LUND UNIVERSITY

Är tomträtter ett alternativ?

Warnquist, Fredrik

2019

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

Link to publication

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2019). *Är tomträtter ett alternativ?*. Abstract från Kommunala marktransaktioner, Lund, Sverige.

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

LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola

Är tomträtter ett alternativ?

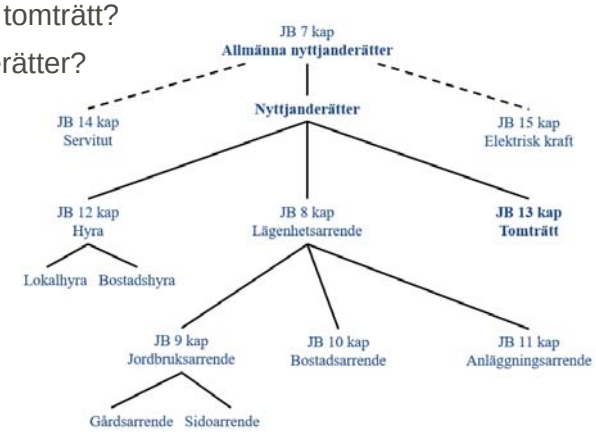
FREDRIK WARNQUIST

Varför tomträtt?

1. Tillgodogöra marknadsvärdeökning
2. Enklare kunna återta mark
3. Styra bebyggelse och villkor
4. Styra upplåtelseform

Alternativ till tomträtt

- Vad är skillnaden mellan:
  - Äganderätt och tomträtt?
  - Andra nyttjanderätter?



Leve tomträtten!

Dags för tomträtt?

Idag lämnade Vänsterpartiet i Lund in en motion till kommunfullmäktige om att använda tomträtt. Vi vill därmed skapa något av ett *Lex Paulsson* i Lund. I stället för att sälja mark till fastighetsbolag som utan att blinka bryter avtal om hyresrätter, eller lika oblygt säljer marken vidare i spekulationssyfte, kan kommunen fortsatt äga marken, men upplåta den i långa kontrakt. Nedan motionstexten i sin helhet.

Leve tomträtten! (forts)

”Det finns alltså tre avgörande argument för Lunds kommun att använda tomträtt:

1. Kostnaderna för nyproduktion av bostäder hålls nere,
2. Markspekulation undviks och
3. Avsedd upplåtelseform (hyresrätt) tryggas för framtiden”

1. Tillgodogöra sig marknadsvärdeökning

✓Tomträttsavgälder

✓Friköpspriser

Tomträttsavgäld

Avgäld = ränta * marknadsvärde

- Avgäldsunderlag (markvärdet)
  - Jämförelse med försäljningar (äganderätt)
  - Jämförelse med upplåtelser av tomträtt
  - Inskränkningar i tomträttsavtalet
- Avgäldsränta
  - Krav på förräntning av det investerade kapitalet
  - Ofta tillämpas istället en långsiktig realränta
  - Plus tillägg för Triangeleffekten (NJA 1975 s 385)

- **Fastighetsvärdering är en bedömning som normalt måste kunna styrkas**
- **Ortsprismaterial är ofta begränsat**

Chocken för villaägarna

Publicerad 26 dec 2008 15.47 (uppdaterad 26 dec 2008 15.50)

Förra riksdagskvinnan Ingbritt Irhammar är en av de som drabbas när markägaren i Ängelholm vill höja tomträttsavgiften. Häromdagen kom fastighetsdomstolens ledamöter på besök för att orientera sig i fallet.

Foto: Stefan Lindblom / Hbg-Bild

ÄNGELHOLM. Markägaren vill chockhöja hyran med 1600 procent. För förra

Stockholm chockhöjer markhyror

Ur Fastighetsnytt:

”För första gången sedan 2004 höjer Stockholms stad, som är en av landets största markägare, tomthyrorna nästa år. Förslaget kan ge avgiftshöjningar på 1 200 kronor för en trerummare i innerstaden och vissa angränsande stadsdelar. Det visar en färsk studie som Datscha gjort.

Kommunfullmäktige tycker dock att dagens avgift måste höjas eftersom den inte matchar senaste årens prisutveckling på bostadsmarknaden.

Detta trots att Stockholms stad kammar hem avgäldsintäkter från bostadsfastigheter på en miljard kronor i år, varav den absoluta merparten, 960 miljoner kronor, kommer från flerbostadshus. De nya avgälderna förväntas vara fullt upptrappade år 2029”

Stockholm chockhöjer markhyror (forts)

”Konsumentverket och Mäklarsamfundet borde se till att konsumenter får bättre information om bostadsmarknaden. Det är en viktig bransch- och samhällsfråga.”

- Låga (rabatterade) tomträttsavgälder gör driftskostnaden lägre vilket ger högre värden på bostadsrätter och småhus
  - Dvs en flytt av pangar från skattekollektivet till enskilda
  - Inget 1:1 samband…

MALMÖ 7 mars 2018 04:00

Debattinlägg: ”Låt bostadsrättsföreningar friköpa marken på samma villkor som villaägare.”

Bostadsrättsföreningar som vill köpa loss tomten av Malmö stad när markhyrorna nu höjs får betala dubbelt så mycket som villaägare. Det är orättvist, skriver Claes Caroli och Michael Carlsson, HSB, och föreslår ett "friköpsfönster".

De vill flytta pengar från skattekollektivet till enskilda, men det skriver de inte i klartext!

Särintressen gör sig hörda, men vem företräder skattekollektivet?

Friköp

- En rabatterad avgäld ger rabatterat friköpspris (eller undergräver viljan att friköpa)

SOU 2012:71
Tomträttsavgäld och friköp

- Förslag angående avgäld och friköp
  - *Fast avgäldsränta på 2,75 %*
  - Justerbar avgäld varje år (KPI) men med fasta värderingsintervaller (småhus 3 år, övriga 10 år)
  - Avgäldsunderlag: småhus 50 % marktaxeringsvärdet, flerbostadshus 40 % av marknadsvärdet och övriga marknadsvärdet
  - Friköp, till samma belopp som avgäldsunderlaget
- *”Otydligheten och komplexiteten i regelverket [om avgäld] leder till att parterna och domstolarna belastas av svårlösliga, tidsödande och kostnadskrävande tvister om tomträttsavgäldens storlek, i synnerhet i kommersiella sammanhang.”*

2. Återta marken

Uppsägning 1

- 13 § För ej sägas upp av tomträttshavaren
- 14 § Fastighetsägaren får säga upp avtalet om
  - Användas på annat sätt / bebyggelse av annan art
  - Bara vid utgången av bestämda tidsperioder
    - » Minst 60 år + 40 år + 40 år osv
    - » Om ej bostad, minst 20 år
    - » 15 § Minst två år innan, som längst fem år
      Skriftlig och ska antecknas i fastighetsregistret
    - » 16 § Innehavaren måste väcka talan inom tre månader

Uppsägning 2

- 17 § 1 st Fastighetsägaren ska lösa tomträttstillbehören till marknadsvärde
- 17 § 3 st Vid annat ändamål än bostad kan avtalet innehålla ingen eller begränsad lösenskyldighet
- 18 § Någon part måste väcka talan inom ett år

- MMD Nacka F 1407-14 (Bergs oljehamn)
- MMD Växjö F 1099-14 (Eon)

Friskrivning från ersättningsskyldighet

- Friskrivning från ersättningsskyldighet JB 13:17
- Mål 155-09 från kammarrätten i Göteborg
  - Fallet gällde ett beslut från Göteborgs stad att ersätta en tomträttshavare med drygt 7 miljoner kr när uppsägning gjordes, men kammarrätten fann att detta var ett gynnande av enskild näringsidkare i strid med 2 kap 8 § kommunallagen
- svt.se: ”Göteborgs kommun går emot sina egna avtal”
  - "Vi sitter med skägget i brevlådan"
  - Göteborgs kommun går emot sina egna fördelaktiga avtal, något som kostar Göteborgs skattebetalare enorma summor. Systemet att ersätta sina egna avtal verkar ha blivit praxis i Göteborg. Men frågan är om det verkligen är lagligt.”

3. Styra bebyggelse mm

Villkor i tomträttsavtalet

- Principiellt stor avtalsfrihet gällande villkor kopplat till marken (ej person)
- Skilj på villkor som
  - Bara gäller mellan fastighetsägaren och den förste tomträttsinnehavaren (obligationsrättsligt)
    - » Sidolöpare
  - Gäller mot efterföljande tomträttsinnehavare (sakrättsligt)
- Villkor som ogiltiga (JB13:6) är de som inskränker möjligheten att:
  - Överlåta
  - Upplåta nyttjanderätter
  - Pantsätta

Villkor och bestämmelser

- Ändamål
- Skyldighet att på tomträtten uppföra eller underhålla vissa anläggningar eller byggnader är vanligt förekommande
- Servitutsliknande skyldigheter
- Detaljplaneliknande bestämmelser

Detaljplaner

- Begränsa byggmöjligheterna i detaljplanen eller förbjuda trädfällning
  - Gällande detaljplan vid upplåtelse anses ingå i tomträttsavtalet
  - Om byggmöjligheter i ny detaljplan ska utnyttjas kräver det ändring i tomträttsavtalet
  - Om det istället är begränsningar i ny detaljplan gäller begräsningen även utan ändring
- Begränsningar påverkar avgäldsunderlaget (dvs värdet) och därmed avgälden

Avtalsvillkor och påverkan på avgäld

- Fjärrvärme MÖD F 5224-13
  - Inskränkning i tomträttshavarens rätt att försörja fastigheten med energi på annat sätt än genom fjärrvärme
  - MÖD: Redan klausulens existens och oklarheten kring dess effekter för en potentiell köpare medför en markvärdespåverkan i sänkande riktning
- Parkering MÖD F 10537-14
  - Jämförelseobjekten hade alla ingåtts med förutsättningen att parkeringsfrågan skulle lösas genom garage eller P-hus. Den aktuella tomträtten saknade denna reglering men har tillgång till gatuparkering
  - MÖD: det står fastighetsägaren fritt att avgöra hur man vill lösa parkeringen i framtiden och tog bort justeringen

Sanktioner

- Avtalet kan inte hävas eller förverkas vid kontraktsbrott JB 13:8
- Istället återställande av vad som rubbats eller fullgörande av vad som eftersatts samt skadestånd
- Även viten kan användas
- Svea HovR T 3522-14. Både återställande och skadestånd när den i avtalet tillåtna BTA-arena överskreds

4. Styra upplåtelseform

Upplåtelseform

- Upplåtelseformen kan inte styras i varken detaljplan eller av ändamålet i tomträttsavtal
- Upplåtelseform är inte ett ändamål!

Hur gör man då?

- Sidolöpare
  - Rabatterad avgäld, fungerar framförallt under första avgäldsperioden
  - Viten
- Vid försäljning av fastigheten går det att använda sig av förfogandeförbud
  - Inte sälja vidare utan medgivande
  - Går inte att använda vid tomträtt JB 13:6