mellan olika kommuner. Till exempel erbjuder Helsingfors stad ingen möjlighet att köpa sina egnahemstomter, utan behåller därmed värdestigningen även under kommande arrendeperioder.

Efter finanskrisen år 2010 höjde staden sina tomtpriser. Priserna för egnahemstomter höjdes i hela staden. Den största prisökningen skedde i zon I med 10 €/m², i Hindhår med 7 €/m² och i övriga områden med 5 €/m². Efter prisökningen skedde en tydlig ökning i köpen av arrendetomter innan prishöjningen trädde i kraft. Samma fenomen kunde uppstå vid prissänkningar – men då skulle förlusten i första hand drabbas i stadens ekonomi.

Med en försäljningskampanj enligt fullmäktigeledamotens förslag skulle staden på kort sikt kunna uppnå betydande försäljningsintäkter i den nuvarande ekonomiska situationen, särskilt om försäljningspriset skulle sänkas rejält. Försäljning skulle dock minska stadens framtida hyresintäkter, som inkluderar också kommande indexhöjningar. Samtidigt skulle staden ses att överlåta sin egendom till klart underpris till privatpersoner på ett sätt, som avviker från likabehandlingsprincipen genom att ge en nytta till arrendatorer, som har byggnad vid en viss tidsperiod framför andra. Att arrendatorerna har betalat arrende för sina tomter kan inte heller tolkas som ett förskott på köpesumman, utan istället som en avkastning på det kapital som finns i tomten.

På ovan nämnda ekonomiska grunder finns det inte skäl att föreslå att tomtöverlåtelsevillkoren sänks enligt fullmäktigemotionens förslag.

Bilaga: Fullmäktigemotionen

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