

Motion till riksdagen 2010/11:C220

av **Annelie Enochson (KD)**

Tomträttsproblematiken

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn och förenkling av lagen om tomträttsavgäld (13 kap. jordabalken).

Motivering

Tomträttsinstitutet har funnits sedan 1907 och infördes då som ett komplement till äganderätten. Dess syfte från början var socialpolitiskt – även de med mindre pengar skulle ges möjlighet att bygga ett eget hem. Kommunerna upplät sin mark för bostadsbyggnation mot en ganska låg tomträttsavgäld. Konstruktionen av tomträtterna bestod från början av långa upplåtelseperioder på mellan 26 och 100 år. När upplåtelseperioden var slut upphörde också tomträten.

Lagen ändrades 1953 till att få en mera kommunalekonomisk inriktning där kommunerna kunde tillgodoräkna sig värdestegringen av sin mark. Samtidigt blev tomträtterna ”eviga” och avgäldsperioderna reglerades för bostadsbyggnader till att vara minst 20 år.

Lagen ändrades igen 1967 men då i princip endast med att man kortade ned avgäldsperioderna till lägst 10 år. Jordabalken tillkom 1970 men lagen om tomträtter lyftes in i den helt ograverad. Sedan dess har inte mycket hänt när det gäller att få till stånd en förenkling. Ingen större förenkling har skett av denna komplicerade lag sedan 1953!

Under 1977 tillsattes en tomträttskommitté, och tio år senare tillsattes 1988 års tomträttsutredning. Detta utmynnade i två betänkanden, Tomträtt (SOU 1980:49) och Tomträttsavgäld (SOU 1990:23). Två lagrådsremisser från 1997 och 1998 har också överlämnats av regeringen, men dessa har inte lett till någon proposition.

Under tiden har prisutvecklingen på mark varit mycket kraftig. Här finns en direkt parallell till den tidigare problematiken med fastighets- och förmö-

Fel! Okänt namn på

genhetsskatten. Värdet på marken är nu extremt högt, framför allt i våra storstäder.

De flesta kommuner använder marktaxeringsvärdet för att räkna fram avgälder och friköpspriser. Vid 2009 års fastighetstaxering har marktaxeringsvärdena generellt stigit kraftigt medan byggnadsvärdena inte har ökat lika mycket. För tomträttsinnehavarna är marktaxeringsvärdehöjningen ett stort problem eftersom den slår igenom på avgälden så snart det är dags för omreglering. Det handlar ofta om tiotusentals kronor i höjda boendekostnader. Dessutom höjs friköpspriserna.

Hur stora höjningarna av avgälder och friköpspriser blir i de olika kommunerna beror inte bara på hur mycket marktaxeringsvärdena har stigit utan också på vilken tomträttspolitik den enskilda kommunen för. Variationerna i beräkningsgrunder är stora, vilket leder till stora och svårmotiverade skillnader mellan avgälder och friköpspriser i olika kommuner.

De avgäldshöjningar som väntar till följd av höjda marktaxeringsvärden 2009 ledde till kraftiga opinionsyttringar i många kommuner, men också till att antalet friköp har ökat. När människor får klart för sig hur mycket deras avgälder kommer att höjas är det många som väljer att friköpa, men alla har inte den möjligheten. En del är redan för högt belånade. Andra vet ännu inte vilka höjningar som väntar och blir medvetna om detta först vid nästa omreglering – och då har även friköpspriserna stigit. De som fortsätter med tomträtt skjuter ett stort problem framför sig. Behovet av en översyn av lagstiftningen har därför blivit större under det senaste året.

Dessutom växer antalet överklagningsärenden hos domstolarna, och en betydande del av kommunernas tekniska resurser får avsättas för dessa processer.

I denna komplicerade lag är alltså den kraftiga markvärdesstegringen och kommunens beräkningsgrund i kombination med den långa avgäldsperioden några av problemen. Som tomträttsinnehavare får man leva med språngvisa och kraftiga avgäldshöjningar och har mycket svårt att planera sin ekonomi. För den enskilde tomträttsinnehavaren har problemen med tomträtt förstärkts under den senaste tioårsperioden och gjort upplåtelseformen otrygg.

Jag anser att en ny översyn behöver göras där man ser över om det inte skall vara årsvis reglerade avgäldsperioder och inte som nu minst 10 år mellan varje tillfälle som avgälden kan regleras.

Däremot kan tidigare presenterade betänkanden och lagrådsremisser inte läggas till grund för ny lagstiftning eftersom de har ett alltför ensidigt, kommunalt, perspektiv. De förslag till takregler som finns där tenderar tvärtom att leda till ännu högre tomträttsavgälder än dagens system. En modern tomträttslagstiftning bör utformas så att den tillgodoser både kommunernas/fastighetsägarnas och tomträttsinnehavarnas intressen.

I lagöversynen bör ett annat problem uppmärksammas och det är tomträtternas avgäldsränta och dess storlek. Avgälderna är komplicerat uppbyggda men kan förenklat sägas bestå av att avgälden är räntan gånger värdet på markens marknadsvärde. Att räntan har stor betydelse förstår vi när värdet på marken kan vara så hög som 20 000 kr per kvm.

Fel! Okänt namn på

Vid en översyn bör man även titta på ny lagreglering som innebär att penningvärdeförändringen av marken kan följa konsumentprisindex. Man bör också vid en översyn överväga möjligheten att ersätta nuvarande regler för bestämmande av tomträttsavgäld med en låg kommunal avgift på samma sätt som skett vad gäller fastighetsskatten.

En kommande lagöversyn bör särskilt uppmärksamma hur man skall kunna skapa trygghet för den enskilde tomträttsinnehavaren. Det bör finnas någon form av tak för avgäldshöjningarna. Sådana regler finns på andra områden. Bruksvärdesprincipen har t.ex. en återhållande verkan på hyrorna i attraktiva områden medan tomträttsinnehavarna i praktiken betalar en slags marknadshyra. Det finns också begränsningsregler för den kommunala fastighetsavgiften. Man bör även jämföra tomträtt med reglerna om arrende.

Sverige hade 2007 ca 60 000 småhustomträtter i 55 kommuner och många av dessa kommuner är små. Uppgiften att definiera nivån på tomträternas avgäld är i många fall kommunerna övermäktig. Ofta innebär omregleringen av avgälden i en kommun att extern kompetens måste anlitas. Omregleringen medför också dyra domstolsprocesser som svårt belastar den kommunala ekonomin. Ett enhetligt, nationellt regelverk för värdering av markvärde med påföljande konsekvenser för avgäldens storlek behöver etableras.

Som framgår ovan har behovet av en översyn av tomträttslagstiftningen förstärkts till följd av de kraftiga marktaxeringsvärdehöjningar som skett vid 2009 års fastighetstaxering.

Vid tidigare riksmötens behandling av liknande motioner har avslag skett med hänvisning till att justitieministern lämnat besked om att reglerna om tomträttsavgäld kommer att ses över tidigast i slutet av 2010. Därför lägger jag denna motion igen för att åter aktualisera vikten av att åtgärder sker och att den planerade översynen prioriteras tidsmässigt.

Stockholm den 21 oktober 2010

Annelie Enochson (KD)