



Regeringen
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remiss Tomträttsavgäld och friköp SOU 2012:71

Tomträttsavgäld

Den praxis som bildats vad gäller beräkning av tomträttsavgälder har lett till onödigt komplicerade beräkningsmetoder vilket skapar osäkerhet för såväl upplåtare av tomträtt som för tomträttshavare. Det finns därför behov av ändringar i lagstiftningen.

Utredningen föreslår tre olika sätt att beräkna avgälder beroende på för vilket ändamål tomrätten är upplåten; småhus, flerbostadshus samt tomrätter för annat än bostadsändamål. Eftersom en tomträtt kan vara upplåten för fler än ett ändamål tillkommer dock en kategori som utredningen valt att kalla blandade upplåtelse. Under sistnämnda kategori faller till exempel flerbostadshus som även innehåller kontor eller affärslokaler. Om en tomträtt upplåtits både för bostadsändamål och för annat ändamål, ska avgäldsunderlaget beräknas särskilt för bostadsdelen respektive den övriga delen. Storleken av respektive del ska i första hand bestämmas med hänsyn till byggrätten i kvadratmeter bruttoarea (BTA) för respektive ändamål och i andra hand med hänsyn till värdet av respektive del av tomrätten. Eftersom denna kategori av tomrätter är vanlig, särskilt i storstadsregionerna, kan det antas att avgäldsberäkningar ofta kan komma att behöva göras på detta sätt. Statens fastighetsverk befarar att det finns en uppenbar risk att detta sätt att beräkna avgälder på skulle kunna leda till gränsdragningsproblem som innebär att prövning ändå i stor utsträckning måste ske i domstol.

Statens fastighetsverks uppfattning är att enhetliga regler bör tillämpas för alla slags tomrätter. Det ligger då närmast till hands att tillämpa den metod som föreslås gälla tomrätter upplåtna för annat ändamål än bostäder. Denna metod påminner starkt om den som används idag med den huvudsakliga skillnaden att avgäldsräntan fastställs i lagtext och att det införs en möjlighet att indexreglera tomträttsavgälden.

Friköp

Statens fastighetsverk delar utredningens bedömning att det inte bör införas någon generell rätt för tomträttshavaren att friköpa eller inlösa sin tomträtt. En sådan rätt kan endast vara motiverad vid ett beslut om avskaffande av tomträttsinstitutet.

Om en rätt för tomträttshavare att inlösa tomrätten ändå skulle införas bör vissa tomrätter undantas. Det gäller bland annat tomrätter där fastighetsägaren är förhindrad att sälja på grund av donationsvillkor eller där det av andra skäl kan bedömas lämpligt att fastigheten förblir i allmän ägo.

I detta ärende har generaldirektör Thomas Norell beslutat. Fastighetsjuristen Tomas Gustavsson har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också chefsjuristen Björn Anderson deltagit.



Thomas Norell

Tomas Gustavsson