

Motion till riksdagen 2005/06:Bo259

av **Carl-Erik Skårman (m)**

Tomträttens avskaffande

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen beslutar att tomträtter inte längre skall kunna nyupplåtas.

Motivering

Tomträttsinstitutet inrättades 1909 huvudsakligen för att göra det möjligt för familjer med knappa kapitalresurser att skaffa sig en egen ägd bostad.

Mot bakgrund av den tidens – i dessa avseenden relativt outvecklade – kapitalmarknad uppskattades försöket att göra det möjligt för vanligt förekommande typer av familjer med arbetar- och tjänstemannabakgrund att kunna skaffa ett eget ägt hem. För att ge den nya upplåtelseformen erforderligt förtroende och trygghet gjordes upplåtelseperioden med fastlåst tomträttsavgäld lång – 60 år. I vissa av landets städer blev försöket tämligen framgångsrikt och tomträttsupplåtelser har gjorts även för annan markanvändning än egna hem.

Tomträttslagstiftningen har genomgått förändringar. Upplåtelseperioderna gäller numera för evig tid, men med möjlighet att förändra avgälden vart tionde år. Upplåtaren, kommunen, har, under förutsättning av att avgälden betalas, ingen möjlighet att skaffa sig besittningsrätten till marken på annat sätt än genom expropriation, dvs. på samma sätt som vid motsvarande tvångsförvärv av enskilt ägd mark. Inte heller ges tomträttsmark någon särställning exempelvis vid bygglovsgivning. Den möjlighet för kommunen att fritt kunna använda respektive mark efter den första upplåtelseperioden som föresvävade 1909 års lagstiftare finns inte i dag. Å andra sidan har lagstiftaren försett kommunerna med sofistikerade möjligheter att styra markanvändningen på ett sätt som man knappast kunde föreställa sig 1909. Sammantaget kan sägas att kommunerna har fått möjlighet att påverka allt byggande på ett radikalt annorlunda sätt även om möjligheten att återta tomträttsmark vid avgäldsperiodens slut inte längre är möjligt.

Möjligen kan det sägas att tomträttsinstitutet ger kommunerna en viss frihet att kringgå bygglovslagstiftningen och styra den enskildes byggande ännu mer än vad som är möjligt i övrigt. Kommunen har möjlighet att göra en

Fel! Okänt namn på

detaljplan som tillåter mycket byggande på respektive tomt och sedan skriva tomrättsavtal med respektive intressent vilket mycket detaljerat föreskriver vad tomrättsinnehavaren får bygga och i övrigt göra med tomten. Det är dock knappast troligt att det varit lagstiftarens mening att kommunerna på detta sätt skulle ges möjlighet att styra den enskildes byggande utöver vad plan- och bygglagen föreskriver.

I ett avseende har tomrättslagstiftningen kraftigt misslyckats. Det gäller frågan om avgäldens storlek vid omreglering av avgälden. Det har inte gått att finna något bestående sätt att bestämma avgälden. Detta har lett till ständiga tvister och långa domstolsförhandlingar, och trots skilda principer för bestämmande av avgäld för olika syften med respektive tomrättsupplåtelse, har problemen vid omreglering av avgälden blivit bestående. Detta är en mycket allvarlig svaghet i tomrättssystemet. Till synes är det omöjligt att finna ett objektivt godtagbart sätt att bestämma tomrättsavgäld. Detta är vid närmare eftertanke ganska självklart. Den som äger ett från respektive mark oskiljbart hus skall komma överens med den som äger marken om vad marknyttjanderätten är värd. Utan marken är huset värdelöst. Markägaren kan å andra sidan med gällande lagstiftning inte bli av med huset och nyttja marken för något annat. Förhandlingssituationen är låst för all framtid även om nya omregleringstillfällen för avgälden kommer att dyka upp med jämna mellanrum. För hushåll i en- eller tvåfamiljshus på tomträtt och småföretagare med lokaler på tomträtt är problemet särskilt påtagligt eftersom det ofta är ekonomiskt orimligt för dem att engagera juridisk expertis och sålunda bli jämställda i förhandlingar med resursstarka juridiska enheter på respektive kommun. De flesta kommuner anser dock inte att tomrättsaffären som helhet tillfredsställer rimliga krav på markvärdesförräntning. Det framgår av de krav som framställts vid domstolsförhandlingar.

Mot denna bakgrund är det rimligt att kommunerna utnyttjar sin möjlighet att försälja tomrättsmarken till tomrättsinnehavarna. På så sätt skulle mycket arbete och en mängd problem i samband med omregleringar av tomrättsavgäld undvikas. Tomrättsinstitutet fyller med dagens väl utvecklade kreditmarknad inte något särskilt behov för att göra det möjligt för några grupper medborgare att skaffa ett eget ägt hem. Inte heller finns det något rimligt behov för kommunerna att utnyttja tomrättsinstitutet för att på så sätt styra markanvändningen utöver vad som är möjligt genom plan- och bygglagstiftningen. Däremot finns det stora – i det närmaste oöverstigliga – problem med tomrättsinstitutet vad gäller att hitta lämplig avgäldsnivå.

Tomrättsinstitutet bör sålunda avskaffas. Kommunerna bör uppmanas att sälja sina tomträtter. Nyupplåtelse av tomträtt bör förbjudas.

Stockholm den 3 oktober 2005

Carl-Erik Skårman (m)