

# FRIKÖP





**Stockholm stad är en av landets största markägare med markinnehav både inom stadens gränser och i angränsande kommuner. Med tomträtten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark. I vissa fall är staden villig att sälja marken till tomträttshavaren, detta kallas för friköp. I Stockholm är det exploateringskontoret som ansvarar för frågor som rör förvaltning och försäljning av tomträttsmark.**

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som har funnits sedan 1907. Den infördes som ett komplement till äganderätten till en fastighet. Ett av dess syften var från början att alla skulle ges möjlighet att kunna bygga ett eget egnahem. För att göra detta möjligt upplät kommunerna sin mark för bostadsbyggnation till en låg kostnad. Bestämmelserna om tomträtt finns i jordabalken. Den gällande lagstiftningen är huvudsakligen från 1953.

Det är bara stat och kommun som får upplåta en tomträtt. Den som har rätt att använda marken kallas tomträttshavare. Tomträttshavaren har rätt att använda marken på i princip evig tid. För rätten att använda marken betalar tomträttshavaren en årlig avgift som kallas tomträttsavgäld till staden. De villkor som gäller för tomträtten framgår av det tomträttsavtal som är tecknat mellan staden och tomträttshavaren. I Stockholm finns ungefär 13 000 tomträtter. De allra flesta används för bostäder.

Många tomträttshavare vill äga marken istället för att ha en tomträtt och är därför intresserade av att köpa fastigheten av staden. Detta kallas att man friköper sin tomträtt eller gör ett friköp. Att friköpa tomträtten är frivilligt. Om man som tomträttshavare är intresserad av att friköpa tomträtten ska man skicka en intresseanmälan till exploateringskontoret. Om det finns flera tomträttshavare (delägare) måste alla vara överens. Vid anmälan ska tomträttens fastighetsbeteckning, anmälares namn och adress samt telefonnummer uppges. För eventuell återbetalning av avgäld bör även bankkontonummer och bank anges.

#### **När är staden villig att sälja marken?**

Exploateringsnämnden, eller i vissa fall kommunfullmäktige, fattar beslut om att sälja mark. Riktlinjerna för vilken typ av mark staden kan sälja och hur den ska värderas finns i exploateringsnämndens försäljningspolicy. Staden skiljer på tomträtter för bostäder (småhus och flerbostadshus) och tomträtter för kommersiella ändamål, t.ex. kontor, industri och handel. Staden är i de flesta fall villig att sälja bostadstomträtter. För andra typer av tomträtter görs bedömning från fall till fall.

#### **Markens värde**

Stadens markinnehav utgör ett stort värde för de som bor i Stockholm och staden har en affärsmässig och fastighetsekonomisk syn på fastighetsinnehavet. En försäljning ska göras på ett marknadsmässigt sätt, det innebär bl.a. att staden alltid gör en värdering av marken innan den säljs. Vid värderingen av marken bortser staden från att det står hus på tomten eller att det finns olika markanläggningar eftersom dessa tillhör tomträttshavaren. Hänsyn tas också till värden som ännu inte är utnyttjade, t.ex. möjligheter att dela tomten eller ändra användningen.



### Hur beräknas priset?

Kommunfullmäktige har fattat beslut om förenklade principer för friköp av småhusomträtter, fritidshusomträtter och vissa flerbostadshusomträtter. Besluten innebär att friköpspriset i normala fall är kopplat till det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstidpunkten. Det finns undantag från detta, t.ex. om tomten går att dela, om det finns en outnyttjad byggrätt, lokaler eller sjöutsikt. I normalfallet ska friköpspriset beräknas på följande sätt:

- Småhus – friköpspriset är 50 % av marktaxeringsvärdet
- Fritidshus – friköpspriset är 85 % av marktaxeringsvärdet
- Flerbostadshus – friköpspriset är 100 % av marktaxeringsvärdet för tomträtter som är upplåtna till bostadsrättsföreningar

Övrig tomträttsmark värderas från fall till fall. Köparen betalar kostnader för lagfart, inskrivningsmyndighetens expeditionsavgifter samt eventuella pantbrev.

### Friköp – så här går det till

Här följer en kortfattad beskrivning av hur ett friköp av en tomträtt går till, från intresseanmälan till köpebrev.

- Tomträtthavaren lämnar en skriftlig intresseanmälan till exploateringskontoret
- Exploateringskontoret gör en bedömning av om marken är lämplig att sälja eller inte
- Exploateringskontoret beräknar priset
  - Tomträtter för småhus eller fritidshus i normala fall med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet

- Tomträtter för flerbostadshus upplåtna till en bostadsrättsförening i normala fall med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet
- För andra typer av tomträtter sker en särskild värdering

- Exploateringskontoret lämnar prisförslag till tomträtts-havaren
- Exploateringskontoret samråder med bl.a. Fortum och Stockholm Vatten för att ta reda på om det krävs servitut för befintliga ledningar
- Exploateringskontoret upprättar ett köpeavtal som skickas ut till tomträtthavaren för påskrift (tillsammans med eventuella servitutsavtal)
- Exploateringsnämnden fattar beslut om försäljning
- Tomträtthavaren betalar köpeskillingen och exploateringskontoret utfärdar köpebrev som kvitto på betalningen
- Exploateringskontoret betalar tillbaka eventuell tomträtts-avgäld
- Tomträtthavaren ansöker om lagfart och dödning av tomträtten hos inskrivningsmyndigheten

### Mer om tomträtter

Mer information om Stockholms stads tomträtter finns i foldern *Tomträtt* som går att ladda ned från hemsidan. På hemsidan finns också mer information om exploateringskontorets markförvaltning, t.ex. om rutinerna vid avgäldsreglering och den fullständiga försäljningspolicyn. Adressen är [www.stockholm.se/exploateringskontoret](http://www.stockholm.se/exploateringskontoret)



Tillsammans  
skapar vi ett  
Stockholm  
i världsklass

Stockholm  
Den blåa staden

**Exploateringskontoret** är en av Stockholms stads förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden. Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden och samordning av stadens miljöprofilområden. Kontoret har cirka 140 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

**Mark och värdering** är exploateringskontorets och stadens specialistfunktion för fastighetsvärdering, företagsevakuering m.m. Avdelningen ansvarar även för den löpande markförvaltningen och utarbetar riktlinjer för upplåtelse, tomträttsavgifter samt köp och försäljning av fastigheter.

#### **Kontakt**

Exploateringskontoret  
Box 8189  
104 20 Stockholm

#### **Besöksadress**

Tekniska Nämndhuset  
Fleminggatan 4

#### **Telefon**

08-508 276 00 vxl

#### **E-post**

fornamn.efternamn@expl.stockholm.se

#### **Läs mer**

[www.stockholm.se/frikop](http://www.stockholm.se/frikop)

Foto och copyright: Yanan Li, Staffan Trägårdh och Matton bildbyrå.



EXPLOATERINGS  
KONTORET

[www.stockholm.se/exploateringskontoret](http://www.stockholm.se/exploateringskontoret)