

## Motion till riksdagen 2020/21:3006

av **Kristina Axén Olin (M)**

# Tomträtsavgäld

---

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tomträtsavgälder och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Det nuvarande systemet för reglering av tomträtsavgälder har kritiserats under lång tid. De långa avtalsnivåerna leder till att innehavare av tomträtter kan få omfattande kostnadsökningar när väl avgäldsnivåerna ska justeras. Därför beslutade alliansregeringen den 22 juni 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda vissa tomträts- och arrendefrågor. Utredningen antog namnet Tomträts- och arrendeutredningen och överlämnade i oktober 2012 delbetänkandet Tomträtsavgäld och friköp, SOU 2012:71.

Delbetänkandet innehöll ett antal viktiga slutsatser som tyvärr aldrig genomfördes. Den mest relevanta av dessa, för att åstadkomma följsamhet mellan avgälden och markvärdeutvecklingen, var att möjliggöra för en årlig indexuppräknings av avgäldsnivåerna för bostadshus. Detta förutsätter en ändring i jordabalken, som är den lagstiftning där tomträtsavgälderna regleras.

I Sverige finns idag omkring 65 000 tomträtsinnehavare. Dessa finns över hela landet, men den övervägande delen återfinns i storstadsregionerna och de flesta fastigheter som är upplåtna med tomträtt ägs av kommunerna.

Tomträten infördes i Sverige år 1908 som en tidsbegränsad nyttjanderätt till fast egendom. Bestämmelserna om tomträtsavgälder regleras i jordabalken och har varit föremål för ett antal statliga översyner de senaste decennierna, dock utan något egentligt resultat. 1954 reformerades reglerna, bland annat för att stärka tomträtsvärdet som kreditobjekt, tomträten kom att utgöra en nyttjanderätt som uppläts på i princip obestämd tid. Sedan 1968 är avgäldsperioderna minst tio år.

Eftersom avtalstiden är så pass lång och inte följer den årliga inflationen och ökade markpriser blir en direkt följd av lagstiftningens utformning att tusentals hushåll varje år

drabbas av omfattande höjningar när avtalen löper ut och avgälden justeras. Detta slår givetvis hårt mot hushållens ekonomi, såväl på landsbygden som i storstadsregionerna.

Ett aktuellt exempel är Stockholms stad, där Socialdemokraterna har beslutat om en chockhöjning av avgäldsnivåerna. En justering uppåt är befogat i Stockholm, men då avgäldsnivåerna legat stilla sedan 2004 och nu plötsligt bättre ska avspegla markvärdet så innebär det ett hårt slag mot tusentals stockholmars ekonomi.

Beslutet om att justera avgäldsnivåerna i Stockholms stad innebär för en så kallad normlägenhet, en trerummare på 77 kvadratmeter, en maximal kostnadsökning motsvarande 1 000 kronor per månad, totalt 12 000 kronor per år i flerbostadshus. Samma lägenhet kan även drabbas av en värdeminskning på över en halv miljon kronor. Det är stora summor för hushåll som redan fått höjningar av både kommunala och statliga inkomstskatter. För småhus innebär det en maximal höjning om 18 000 kronor per år. De nya nivåerna ska fasas in under fem år, för att sedan slå fullt ut efter tio år. För nyupplåtelse gäller dock den högsta nivån redan från första året.

Principiellt anser Moderaterna att avgäldsnivåerna bör avspegla markvärdena. Samtidigt måste vi ta hänsyn till hur bostadsmarknaden ser ut idag. Med reglerade hyror och ett stelbent tomträttsinstitut riskerar ett strikt marknadstänkande i ena änden att leda till stora skevheter i den andra.

Tomträttsavgälderna bestäms till ett belopp som i normalfallet är oförändrat under tidsperioder om tio eller tjugo år. Resultatet av detta blir att avgäldsnivåerna regleras upp till en betydligt högre nivå omkring vart tionde år, eftersom markvärdet stiger kraftigt.

Den borgerliga regeringen lät, som nämnts ovan, en särskild utredare utreda tomt-rättsfrågan. Detta resulterade i ett förslag om att skapa möjlighet till en årlig indexuppräknings av avgäldsnivåerna för att åstadkomma följsamhet mellan avgälden och markvärdeutvecklingen. Förslaget innebar förutsägbarhet men genomfördes aldrig.

För att skapa ekonomisk trygghet för de hushåll som har boende på tomträttsmark behöver lagstiftningen ändras på så vis att en årlig indexuppräknings av avgäldsnivåerna möjliggörs. Tomträttsutredningen föreslog därtill ett avgäldstak för bostadstomträtter. Dessa möjligheter finns inte med dagens lagstiftning, vilket gör att det i praktiken alltid kommer att handla om en omfattande höjning varje gång avgäldsnivån ska regleras. För att nå robusthet och transparens krävs en ändring i jordabalken så att en årlig indexuppräknings tillåts för bostäder. Bara så kan tomträttsinnehavarna ges den långsiktighet och trygghet som de förtjänar samtidigt som en långsiktigt ansvarsfull utveckling av tomträttsavgälderna säkerställs.

Regeringen måste nu omgående återuppta arbetet och lägga fram en proposition utifrån de åtgärder som föreslås i delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp, SOU 2012:71 med bäring på årlig indexuppräknings av avgäldsnivån för bostadshus.

*Kristina Axén Olin (M)*