

av Hans Wallmark (m)

Tomträttsinnehavarnas rättsliga läge

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av reglerna för att klargöra tomträttsinnehavares rättsliga läge och status.

Motivering

Ett antal av landets villaägare äger inte den tomt på vilket deras hus är uppfört. Genom tomträtt erlägger de till fastighetsägaren en årlig avgäld. I en del fall fungerar relationen bra. I en del fall mindre bra. Både kommuner som privata företag och enskilda kan vara ägare till fastigheter vilka upplåts med tomträtt.

Tomträttsinnehavare kan exempelvis inte som hyresgäster gå samman för att bilda en bostadsrättsförening och därmed med laglig hjälp friköpa sin tomt. En tomträttsinnehavare får också acceptera exempelvis ledningsintrång eller att fastigheten tas i anspråk för gatuändamål utan att arrendet påverkas.

Arrendet kan baseras på antagandet av ett pris som motsvarar äganderätt, alltså ett värde som skulle kunna gå att omsätta och realisera ifall villaägaren kunde sälja sitt hus med tomt. För den enskilde med tomträtt blir detta ett hypotetiskt antagande då någon annan äger marken. Den enskilde tomträttsinnehavaren kan heller på inget sätt någonsin tillgodogöra sig en värdestegring eller annan förbättring.

Vid överklagan använder sig Skatteverket av en teoretisk beräkningsmodell som inte nödvändigtvis säger något om verkligheten. I ett aktuellt exempel skall ett tomträttsavtal förnyas efter att avtalstiden gått ut. Baserat på en beräkning av vad fastighetspriserna ökat i området begärs av fastighetsägaren en ny avgäld som innebär en höjning från dagens 7 200 kronor till 85 500 kronor. Ett förhandlingsläge där motparten befinner sig i en svag position. Praxis för framräknande av avgälden har varit två faktorer:

tomtvärdet och räntan. När det gäller räntan skall denna vara "skälig". Beräkning av tomtvärdet är en mer osäker faktor som bygger på ett stort mått av godtycklighet och bedömning. Normalt har man börjat med taxeringsvärdet, räknat upp denna 25 procent för att få marknadsvärdet och sedan dragit av en summa för anslutningsavgifter och annat som husägaren själv har bekostat.

Taxeringsvärdet sätts schablonmässigt. Tomträttsinnehavare har svårt att jämföra sin tomträtt med en äganderätt. Idag värderar man efter en ortsprismetod - en schablon som tittar på husförsäljningar i området. I schablonen skiljer man inte på tomträtt och äganderätt. Tomträthen drabbas dock av en årlig avgäld och den enskilde kan inte tillgodogöra sig den värdestegring som tomten har över åren. Tomträttsinnehavaren är också den som står för fastighetsskatten.

En översyn av reglerna för att uppnå en balans och rättssäkerhet för den enskilda tomträttsinnehavaren i förhållande till fastighetsägaren behöver göras.

Stockholm den 3 oktober

2007

Hans Wallmark (m)