

Motion till riksdagen 2008/09:C338

av **Hans Wallmark (m)**

Tomträttshavares rättsliga läge och status

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en bostadssocial översyn av reglerna för att klargöra tomträttshavares rättsliga läge och status.

Motivering

Alla äger inte den mark på vilken den egna villan eller radhuset är beläget. De betalar tomträttsavgäld. Ungefär 60 000 har kommuner som markägare. Till det kommer även den grupp som betalar tomträttsavgäld till en privat ägare.

Den senaste tiden har det rapporterats om väldigt kraftiga ökningar av tomträttsavgälden. Det är inte ovanligt med höjningar på mellan 200 och 400 procent! Det är kraftigt ökade kostnader som för det enskilda hushållet kan komma mycket oväntat och äventyra hela boendeekonomin.

Ett exempel bland många är den tomträttshavare i Skåne som fått se marktaxeringsvärdet öka från 572 000 till 1 249 000 kronor år 2009. Idag betalas en avgäld på 12 000 kronor om året. Om fyra år skall nytt avtal tecknas. Ifall marktaxeringsvärdet då vid den tidpunkten kan beräknas till cirka 1,5 miljon innebär det en avgäld på 42 000 kronor.

Fler exempel kan ges på kraftiga höjningar såväl för dem som betalar till en kommun som till en privat ägare. På många sätt är också situationen värre för dem med radhus än för dem med friliggande villa.

Tomträttshavare kan exempelvis inte som hyresgäster gå samman för att bilda en bostadsrättsförening och därmed med laglig hjälp friköpa sin tomt. En tomträttshavare får också acceptera exempelvis ledningsintrång eller att fastigheten tas i anspråk för gatuändamål utan att arrendet påverkas. Även om en del kommuner är generösa med möjligheterna för den enskilde att köpa loss den egna tomten i samband med att nytt avgäldsavtal skall tecknas kan

Fel! Okänt namn på

det ändå handla om kraftiga kostnadsökningar. I några fall vägrar dessutom ägaren att sälja.

Avgälden kan baseras på antagandet av ett pris som motsvarar äganderätt, alltså ett värde som skulle kunna gå att omsätta och realisera ifall villaägaren kunde sälja sitt hus med tomt. För den enskilde med tomträtt blir detta ett hypotetiskt antagande då någon annan äger marken. Den enskilde tomträtts-havaren kan heller på inget sätt någonsin tillgodogöra sig en värdestegring eller annan förbättring.

Vid överklagan använder sig Skatteverket av en teoretisk beräkningsmodell som inte nödvändigtvis säger något om verkligheten. I ett aktuellt exempel skall ett tomträttsavtal förnyas efter att avtalstiden gått ut. Baserat på en beräkning av vad fastighetspriserna ökat i området begärs av fastighetsägaren en ny avgäld som innebär en höjning från dagens 7 200 kronor till 85 500 kronor – ett förhandlingsläge där motparten befinner sig i en svag position. Praxis för framräknande av avgälden har varit två faktorer: tomtvärdet och räntan. När det gäller räntan skall denna vara ”skälig”. Beräkning av tomtvärdet är en mer osäker faktor som bygger på ett stort mått av godtycklighet och bedömning. Normalt har man börjat med taxeringsvärdet, räknat upp detta 25 procent för att få marknadsvärdet och sedan dragit av en summa för anslutningsavgifter och annat som husägaren själv har bekostat.

Taxeringsvärdet sätts schablonmässigt. Tomträttshavare har svårt att jämföra sin tomträtt med en äganderätt. Idag värderar man efter en ortspris-metod – en schablon som tittar på husförsäljningar i området. I schablonen skiljer man inte på tomträtt och äganderätt. Tomträtten drabbas dock av en årlig avgäld och den enskilde kan inte tillgodogöra sig den värdestegring som tomten har över åren. Tomträttshavaren är också den som står för fastighets-skatten.

Även om det är rätt ovanligt med att kommuner erbjuder nya tomträtter är det ändå ett förhållandevis stort antal hushåll som befinner sig i rådande ordning. En översyn av reglerna för att uppnå en balans och rättssäkerhet för den enskilda tomträttshavaren i förhållande till fastighetsägaren behöver göras. Det finns anledning att väga in flera aspekter som exempelvis den bostads-sociala situation som uppstår vid prisökningar på 200 till 400 procent, möjligheter till friköp samt beräkning av avgäld och hantering av tvist vid kraftig avgäldsökning.

Stockholm den 2 oktober 2008

Hans Wallmark (m)