

Policy för tomträtt för flerbostadshus i Sundbybergs stad

Antagen av kommunfullmäktige den 24 april §169, och
gäller från och med 1 juli 2023





Titel: Policy för tomträtt för flerbostadshus i Sundbybergs stad

Grafisk form: ETC Kommunikation AB

© Sundbybergs stad

Östra Madenvägen 4 · 172 92 Sundbyberg

08-706 80 00 · info@sundbyberg.se · www.sundbyberg.se

Innehåll

1	Inledning	5
2	Bakgrund	6
2.1	Tomträtt	6
2.2	Tomträttsavtal	6
2.3	Uppsägning	6
2.4	Överlåtelse av tomträtt	6
2.5	Inskrivning	6
2.6	Avgäld, avgäldsperiod och avgäldsrenta	7
2.7	Betalning av avgäld	7
2.8	Reglering av avgäld	7
2.9	Friköp	7
3	Sundbybergs stads reglering av avgäldsperiod och tomträttsavgäld	8
3.1	Avgäldsperiod	8
3.2	Avgäld	8
4	Sundbybergs stads reglering av friköp	8

1 Inledning

Syftet med denna policy är att reglera och klarlägga Sundbybergs stads hantering av friköp och avgälder för tomträtter upplåttna för flerbostadshus.

2 Bakgrund

2.1 Tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid för bostadsändamål och för detta betalar den som innehar tomträtt en årlig avgift till kommunen för rätten att använda marken. Tomträtt infördes i Sverige 1907 med avsikten att ge fler möjlighet att bygga sitt eget hus och för att uppmuntra byggandet av flerbostadshus. Denna form av nyttjanderätt får endast upplåtas i en hel fastighet av staten, kommunen eller vissa stiftelser. Det är därmed inte möjligt att upplåta tomträtt i en del av en fastighet.

Tomträttshavaren, den som innehar tomträtt, får fritt använda fastigheten och har rätt att överlåta, pantsätta eller upplåta begränsade rättigheter i tomträten. Tomträtt är därför nästintill jämställd med äganderätt.

Bestämmelserna om tomträtt finns i jordabalkens 13 kap.

2.2 Tomträttsavtal

Ett skriftligt tomträttsavtal ligger till grund för tomträttshavarens rättigheter och skyldigheter under upplåtelseperioden. Där framgår de allmänna hyresvillkoren som bland annat upplåtelse, avgift, ändamål, ändring av nyttjande, ändring av avgift, uppsägning av avtal, inskrivning med mera.

2.3 Uppsägning

Kommunen kan säga upp en tomträtt om marken behöver användas för andra betydelsefulla samhällsändamål. En tomträtt kan endast sägas upp av kommunen och det kan endast ske vid utgången av vissa upplåtelseperioder. Tomträtt för bostäder kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelsedagen, och om kommunen inte säger upp tomträten förlängs upplåtelseperioden med 40 år.

2.4 Överlåtelse av tomträtt

Innevarande tomträttshavare har rätt att överlåta sin tomträtt till en ny tomträttshavare. Det kan till exempel ske genom försäljning, bodelning, gåva eller byte. Vid överlåtelse av tomträtt ska det alltid meddelas till kommunen med kopia på överlåtelsehandling. Det är viktigt att kommunen får uppgift om ägarbyte så att betalningsskyldigheten övergår till ny ägare. Överlåtelse av tomträtt behöver även alltid anmälas till fastighetsinskrivningen hos Lantmäteriet.

2.5 Inskrivning

Tomträttsavtal och eventuella tilläggsavtal ska skrivas in hos fastighetsinskrivningen. Tomträttshavaren betala en expeditionsavgift när tomträten skrivs in för första gången. Kommunen ombesörjer att inskrivning av avtalen sker. Inskrivning av ändring och förnyelse av tomträttsavtal är därefter avgiftsfritt och sköts av kommunen.

2.6 Avgäld, avgäldsperiod och avgäldsrenta

Den årliga avgiften som en tomträttshavare betalar till kommunen för att få använda marken kallas för tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss period, en så kallad avgäldsperiod. Normal avgäldsperiod i Sundbyberg är 10 år.

Tomträttsavgälden utgörs av produkten av den så kallade avgäldsrentan räknat på tomtmarkens värde. Avgäldsrentan ska bestämmas så att den ger en skälig avkastning på fastighetskapitalet i tomtmarken. I Sundbyberg tillämpas en avgäldsrenta enligt gällande rättspraxis.

2.7 Betalning av avgäld

Avgälden betalas i förskott för varje kvartal. Kommunen skickar ett inbetalningskort cirka en månad före betalningstillfället.

2.8 Reglering av avgäld

Ungefär 18 månader innan innevarande avgäldsperiod löper ut skickar kommunen underlag för tilläggsavtal till tomträttsavtalet med information om ny avgäld för den kommande avgäldsperioden till tomträttshavaren. Om avtal inte kan träffas kan avgälden endast ändras om någon av parterna väcker talan om omprövning av avgälden hos Mark- och miljödomstolen senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Domstolen fattar beslut om då avgäldens storlek.

2.9 Friköp

För tomträtter för bostadsändamål kan tomträttshavaren när som helst under avgäldsperioden skicka in en ansökan om att friköpa sin tomt, det vill säga köpa loss tomten från kommunen. Sundbybergs stad har ingen skyldighet att tillåta friköp av tomträtter, men enligt denna policy bör tomtmark för flerbostadshus försäljas.

Vid friköp av tomträtt tillkommer, utöver köpeskillingen, kostnader för stämpelskatt, inskrivningsmyndighetens expeditionsavgifter samt eventuella pantbrev. Mer information om dessa kostnader kan ges av fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet.

3 Sundbybergs stads reglering av avgäldsperiod och tomträttsavgäld

3.1 Avgäldsperiod

Avgäldsperioden i Sundbyberg ska vara 10 år. För att kommunen ska ges bättre möjlighet att tillgodoräkna sig markvärdestegringen för ett aktuellt markområde bör avgäldsperioden vara 10 år, detta med anledning av att avgälden då omregleras mer i takt med markvärdets förändringar. Sundbybergs stad ska därför vid nytecknande av tomträttsavtal tillämpa en avgäldsperiod om 10 år.

3.2 Avgäld

Tomträttshavare ska årligen betala en avgäld till kommunen för att få använda marken och denna avgift ska vara oförändrad under avgäldsperioden. För att tomträttshavare lättare ska kunna förutse och anpassa sig till en förändrad avgäld inför Sundbybergs stad följande modell. Vid ny avgäldsperiod ska avgälden beräknas utifrån 70 % av marknadsvärdet för aktuellt markområde.

Ny avgäld beräknas enligt följande formel:

$$0,7 \times \text{marknadsvärdet} \times 2 \% \text{ avgäldsränta enligt rättspraxis} = \text{avgift (kr/år)}$$

Sundbybergs stad anlitar opartisk värderingsperson för att bedöma marknadsvärdet i avröjt skick för en fastighet. Med marknadsvärdet i avröjt skick menas det sannolika pris som skulle erhållas vid en försäljning av fastigheten i obebyggt skick.

Sådant som tomträttshavaren tillfört, som till exempel iordningställda parkeringsplatser, anslutningsavgifter för VA etc. ska inte beaktas vid bedömningen. Vid bedömningen beaktas inte att fastigheten är upplåten med tomträtt men däremot de särskilda bestämmelser som finns i tomträttsavtalet.

4 Sundbybergs stads reglering av friköp

I Sundbyberg finns det möjlighet att friköpa sin tomträtt för bostadsändamål när som helst under upplåtelseiden.

Friköpspriset är 100% av vid varje tidpunkt gällande marktaxeringsvärde vilket Skatteverket definierar som 75% av det sannolika marknadsvärdet.