



TOMTRÄTT



Tomträtt och tomträttsavgäld



Stockholms stad är en av landets största mark-ägare med markinnehav både inom stadens gränser och i angränsande kommuner. Med tomträtten ger Stockholms stad privatpersoner och företag rätten att använda stadens mark. I Stockholm är det exploateringskontoret som arbetar med tomträttsupplåtelser.

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 egna hem. 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 tomträtts-havaren en årlig avgift som kallas tomträttsavgäld till staden. De villkor som gäller för tomträtten framgår av det tomträttsavtal som är tecknat mellan staden och tomträtts-havaren. Som tomträtts-havare kan man använda marken på nästan samma sätt som om man är ägare till den. Det innebär bland annat att tomträtts-havaren har rätt att sälja tomträtten till någon annan och att pantsätta den.

Det finns tomträtter för bostäder (småhus och flerbostads-hus) och tomträtter för kommersiella ändamål, t.ex. kontor, industri och handel. I Stockholm finns ungefär 13 000 tomträtter. De allra flesta används för bostäder.

Tomträtter enligt gällande lagstiftning har ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en s.k. avgäldsperiod. En avgäldsperiod är normalt tio år (i vissa gamla upplåtelser 20 år). Inför en ny period kan båda parter begära ändring av villkoren, t.ex. ny avgäld. De nya villkoren regleras i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet och är sedan oförändrade under nästa avgäldsperiod.

Stockholms stad kan vid vissa tidpunkter säga upp avtalet om det är viktigt för staden att marken används för andra ändamål. Tomträtten för bostäder kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelsetidpunkten. Motsvarande tid för andra ändamål än bostäder är 20 år. Om staden inte säger upp tomträtten förlängs upplåtelsetiden med 40 år (gäller bostäder). Det är mycket ovanligt att en tomträtt sägs upp, men om det skulle ske får tomträtts-havaren ersättning. Tomträtts-havaren kan inte säga upp avtalet.

För tomträtter som är upplåtna före 1953 gäller särskilda, äldre regler. En så gammal tomträtt upphör att gälla utan uppsägning vid upplåtelsetidens slut, vanligtvis efter 60 år. Avgälden är oförändrad under hela upplåtelsetiden. När en äldre tomträtt upphör erbjuder staden som regel tomträtts-havaren ett nytt tomträttsavtal enligt nu gällande lagstiftning. I god tid, två till tre år före avtalstidens slut, får tomträtts-havaren ett brev med information om att tomträtten kommer att upphöra. Omkring nio månader innan tomträtten upphör skickar exploateringskontoret ut ett nytt avtalsförslag. Eftersom avgälden varit oförändrad under lång tid får tomträtts-havaren en betydligt högre avgäld än tidigare.

Tomträttsavtal och tilläggsavtal ska skrivas in hos inskrivningsmyndigheten. Staden ser till att avtalen blir inskrivna

hos inskrivningsmyndigheten. Tomträtthavaren betalar den avgift som tas ut när tomträtten upplåts och skrivs in första gången. Ändring och förnyelse av avtal är avgiftsfritt.

Tomträttsavgälden ska betalas i förskott varje kvartal. Försäljning och byte av tomträtthavare ska anmälas skriftligt till exploateringskontoret. Om ägarbyte sker mitt i ett kvartal bör reglering av avgälden ske vid den likvidavräkning som brukar upprättas mellan köpare och säljare i samband med köpet av tomträtten.

Tomträtthavaren betalar kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt enligt samma regler som den som själv äger sin fastighet. Tomträttsavgälden är avdragsgill i självdeklarationen på samma sätt som räntekostnader. Alla privatpersoner som har en tomträtt får varje år en kontrolluppgift från staden där det framgår hur stor avgälden varit under föregående år.

Hur stor blir avgälden?

Regler för hur avgälden ska beräknas finns i jordabalken. Enligt jordabalken och rättspraxis ska avgälden motsvara en skälig ränta på markens värde. Ändamålet med tomträttsupplåtelsen, dvs vad marken får användas till, påverkar markens värde och därmed också storleken på avgälden.

För tomträtter med flerbostadshus har kommunfullmäktige bestämt schablonmässiga avgälder baserade på markvärdet. Tomträttsavgälden är bestämd i kr/kvm bruttoarea (BTA). Hur stor bruttoarea som är tillåten inom tomträtten framgår av tomträttsavtalet. Avgälden är olika hög i olika delar av staden beroende på att marken är olika mycket värd. För småhustomträtter beräknas avgälden med ledning av marktaxeringsvärdet.

De bostadsavgälder som staden tillämpar är låga, bl.a. för att undvika domstolstvister om huruvida avgälden är skälig. Mer information om hur avgälderna beräknas finns på exploateringskontorets hemsida. Länken hittar du på sista sidan.

För att beräkna avgälden för en kommersiell tomträtt gör exploateringskontoret en värdering av marken i varje enskilt fall.

Ändring av avgälden för bostadstomträtter

Den tidpunkt när avgäldsperioden löper ut kallas regleringstidpunkt. Ungefär 18 månader före regleringstidpunkten skickar exploateringskontoret ut ett nytt avtal, ett tilläggsavtal, med villkoren för den kommande perioden. För att tomträttsavgälden ska ändras för följande period måste parterna senast ett år före regleringstidpunkten träffa ett tilläggsavtal eller väcka talan i domstol.

Ändring av avgälden för kommersiella tomträtter

Ungefär 15 månader före regleringstidpunkten skickar exploateringskontoret ett brev till tomträtthavaren. Brevet

informerar om att regleringstidpunkten närmar sig och tomträtthavaren ombeds ta kontakt med exploateringskontoret för att diskutera villkoren för följande period. När det gäller de kommersiella tomträtterna sker en förhandling om de nya villkoren, t.ex. avgäldens storlek. När parterna kommer överens tecknas ett tilläggsavtal för den följande perioden. För att villkoren ska ändras för följande period måste parterna senast ett år före regleringstidpunkten träffa ett tilläggsavtal eller väcka talan i domstol.

Vad händer om man inte kommer överens om de nya villkoren?

Om parterna inte kommer överens om de nya villkoren för nästa avgäldsperiod (t.ex. om avgäldens storlek) måste den part som vill ha en ändring av villkoren väcka talan i domstol, annars gäller de nya villkoren oförändrade under nästa avgäldsperiod. Sådan talan i domstol måste väckas senast ett år före regleringstidpunkten. På så sätt får parterna en opartisk prövning i domstol.

Man kan fortsätta förhandla även om någon av parterna har väckt talan och det vanligaste är att man kommer överens under dessa förhandlingar. Om man inte gör det så prövar domstolen saken och bestämmer de nya villkoren i en dom. De nya villkoren gäller från regleringstidpunkten även om den är passerad. Domen är möjlig att överklaga till hovrätten. Den som förlorar målet kan bli skyldig att betala också den andra partens kostnader för domstolsprövningen.

Det är ovanligt att parterna väcker talan i domstol i frågor om bostadsavgäld eftersom de bostadsavgälder staden tillämpar är låga i förhållande till markens värde.

Lag och rätt om tomträtt

Precis som alla kommuner måste Stockholm stad följa lagar och regler. Vid förvaltningen av tomträtter måste hänsyn först och främst tas till jordabalken. Jordabalken reglerar t.ex. hur man ska beräkna avgälden och hur man ska göra om man inte kommer överens om villkoren i det nya avtalet.

Staden måste också följa kommunallagen och EG-rätten. En viktig del av kommunallagen är den s.k. *likställighetsprincipen*. Den innebär att vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar inte får särbehandlas utan sakliga skäl. Även EG-rätten betonar likabehandling, där finns ett förbud för myndigheter och kommunala organ att ge någon form av stöd som kan snedvrider konkurrensen. Staden får alltså inte gynna någon part genom att sätta tomträttsavgälder på andra grunder än de som anges i jordabalken.

Friköp

En tomträttsinnehavare kan i vissa fall köpa sin tomträttsmark av staden. Mer om detta finns i informationsfoldern *Friköp*. Den går att ladda ner på hemsidan 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, företagsevakuerings m.m. Avdelningen ansvarar även för den löpande markförvaltningen och utarbetar riktlinjer för upplåtelser, tomträttsavgälder 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/tomtratt

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



EXPLOATERINGS
KONTORET

www.stockholm.se/exploateringskontoret