

1. Kontaktperson

Förnamn	Sirpa
Efternamn	Hanska
Telefonnummer	044 2385 0216
E-post	sirpas.hanska@gmail.com

2. Fullmäktigemotion

Skapad, datum	20.5.2025 11.58
Rubrik	Mera pengar genom tomtförsäljning
Fullmäktigemotion	– MERA PENGAR I STADENS KISTA GENOM TOMTFÖRSÄLJNING. Under den rejäla boomen inom byggandet av egnahemshus på 1970- och 1980-talen beslöt Borgå stad att tomten säljs till byggaren först efter det att huset blivit klart. Naturligtvis hade byggaren inga pengar när byggarbetet avslutades. Det var inte särskilt lockande att ta ett extra lån med dåvarande räntor på 9–10 %. Däremot var det lockande att arrendera mark av Borgå stad eftersom tomtarrendet var relativt förmånligt. Nu har arrendetiderna av dessa tomter gått ut eller håller på att gå ut. Borgå stad har redan fått köpesumman för dessa arrendetomter minst en gång. Nu skulle det vara aktuellt att erbjuda tomterna till försäljning. Många skulle säkert ta tillfället i akt, eftersom de nu har betalat av de bostadslån de en gång i tiden har tagit och även samlat på sig förmögenhet. De euro som intjänas genom försäljningen av dessa tomter kommer direkt i kassan, och staden har inga kostnader för t. ex. kommunalteknik eftersom tomterna är gamla. MIN MOTION ÄR Arrendatorerna av Borgå stads arrendetomter erbjuds en möjlighet att lösa in tomten. Man kunde även erbjuda tomterna i klass II (pris 55 €) för priset av klass III (45 €). Anbudet kunde begränsas till att gälla de arrendeavtal som ingåtts på 1970- och 1980-talen, kanske ännu på 1990-talet (byggandet av huset under begränsningstiden).

Svar på fullmäktigemotion: Mera försäljning genom tomtförsäljning

Stadsutvecklingsnämnden 10.02.2026 § 22
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 ingåtts 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 ingåtts 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.

Behandling

Föredraganden gjorde följande tillägg i beslutsförslaget; Beslutet justeras genast.

Beslut

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

Paragrafen justerades genast.