2025-08-20 Ett brev från tomträttsuppropet!

Till regeringen

Tillsätt en tomträttsutredning nu!

Högsta domstolens dom (24 april 2025) i tvisten om tomträttsavgäld mellan brf Smyrna i Stockholm och Statens fastighetsverk gick väsentligen Smyrnas väg. För HD ”framstår en avgäld som bygger på en avgäldsränta på 1,75 procent, med triangeleffekten beaktad, som rimlig”.

HD:s bedömning av den långa realräntan innebär en välkommen nedjustering av tidigare praxis som gynnat markägarna. Domen innebär alltså ett stöd för samtliga bostadsrättsföreningar med tomträtt. Men trots detta framstår reglerna på området fortfarande mest som en snårskog av oklarheter och maktfullkomlighet.

Punkt 10 i HD:s dom är av särskilt intresse:

”Tomträttsinstitutet bygger på den principiella tanken att fastighetsägaren bör kompenseras för markvärdestegringen under den långa tid som tomträttsupplåtelsen kan förväntas bestå, samtidigt som också tomträttshavarens intresse av ekonomisk trygghet och förutsebarhet så långt som möjligt tillgodoses. Detta åstadkoms i första hand genom att värdet av den upplåtna marken ligger fast under avgäldsperioden men bestäms på nytt vid inledningen av varje ny period, då verkningarna av inflationen och utvecklingen av markpriserna i området kan beaktas.”

Denna principiella tanke är helt rimlig. Men frågan är om den kan uttolkas i tydliga regler som lätt kan tillämpas så att ”trygghet och förutsebarhet” uppnås för tomträttshavarna.

Ett tidigt försök till precisering om markvärdet kan hämtas från 1950-talet i Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m.m. (SOU 1952:28, s 68). Beredningen skriver på tidens kanslisvenska att det har ”gjorts gällande, att all annan värdestegring än den som motsvarade penningvärdets fall vore att hänföra till marken och sålunda icke borde tillkomma tomträttshavaren. Denna uppfattning kan enligt beredningens mening icke godtagas. Det ligger i öppen dag att den värdestegring, som inträder vid en av bostadsbrist föranledd höjning av hyresnivån, är att hänföra till byggnaderna och icke till marken.”

Kort sammanfattat: Bostadsmarknaden består av bostäder och inget annat. Marknaden styrs av utbudet på bostäder och deras attraktionskraft.

Utvecklingen av marktaxeringsvärdena talar dock ett annat språk.

Brf Smyrna och brf Liljeholmsberget kan tjäna som exempel på det som hänt under de gångna 30 åren. Liljeholmsberget är en annan stockholmsförening som har en vilande tvist om avgälden med Stockholms stad; initiativet ligger nu hos Mark- och miljööverdomstolen

År 1995 utgjorde markvärdet 13 procent av det totala taxeringsvärdet för både Smyrna och Liljeholmsberget.

styrelsen@tomtrattsuppropet.com www.tomtrattsuppropet.com
Kontaktperson: Erik Fahlén, tel 0725 69 82 91

2025 är markvärdet för Smyrna 57 procent av det totala taxeringsvärdet, för Liljeholmsberget 44 procent.

För Smyrna ökade marktaxeringsvärdet från 1995 till 2025 med 2 467 procent. För Liljeholmsberget var ökningen 2 562 procent.[1]

Under samma period växte konsumentprisindex med knappa 65 procent.

För Liljeholmsberget var ökningen av marktaxeringsvärdet under perioden nära 40 gånger så stor som inflationen. För Smyrna var ökningen nästan lika stor.

Fördelningen mellan byggnadsvärde och markvärde spelar ingen roll för en bostadsrättsförening med egen mark. Men för föreningar på tomträttsmark blir det svåra konsekvenser av stegrade marktaxeringsvärden.

Det är rimligt att fråga sig ifall det bakom de senaste 30 årens utveckling ligger ett fördolt politiskt beslut. Eller är det Skatteverket som i sin självständiga myndighetsutövning har speglat en entydig marknadsförändring? Eller är det andra diskreta samhällskrafter som har påverkat Skatteverket med oemotståndliga synpunkter och önskemål?

Utvecklingen beror inte på allvis automatik. Det är någon/några som har bestämt. Det är någon/några som bär ansvaret.

Mot den bakgrunden förändras innebörden i HD:s uttalande att ”fastighetsägaren bör kompenseras för markvärdestegringen” samtidigt som ”tomträttshavarens intresse av ekonomisk trygghet och förutsebarhet” tillgodoses. Uttalandet fungerar inte som en maning till sans och balans.

Det är inte möjligt att ”kompensera” fastighetsägaren för den galopperande markvärdestegringen och att samtidigt tillgodose tomträttshavarens behov av ekonomisk trygghet.

Nya domstolsavgöranden kommer att krävas för att förtydliga flera oklarheter i tomträttsinstitutet.

[1]Brf Smyrna hade 1995 taxeringsvärdet 67 miljoner kr (varav mark 9 miljoner). 2025 är taxeringsvärdet 405,2 miljoner (varav mark 231 miljoner).
Brf Liljeholmsberget hade 1995 taxeringsvärdet 101 miljoner kr (varav mark 13,5 miljoner). 2025 är taxeringsvärdet 816,8 miljoner (varav mark 359,4 miljoner).

Majoriteten av drabbade föreningar kommer att få vänta på positiva effekter av HD-domen. De är redan låsta av avtal som står i strid med både HD:s precisa beslut om avgäldsränta och ”tomträttshavarens intresse av ekonomisk trygghet och förutsebarhet”. I bästa fall händer saker vid nästa avgäldsperiod.

Men även för föreningar som står inför en ny avgäldsperiod kommer avgäldsberäkningen att orsaka tvist, eftersom det i de största kommunerna tillämpas varierande metoder att beräkna markvärden och avgäldsunderlag. Och det har förekommit att tomtägaren självsvåldigt har infört nya sätt nya beräkna underlaget. 2017 bestämde Stockholms stad att avgiftsunderlaget skulle fördubblas, vilket Tomträttsupropet påtalade i brev till Stockholms kommunfullmäktige (2025-03-20).

Orättvisa och ojämlikhet kommer fortsatt att prägla tomträttsinstitutet. Om/när parterna inte kan enas om ny avgäld (vart tionde år), återstår avgörande inför domstol. HD skriver att det är domstolens sak ”att bestämma ett belopp som den bedömer vara skäligt i det specifika fallet utifrån det material som parterna lägger fram i målet”.

Att mötas i domstol innebär risk för stora kostnader. Även om en förening i huvudsak når framgång, kan priset vara orimligt.

Det kostar att få rätt. Bara de största föreningarna har råd att söka sin rätt.

Detta är en skamlig bestående brist med dagens tomträttsinstitut. Rimlig rättsordning och reda kommer att kräva grundläggande regelförändringar.

Det krävs med andra ord ny lagstiftning och dessförinnan naturligen en statlig utredning.

HD-domen handlar inte alls om friköp av tomträttsmark. Rimliga former för friköp hör dock hemma i lagstiftningen.

HD skriver i Smyrna-domen (punkt 9) att huvudsyftet med lagstiftningen är ”att främja en från samhällelig synpunkt önskvärd utveckling av bostadsförhållandena där enskilda kan ges tomtmark för bebyggelse men där samtidigt äganderätten till marken kan behållas och eventuell värdestegring

stanna hos fastighetsägaren, dvs. i praktiken det allmänna".

Dagens tillämpning av tomträttsinstitutet har visat att "det allmänna" i hög utsträckning agerar kortsiktigt och tvärt emot en "önskvärd utveckling av bostadsförhållandena". I storstäderna har prissättningen med grund i markens taxeringsvärde gjort friköp till en ekonomisk omöjlighet.

Lagreglerna om tomträtt bör alltså kompletteras med genomarbetade friköpsregler.

En tänkbar enkel modell för friköp kan hämtas från Gotlands kommun. Här har köp av tomt haft ett fast pris av 20 årsavgälder.

En annan modell är att konstruera ett system för avbetalningsköp som gör att både tomtägare och bostadsrättshavare långsiktigt kan planera övergången.

Tomträttsinstitutets framtid bör utredas nu.

Stockholm 20 augusti 2025

Styrelsen för Tomträttsuppropet

Erik Fahlén
ordförande

Föreningen Tomträttsuppropet består av bostadsrättsföreningar med tomträtt i Stockholms stad och arbetar för en förändring av Stockholm stads tillämpning av tomträttslagen i Stockholm. På längre sikt verkar föreningen för förändring av tomträttslagen.