



# LUND UNIVERSITY

## Tomträtt - Uppsägning och avgälder

Warnquist, Fredrik

*Published in:*  
Samhällsbyggaren

2023

*Document Version:*  
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*  
Warnquist, F. (2023). Tomträtt - Uppsägning och avgälder. *Samhällsbyggaren*, 2023(3), 40.

*Total number of authors:*  
1

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:  
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00

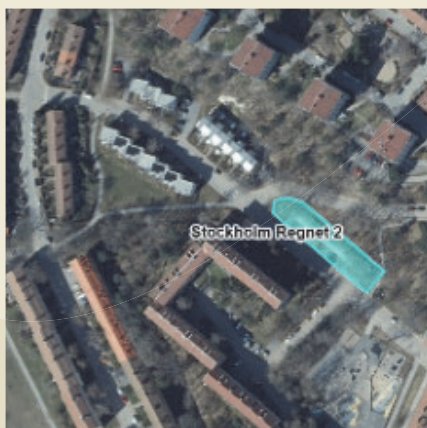
# TOMTRÄTT - UPPSÄGNING OCH AVGÄLDER

**T**omträtt är en nyttjanderätt på obestämd tid som på flera sätt liknar ägande för tomträttsinnehavaren. Det finns dock två särskilt viktiga skillnader. För det första betalas en årlig avgäld till fastighetsägaren (ofta kommunen) och för det andra kan tomträtten sägas upp. Både dessa skillnader har nyligen varit föremål för prövning i Mark- och miljööverdomstolen, MÖD.

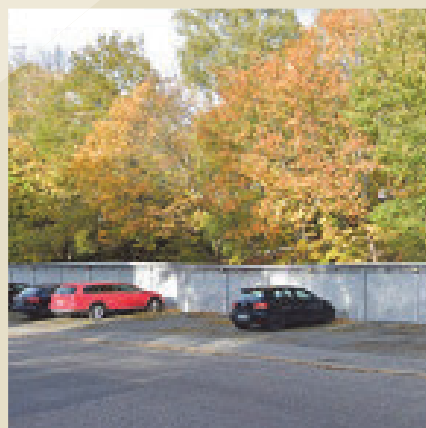
Uppsägningen avsåg en parkeringstomträtt i stadsdelen Björkhagen i Stockholm. Kommunen (fastighetsägaren) ville säga upp tomträtten och bygga bostäder. MÖD börjar med att konstatera att bostäder är av annan art än garagebebyggelse, vilket är en grundförutsättning för uppsägning. Tomträttsinnehavarens invändningar om att det går att bygga bostäder på andra platser eller att tomträttsinnehavaren själv kan bygga bostäder på platsen vägde lätt. Även tomträttsinnehavarens förlust av parkeringarna/garagen vägde lätt i jämförelse med fastighetsägarens intresse av att få full rådighet över marken.

MÖD ansåg vidare att det var visat att det fanns konkreta planer på att ändra användningen av fastigheten och att det fanns förutsättningar för bedömningen att marken skulle behövas tas i anspråk för den ändrade användningen under den kommande tjugofemårsperioden, det vill säga innan nästa gång kommunen kan säga upp tomträtten. Uppsägningsperioden är minst 20 år, för bostäder är det dock minst 40 år. Uppsägningsperioden framgår av tomträttsavtalet. Det här var första gången som MÖD i skarpt läge prövade uppsägning av en tomträtt. De få uppsägningar som under de senaste åren har prövats av mark- och miljödomstolen, MMD, har precis som i det nu aktuella fallet handlat om bostadsbyggande på tomträtter som inte varit bostäder (parkering, oljehamn, värme-central). MÖD F 15073-21, överklagad till Högsta domstolen, HD.

**AVGÄLDEN BESTÄMS AV** ett avgäldsunderlag (ett markvärde) multiplicerat med en avgäldsränta. Efter flera år av mycket låga räntor har avgäldsräntan hamnat i fokus. Det har kommit flera domar från MMD som pekar på en långt lägre ränta än de tre procent inklusive triangeleffekt som var praxis enligt realräntemetoden. När MÖD nu prövade



Den uppsagda parkeringstomträtten i Björkhagen. Foto: Google / Lantmäteriet



## Realräntemetoden och triangeleffekten

- Skälig ränta ska enligt praxis bestämmas enligt realräntemetoden och motsvara den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden på minst 30 års sikt, med tillägg för den så kallade triangeleffekten.
- Triangeleffekten innebär att avgäldsräntan sätts något högre än vad som egentligen är befogat vid tidpunkten för att beakta en förväntad värdestegring.

avgäldsräntan är räntenivån betydligt högre igen. MÖD ansåg att det inte med tillräcklig säkerhet gick att dra slutsatsen att det långsiktiga ränteläget förändrats på så sätt att det finns skäl att frångå den avgäldsränta som bestämts i praxis, det vill säga tre procent. MÖD pekar särskilt på stabilitet och långsiktighet gällande avgäldsräntan i de totalt sex domar som kom i våras.

Gällande avgäldsunderlaget finns det intressanta frågor i domarna om ljus och mörk bruttoarea (BTA), bostadssocial hänsyn och reduktion till följd av tomträttsvillkor. Men det är i praktiken små frågor i jämförelse med avgäldsräntan. Det första målet där staten och inte en kommun var markägare är MÖD F 15058-21 vilken är överklagad till HD. Av de fem efterföljande domarna, där kommuner var markägare, har de tre som gällde flerbostadshus överklagats till HD och de två som gällde kommersiella fastigheter har vunnit laga kraft.

Det återstår att se om HD beviljar prövningstillstånd och om HD i så fall har en annan syn på uppsägning och avgäldsräntan än vad MÖD har. Mitt tips är att MÖD:s domar står sig. ♦



TEXT: FREDRIK WARNQUIST  
UNIVERSITETSADJUNKT FASTIGHETSVETENSKAP,  
LUNDS TEKNISK HÖGSKOLA, LTH