

Tomträtter

**Allmän information om tomträtter och pågående domstolsprocesser
Exploateringsnämnden 2023-06-12**

Simon Engström

Maria Lindén Liljeström



Vad är en tomträtt?

- **Fyra grundläggande kriterier**
 - Nyttjanderätt i hel fastighet
 - Gälla under obestämd tid
 - För visst ändamål
 - Vederlag i form av årlig avgift

- 13 kap Jordabalken
- Rätten att överlåta får inte inskränkas
- Starkt kreditobjekt
- Får inte sägas upp pga avtalsbrott



Vilka tomträtter finns i Göteborg?

- Totalt ca 10 300 tomträtter
- Ca 8 700 småhus
- Ca 800 flerbostadshus
- Övriga är industrier, kommersiella, parkeringar mm
- Årlig intäkt är ca 500 miljoner kronor





Hur jobbar vi med stadens tomträtter?

- Omreglering av tomträttsavgift
- Friköp
- Nyupplåtelse
- Uppsägning
- Inlösen och fastighetsregleringar





Omreglering av tomträttsavgiften



Göteborgs
Stad

- Avgiften ska utgå med oförändrat belopp under minst 10 år
- Ändring av avgift ska vara klar senast ett år före avgiftsperiodens utgång
- Om ej överens – väcka talan vid domstol
- Tomträttsinnehavaren får veta den nya tomträttsavgiften minst 15 månader innan den börjar gälla
- Småhus
 $30\% * MTV * 3,5\%$
dvs 1,05% av marktaxeringsvärdet
- Flerbostadshus
 $75\% * MTV * 2\%$
dvs 1,50% av marktaxeringsvärdet
- Övriga ändamål
Marknadsvärdering * 3%



Domstolsprocesser rörande tomträttsavgift/avgäld



- Just nu pågår drygt 100 mål
- Advokatfirman Morris biträder kommunen i drygt 60 av dessa mål
- Pågående mål handläggs av mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt
- Huvuddelen av de pågående målen avser tomträttsupplåtelser med flerbostadsändamål (huvudsakligen)
- 8 av de pågående målen avser upplåtelser för "kommersiella" ändamål som t.ex. sjukhus, skola, hotell, industri och parkering



Tvistesummor i de pågående målen

- Kommunens totala yrkade årliga avgälder =
981 966 330 kr
- Tomträttshavarnas inställning =
328 400 410 kr
- Skillnad mellan yrkad avgäld
och tomträttshavarnas inställning =
653 565 920 kr

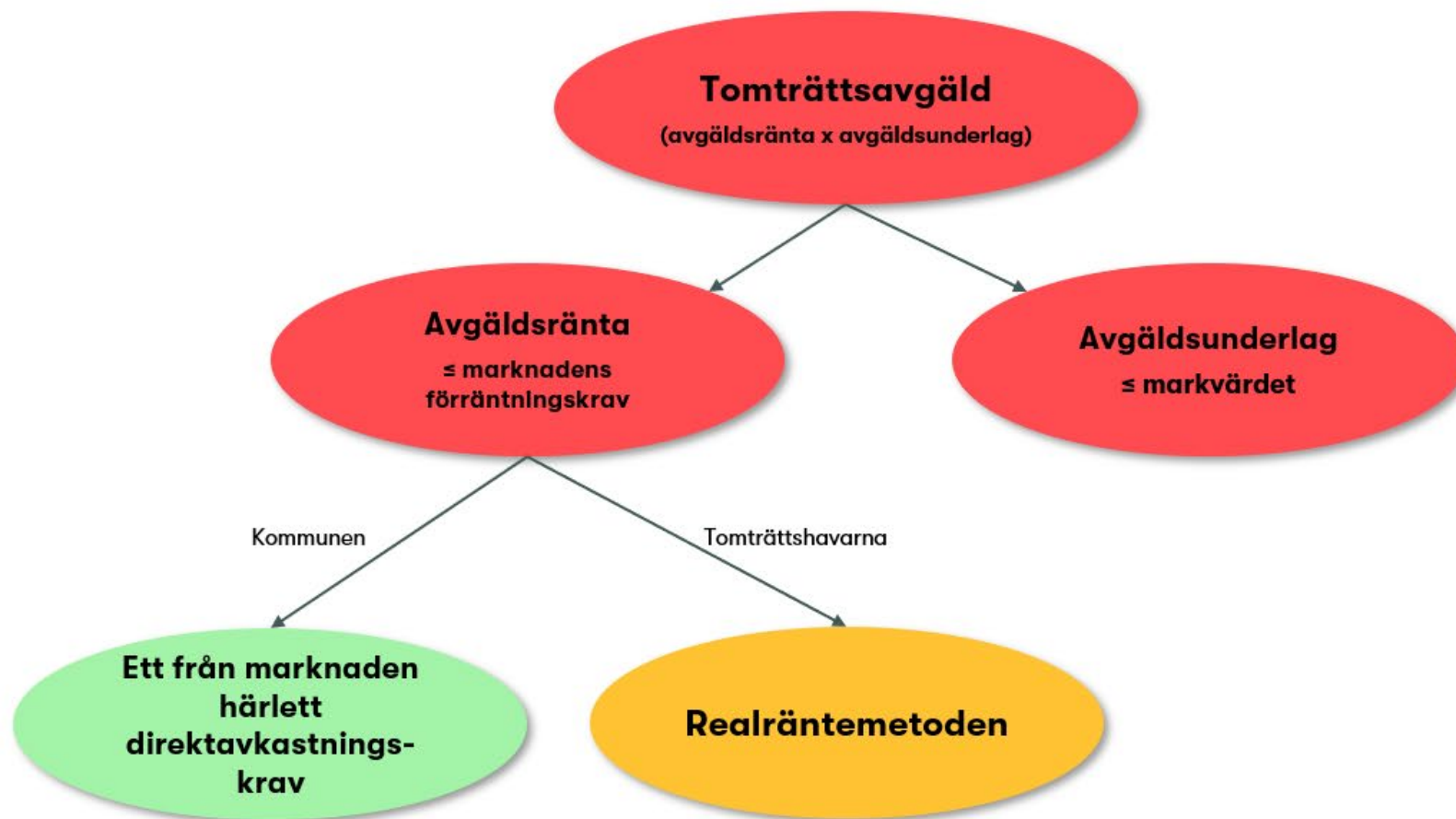




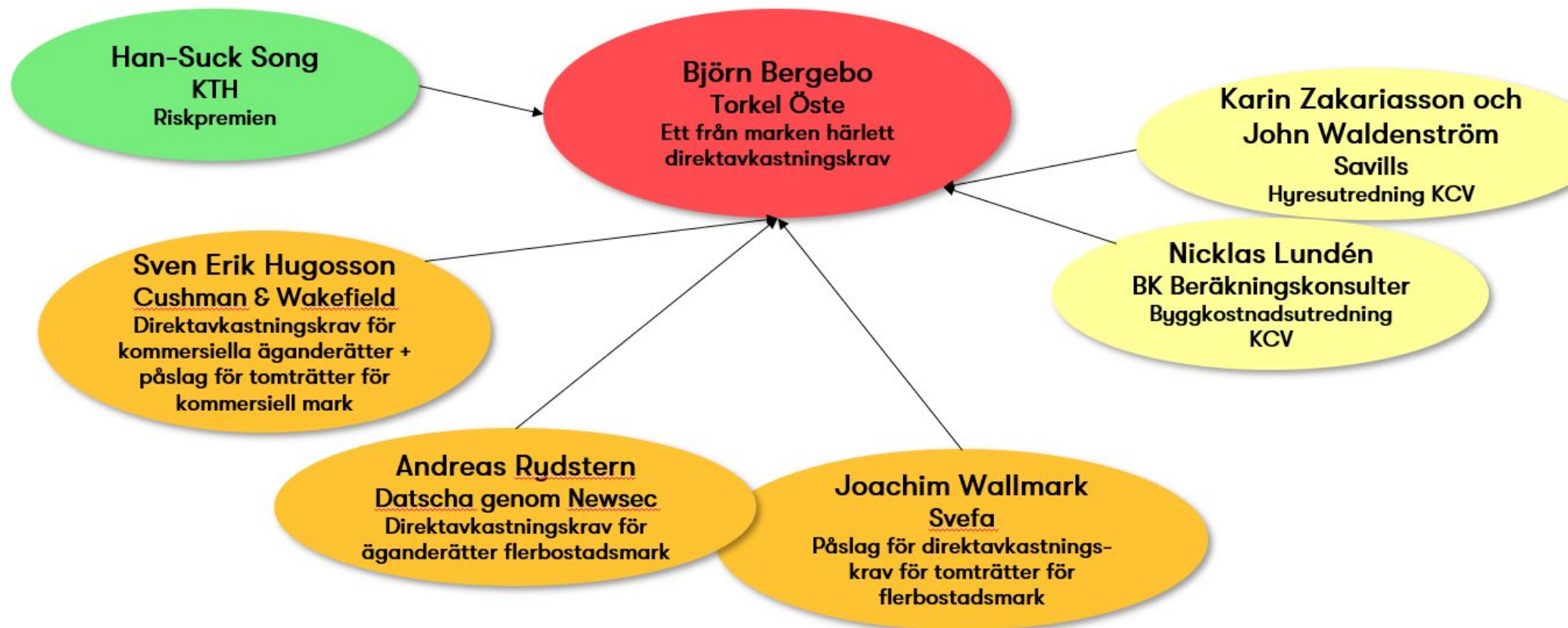
Tvistefrågorna



Göteborgs
Stad



Sakkunnigutredningen





Kommunfullmäktiges modell

- **$0,75 \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 0,02 (0,0225) = \text{årlig avgäld}$**
- Yrkad avgäldsrenta enligt KF:s modell
 - 10-åriga avtal = 2 procent
 - 20-åriga avtal = 2,25 procent
- Avgäldsunderlag enligt KF:s modell
 - 75 procent av marktaxeringsvärdet
- Praxis
 - avgäldsrenta: 3–3,25 procent
 - avgäldsunderlag: schablonmässigt $1,33 \times$ marktaxeringsvärdet
- Kommunens avkastning är därmed drygt 1 procent (i de flesta fall)





Status – vad händer nu?

- 29 av målen omfattades av huvudförhandling i april och maj
- Dom meddelas den 21 juni 2023
- Andra kommuner bevakar målen
- Stockholms stads närvarade genom representanter på huvudförhandlingen
- Resterande mål handläggs av domstolen



Kontakt

Simon Engström

Maria Lindén Liljeström

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad