

Svar på Interpellation av Sergej Salnikov (SD) till finansborgarrådet Anders Östberg (S) angående upplåtelse av tomträtter med kulturhistoriska byggnader

Dnr KS 2025/351

Tomträttslagstiftningen infördes år 1907 med grundtanken att fler skulle ha möjlighet att bygga bostäder utan att binda upp kapital i markköpet. Att upplåtaren av tomträtten även skulle få del av markens värdeökning var också en av tankarna bakom tomträttsinstitutet. Att byggaktörer sluppit binda kapital i markköp har lett till att de kunnat lägga sitt kapital på att bygga fler bostäder. På så sätt kunde produktionen av fler och billigare bostäder ta fart och ske än idag, där den årliga avgälden betalas tillbaka till markens ägare, det vill säga Stockholms medborgare.

1. Vilka kriterier används för att pröva potentiella köpare som upplåts tomträtter för fastigheter med kulturhistoriskt värde?

Det kulturhistoriska värdet gäller byggnader och inte mark. Det är alltså inte i själva upplåtelsen av tomträtten som man kan skydda de kulturhistoriska värdena. Skyddet görs istället vid behov i försäljningen av kulturhistoriska byggnader.

2. Genomförs ekonomiska analyser som bedömer betalningsförmåga, skuldsättning, tidigare erfarenheter av liknande projekt samt uppföljning av rättsfall kopplade till aktörerna?

Inför val av aktör vid upplåtelse av tomträtt gör staden en grundlig bedömning för att säkerställa att bolaget har ekonomisk och organisatorisk förmåga. I kontrollen ingår bland annat ekonomisk analys, styrelsekontroll, kontroll av skuldsaldo, betalningsanmärkningar och bedömning av projekterfarenhet. Exploateringskontoret arbetar ständigt med att utveckla den här kontrollmöjligheten genom de nya analysverktyg som utvecklas på marknaden. Kontrollen har dessutom stärkts och kraven har skärpts i de nya riktlinjerna för markanvisning.

3. Hur säkerställs det att tomträttshavarna följer avtalsenliga och rättsliga krav på renovering och underhåll av q-märkta och blåklassade byggnader?

Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning har ansvar för att besluta om bygglov och utöva tillsyn att bygglov och byggregler följs. Ändring och underhåll av kulturhistoriskt värdefulla byggnader kontrolleras extra skarpt. Byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla omfattas ibland av skyddsbestämmelser i detaljplanen eller i områdesbestämmelser. Innan underhållsåtgärder genomförs på en byggnad som omfattas av skyddsbestämmelser behöver aktören antingen göra en anmälan eller söka bygglov. Detta för att vara säker på att underhållet säkerställer de värden som har identifierats som viktiga för byggnadens värde och karaktär. Exploateringskontoret har genom tomträttsavtal möjlighet att ställa krav på att befintlig bebyggelse ska ”vårdas och bibehållas i fullgott skick”.

4. Genomförs regelbunden tillsyn gällande reovering och underhåll, och vilka åtgärder vidtas om skyldigheterna inte efterlevs?

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för tillsyn vad gäller följsamhet till bygglov och byggregler. Inspektörer granskar och genomför platsbesök om det finns skäl att utreda om anmälnings- eller bygglovsplikten inte har följts. Skulle det vara klarlagt att fel har begåtts så kan det bli aktuellt med rättelseförelägganden med viten eller byggsanktionsavgifter för att fel ska åtgärdas eller för att det ska finnas konsekvenser för att processen med bygglov inte har skötts på ett korrekt vis. Den styrande majoriteten har ökat anslagen för tillsynsverksamheten samt inlett ett arbete med riktad tillsyn. Den riktade tillsynen syftar till att stadens förvaltningar tillsammans med andra myndigheter får bättre verktyg att agera tidigt och gemensamt för att fånga upp problem i den byggna miljö. Exploateringskontoret ansvarar för att kontakta tomträttsinnehavaren i de fall skyldigheterna enligt tomträttsavtalet inte följs. Enligt tomträttslagstiftningen finns dock ingen möjlighet att ta ut vite.

5. Genomförs det några uppföljande kontroller av tomträttsinnehavarnas ekonomiska ställning efter upplåtelsen?

Exploateringskontoret vidtar rättsliga åtgärder om tomträttsinnehavaren inte betalar sin tomträttsavgäld.

6. Följer staden upp rättsfall kopplade till aktörerna som till exempel konkurser eller andra juridiska tvister?

Kraven på byggaktörer är skärpta enligt de nya riktlinjerna för markanvisning och kontrollen är stärkt. I riktlinjerna står det bland annat att byggaktören måste ha en verksamhet fri från aktuella brottsmisstankar

och inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor. Om en aktör går i konkurs förfaller deras markanvisning.

7. Vad planerar staden att göra för att främja snabbare framdrift i projekt som drabbas av förseningar, särskilt när det gäller kulturhistoriskt värdefulla byggnader?

Staden arbetar ständigt med att främja framdriften i projekt. Olika förvaltningar har olika uppdrag och olika möjligheter till påtryckningsmedel.

Stockholm den 19 mars 2025

Anders Österberg