

Motion till riksdagen 2025/26:3149

av Patrik Karlson (L)

En ny tomträttsmodell för trygghet och utveckling

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska tillsätta en statlig utredning för att ta fram och utreda en ny, modern modell för tomträtter – inkluderande nödvändiga ändringar i tomträttslagstiftningen och annan berörd lag – och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Högsta domstolens (HD) färskta avgörande i det så kallade Smyrnamålet (mål T 3706-23) utgör en milstolpe som kommer att påverka hela tomträttsverige. I tvisten mellan Statens fastighetsverk och bostadsrättsföreningen Smyrna på Stockholms Gärde sänkte HD tomträttsavgälden avsevärt, från begärda 3 procents avgäldsränta till 1,75 procent. HD underströk att bestämmandet av tomträttsavgäld ytterst är en skälighetsfråga där en avvägning ska göras mellan fastighetsägarens intresse och tomträttshavarens intresse, med hänsyn även till att boende inte drabbas av alltför drastiska kostnadsökningar. HD-domen är vägledande och ger landets över 50 000 tomträttshavare visst skydd mot orimliga höjningar framöver.

Men domen löser inte alla problem. Problembilden är komplex och kräver en genomgripande översyn av dagens regelverk. En grundläggande brist i dagens system är

de oförutsägbara avgäldshöjningarna som drabbar tomträttshavare med jämna mellanrum. Eftersom tomträttsavgälden normalt ligger fast i långa perioder (minst tio år enligt lag, ofta längre) kan kraftiga markvärdesökningar under perioden leda till chockhöjningar vid omprövningstillfället. Det nuvarande systemet, där avgälden kopplas direkt till marktaxeringsvärdet eller marknadsvärdet på marken, ger orimliga konsekvenser när markpriserna skenar.

Ovissheten kring framtida avgälder gör tomträtten till en otrygg boendeform för många. Tyvärr riskerar i praktiken tomträtten att bli en skuldfälla. För antingen betalar man de stigande avgälderna eller så försöker man köpa loss marken till ett pris som stigit i takt med markvärdet. Även om kommunen formellt erbjuder friköp är det för de flesta ingen realistisk utväg, priserna sätts så högt att det i princip blir omöjligt att finansiera ett friköp.

Nuvarande system präglas också av olikformighet och brist på transparens eftersom kommunerna tillämpar olika modeller för avgäldsberäkning. För tomträttshavarna innebär detta en stor osäkerhet, reglerna upplevs som godtyckliga och kan också ändras under hand. Det saknas helt enkelt ett enhetligt, långsiktigt och förutsägbart system.

Mot bakgrund av ovanstående är det hög tid att ta ett helhetsgrepp om tomträtternas framtid. Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över och modernisera hela tomträttssystemet.

Patrik Karlson (L)