

Motion till riksdagen 2008/09:C302

av Finn Bengtsson (m)

Kortare tidsperioder för tomträttsavgäld

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kortare tidsperioder för tomträttsavgäld.

Bakgrund

Tomträtt innebär att mark kan upplåtas för olika ändamål under obestämd tid. För rätten att nyttja marken erlägger tomträttshavaren en viss årlig avgift, tomträttsavgäld, till fastighetsägaren. Tomträttsinstitutet infördes 1907 och lagen har ändrats 1953 och 1967. Nuvarande regler om tomträtt ges i 13 kap jordabalken.

Problem

För att nyttjanderätt till en fastighet upplåts under en obestämd tid, kan en årlig avgäld för detta tas ut enligt 13 kap jordabalken om tomträtter. I 13 kap 10 § jordabalken sägs att avgäld skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid har överenskommits utgör varje period tio år.

Den begränsning som finns i lagen om tomträtter gör att tomträttsavgälden således inte kan räknas upp annat än minst vart tionde år. Detta innebär ett stort problem då dagens system innebär en låsning till dessa långa avgäldsperioder utan hänsyn till fluktuationer vad gäller inflationens storlek. Det nuvarande systemet har kommit att innebära kraftiga avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträttshavarna. Vad som händer under ett helt decennium i ekonomin kommer avspeglas i den nya uppräknings av avgälden. I vissa fall handlar det om att den årliga avgälden vid en uppräkning inför en ny

Fel! Okänt namn på

tioårsperiod blir dubbelt så hög som tidigare. Det behöver inte betyda att uppräkningsen med hänsyn till den långa tidsperiod som förflutit är orimligt stor, men det blir ett kraftigt hopp och det är svårt för tomträttshavarna att förbereda sig inför en sådan kraftig uppräkning.

Irritation och olägenheter kan uppstå särskilt vid ägarbyte av exempelvis en villa, då ägarbyte kanske sker i nära anslutning till att en tioårsperiod närmar sig sitt slut och en ny uppräkning kommer ske. Nya ägare eller presumtiva köpare av en villa kan då dra sig för att göra affär innan de vet hur kraftigt den nya tomträttsavgälden kommer att öka. Det finns exempel från medelstora städer i Sverige som visar på att en uppräkning från en tioårsperiod till en annan kan uppgå till omkring 5 000–6 000 kronor/år under den nya perioden jämfört med den föregående. Detta kan skapa oro och irritation hos såväl befintliga tomträttshavare som presumtiva köpare till fastighet som berörs av en tomträtt. Ett sådant system är orättvist och drabbar främst tomträttshavarna, till skillnad mot om avgälden räknas upp årligen och då bättre kan följa den ekonomiska utvecklingen i stort. Då blir inte ökningen så kraftig eller kännbar för tomträttshavaren.

Förslag till beslut

Då bestämmelserna i lagen om tomträtter är så allmänt hållna, bör hela tomträttslagstiftningen på sikt ses över. En sådan process tar mycket tid och innan så kan ske föreslår jag att en väsentlig förbättring till dagens lagstiftning sker genom en förändring av vad som idag regleras i 13 kap 10 § jordabalken om att tomträttsavgälden skall utgå med oförändrat belopp under en period av minst tio år. Istället för det nuvarande systemet som levt kvar under mycket lång tid i svensk lagstiftning, bör en förändring komma till stånd där dagens krav på avgäldsperioder på minst tio år försvinner till förmån för att den årliga tomträttsavgälden istället ska kunna uppräknas varje år, exempelvis utifrån ett relevant index eller utifrån inflationen. På så sätt bör systemet bli mer rättvist och olägenheter för tomträttshavarna bör minska då dessa får större förutsägbarhet med ett system som kan följa inflationen eller ett förutbestämt index. Med ökad valfrihet för att kunna sluta avtal om kortare tidsperioder än tio år skapas större rättvisa, större flexibilitet och bättre förutsägbarhet.

Regeringen bör därför se över den idag tvingande lag som förhindrar att kortare tidsperioder, under vilka avgälden skall utgå med oförändrat belopp, kan tillämpas.

Stockholm den 26 september 2008

Finn Bengtsson (m)