



LUND UNIVERSITY

HD om uppsägning av tomträtt

Warnquist, Fredrik

Published in:
Samhällsbyggaren

2025

Document Version:
Annan version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2025). HD om uppsägning av tomträtt. *Samhällsbyggaren*, 2025(1), 15.

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

HD OM UPPSÄGNING AV TOMTRÄTT

Högsta domstolen (HD) har i två domar berört uppsägning av tomträtt. Den som väntar på dom gällande avgäldsran-
tän för tomträtter får vänta ytter-
ligare en tid.

DET FÖRSTA MÅLET gäller uppsägning av tomträtt "Tomträtten i Björkhagen II" (T 3537-23, 2024-12-17) och gäller uppsägning av en parkeringstomträtt från år 1957 i Stockholm (MÖD:s dom refererades i Samhällsbyggaren nr 3 2023). Sammanfattningsvis vill kommunen bygga bostäder och sa därför upp tomträtten, något som bara är möjligt vart 20 år (i många andra tomträttsfall är det betydligt längre tidsperioder mellan uppsägningarna).

HD gick på samma linje som underinstanserna och godkände uppsägningen. HD konstaterar i p23 att det krävs att fastighetsägaren presenterar underlag som på ett tillfredsställande sätt visar att det föreligger ett behov av att under den kommande perioden (20 år) ta fastigheten i anspråk för det ändamål som det är frågan om. Men det finns inga krav på en mer detaljerad planering för fastighetens framtida användning. I det aktuella fallet var det ingen tvekan om att det finns ett behov av bostäder. Kommunens planarbete gjorde att det stod klart att kommunens behov av att använda fastigheten var tillräckligt nära förestående.

Att kommunen kan säga upp tomträtter som har andra ändamål än bostäder (parkering i detta fall) för att istället bygga bostäder var närmast självklart. Det var just ett sådant typfall där uppsägning skulle vara möjlig enligt propositionen från 50-talet. Även andra ändrade användningar av fastigheten kan vara grund för uppsägning av tomträtten, så länge det är av betydelse från allmän synpunkt. Uppsägning av tomträtt skiljer sig från arrenden på det sättet att uppsägning kan bara ske för att fastighetsägaren vill använda marken på ett annat sätt.

Vid intresseavvigningen mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren har tomträtthavaren en uppförbacke. Fastighetsägaren behöver inte kunna visa att man försökt förhandla med tomträtthavaren (som vid expropriation). Det krävs heller inte att uppsägning av tomträtten är det enda sättet



Parkeringsdäck och en parkeringslänga. Foto: Lantmäteriet

på vilket fastighetsägarens behov kan tillgodoses. För att tomträtthavaren ska kunna stoppa en uppsägning krävs att tomträtthavaren bedöms ha ett starkt intresse av att behålla tomträtten samtidigt som fastighetsägarens behov utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt (men i de fallen kan man ju undra varför kommunen skulle säga upp tomträtten).

Det krävs inte särskilt långtgående planer för att säga upp en tomträtt, det räcker i vart fall med ett planprogram för att kunna säga upp tomträtten. I det aktuella fallet fortsatte kommunen med detaljplanarbetet vilket bekräftade att behovet var tillräckligt nära förestående när det nio år senare var HD:s tur att pröva uppsägningen (uppsägning var möjlig vart 20 år).

En av tomträttens grundsyften är att det allmänna ska kunna återta mark som behöver användas på annat sätt. Det är därför en rimlig dom som ligger nära lagtexten, dvs en stor hänsyn till det allmännas behov och liten hänsyn till tomträtthavaren.

DET ANDRA MÅLET gäller avröjningsvillkor "Tomträtten Backa" T 2603-23, 2024-11-12) för en tomträtt i Göteborg där inlösensskyldigheten vid uppsägning hade avtalats bort, dvs vid väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse. Även här var det en parkeringstomträtt som sagts upp för att kommunen ville bygga bostäder. Men frågan var alltså inte själva uppsägningen utan det villkor som fanns i tomträttsavtalet

från år 1971 om att marken skulle avröjas på tomträtthavarens bekostad. Det innebar alltså att tomträtthavaren (en brf) inte fick någon ersättning vid uppsägningen och skulle dessutom betala för att ta bort sina anläggningar, ett parkeringsdäck och en parkeringslänga. En kostnad som uppskattades till ca 2 milj kr.

Även här gick HD på samma linje som underinstanserna. Avtalsvillkoret var giltigt. HD konstaterar att parterna har en förhållandevis stor frihet att utforma villkoren för tomträttsavtalet med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, helt i enlighet med tomträttens grundtankar enligt propositionen från 50-talet. Tomträtthavaren hade argumenterat för att det var ett otillåtet tvång utifrån egendomsskyddet i RF 2:15, något som HD inte alls höll med om. Högst rimlig dom eftersom det är tillåtet att ingå avtal med både bra och dåliga avtalsvillkor. HD pekade på samband mellan villkor och avgälden, vilket i och för sig är sant men var nog en klen tröst för tomträtthavaren. ♦



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