

Riktlinjer för tomträtt i Österåkers kommun



Riktlinjer för tomträtt

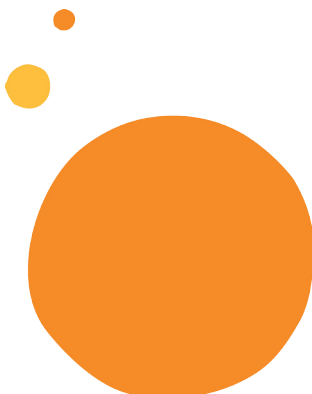
Inledning

När mark eller fastighet ska avyttras kan tomträtt under vissa särskilda betingelser vara lämplig som upplåtelseform. Framförallt gäller detta inom s.k. flexibla detaljplaner där upplåtelsen är för det ändamål som inte har det största marknadsvärdet enligt detaljplanen. Även där kommunen vet att markanvändningen i framtiden kan ändras är tomträtt en lämplig upplåtelse, då kommunen kan vara med och ta del av värdestegringen. Tomträtt kan också vara lämplig för mark som ska upplåtas för icke kommersiella ändamål, såsom förenings-, kultur- och idrottsverksamhet.

Syftet med att införa riktlinjer för tomträttsavtal är att bringa klarhet i vad en tomträtt är, vad som gäller rättsligt samt på vilket sätt avgälden bestäms. Riktlinjerna ska också säkerställa att föreningar, exploatörer och andra intressenter bemöts och hanteras på ett likvärdigt sätt samt har kännedom om kommunens arbetssätt och viljeförklaringar.

När dessa riktlinjer antagits av kommunstyrelsen ska de användas som utgångspunkt vid framtagande av tomträttsavtal.

I Österåkers kommun är det Samhällsbyggnadsförvaltningens exploateringsenhet som hanterar tomträtter.



Vad innebär tomträtt?

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som funnits sedan 1907 och som ger tomträttshavaren rätt att nyttja en fastighet under obestämd tid för ett visst ändamål mot en årlig avgäld. Tomträthen infördes som ett komplement till äganderätten till en fastighet. Ett av syftena var från början att alla skulle ges möjlighet att bygga ett eget egnahem. För att möjliggöra detta upplåt kommunerna sin mark för bostadsbyggnation till en låg kostnad. Bestämmelserna om tomträtt regleras i 13 kap Jordabalken. Den gällande lagstiftningen är huvudsakligen från 1953.

Tomträtt kan endast upplåtas av det allmänna (stat, kommun och vissa stiftelser) och innebär en upplåtelse av mark på i princip evig tid. En tomträtt innebär att man hyr mark från det allmänna och tomträttshavaren behöver inte köpa fastigheten. En köpare av ett hus med tomträtt äger inte marken som huset står på, utan betalar en årlig avgift som kallas tomträttsavgäld. De villkor som gäller för tomträthen framgår av det tomträttsavtal som är tecknat mellan kommunen och tomträttshavaren.

Ett syfte med att införa tomträthen som rättsinstitut var att kommunerna skulle kunna tillhandahålla bostäder till ett billigare pris än vid försäljning. På så sätt skulle byggverksamheten öka. Ett annat viktigt syfte var också att kommunerna skulle få ta del av markens värdestegring.

Tomträtt är en långtgående nyttjanderätt och när den förvärvats intar tomträttshavaren i stort sett fastighetsägarens ställning. Den enda rättighet som fastighetsägaren har är att uppbära en årlig avgäld. Som tomträttshavare kan man således använda marken på nästan samma sätt som om man vore ägare till den. Det innebär bland annat att tomträttshavaren har rätt att sälja tomträthen till någon annan och att pantsätta den.

Det finns tomträtter för bostäder (småhus och flerbostadshus) och tomträtter för kommersiella ändamål t.ex. kontor, industri och handel.

Tomträtter enligt gällande lagstiftning har ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en s.k. avgäldsperiod. En avgäldsperiod är normalt tio år (i vissa äldre upplåtelser kan den vara 20 år). Inför en ny period kan båda parter begära ändring av villkoren, t ex. ny avgäld. De nya villkoren regleras i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet och är sedan oförändrade under nästa avgäldsperiod.

Endast hel fastighet (d.v.s. ej del av) kan upplåtas med tomträtt.

Uppsägning

Kommunen kan vid vissa tidpunkter säga upp avtalet om det är viktigt för kommunen att marken används för andra ändamål. Tomträthen för bostäder kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelse-tidpunkten. Motsvarande tid för andra ändamål än bostäder är 20 år. Om kommunen inte säger upp tomträthen förlängs upplåtelse-tiden med 40 år (gäller bostäder). Det är mycket ovanligt att en tomträtt sägs upp, men om det skulle ske får tomträttshavaren ersättning. Tomträttshavaren kan inte säga upp avtalet.

Inskrivning

Tomträttsavtal och eventuella tilläggsavtal skall skrivas in hos inskrivningsmyndigheten. Österåkers kommun ser till att avtalen blir inskrivna hos inskrivningsmyndigheten. Tomträttshavaren betalar den avgift som inskrivningsmyndigheten tar ut när tomträthen upplåts och skrivs in första gången. Ändring och förnyelse av avtal är avgiftsfritt.





Avgäld

Tomträttsavgälden är oförändrad under en avgäldsperiod. Perioden är normalt tio år om inte längre tid avtalats. Inför en ny period kan båda parter begära ändringar av villkoren som sedan kommer att vara oförändrade under nästa avgäldsperiod. Om parterna inte kommer överens om de nya villkoren måste talan väckas i domstol.

Regler för hur avgälden ska beräknas finns i jordabalken. Enligt jordabalken och rättspraxis är en grundregel att avgälden skall motsvara en skälig ränta på markens värde. Ändamålet med tomträttsupplåtelsen, d.v.s. vad marken får användas till, påverkar markens värde och därmed också storleken på avgälden.

För mark upplåten med tomträtt för bostadsändamål i Österåkers kommun beräknas årlig tomträttsavgäld schablonmässigt med hjälp av marknadsvärdet för aktuellt markområde och avgäldsräntan 3,5%. Detta innebär att om marknadsvärdet stiger kan även avgälden öka i olika periodiska intervall.

För att beräkna avgälden för en kommersiell tomträtt gör exploateringsenheten en värdering av marken i varje enskilt fall.

Tomträttsavgälden är avdragsgill i självdeklarationen som en räntekostnad.

Tomträttsavgälden ska betalas årligen i förskott. Försäljning och byte av tomträttsinnehavare ska anmälas skriftligt till exploateringsenheten.

Tomträttsinnehavaren betalar utöver avgäld även kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt enligt samma regler som den som själv äger sin fastighet samt eventuell vägavgift för andel i gemensamhetsanläggning om fastigheten tillhör en sådan.

Ändring av avgäld

Den tidpunkt när avgäldsperioden löper ut kallas regleringstidpunkt. Ungefär 18 månader före regleringstidpunkten skickar exploateringsenheten ut ett nytt avtal, ett tilläggsavtal, med villkoren för den kommande perioden. För att tomträttsavgälden ska ändras för följande period måste parterna senast ett år före regleringstidpunkten träffa ett tilläggsavtal eller väcka talan i domstol.

Om parterna inte är överens?

Ifall parterna inte kommer överens om de nya villkoren för nästa avgäldsperiod måste den part som vill ha en ändring av villkoren väcka talan i domstol, annars gäller de nya villkoren oförändrade under nästa avgäldsperiod. Sådan talan i domstol måste väckas senast ett år före regleringstidpunkten. På så sätt får parterna en opartisk prövning i domstol.

Man kan fortsätta förhandla även om någon av parterna har väckt talan och det vanligaste är att man kommer överens under dessa förhandlingar. Om man inte gör det så prövar domstolen saken och bestämmer de nya villkoren i en dom. De nya villkoren gäller från regleringstidpunkten även om den skulle vara passerad. Domen är möjlig att överklaga till hovrätten. Den som förlorar målet kan även bli skyldig att betala den andra partens kostnader för domstolsprövningen.

Lag och rätt om tomträtt

Vid förvaltning av tomträtter måste hänsyn först och främst tas till jordabalken. Jordabalken reglerar t.ex. hur man ska beräkna avgälden och hur man gör om man inte kommer överens om villkoren i det nya avtalet.

Övriga lagar som är tillämpliga är kommunallagen och EU-rätten. En viktig del av kommunallagen är den s.k. likställighetsprincipen. Den innebär att vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar inte får särbehandlas utan sakliga skäl. Även EU betonar likabehandling, där finns ett förbud för myndigheter och kommunala organ att ge någon form av stöd som kan snedvrída konkurrensen. Kommunen får alltså inte gynna någon part genom att sätta tomträttsavgälder på andra grunder än de som anges i jordabalken.

Kontakt:

plan.exploatering@osteraker.se
Exploateringsenheten
Österåkers Kommun
184 86 Åkersberga

