

Cirkulärnr: 1997:110  
Diariernr: 1997/1845  
Handläggare: Förbundsjurist Kerstin Wiss Holmdahl  
Sektion/Enhet: Civilrättssektionen  
Datum: 1997-06-30  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Rubrik: Ändringar i tomträttslagstiftningen har senarelagts

Civilrättssektionen  
Förbundsjurist Kerstin Wiss Holmdahl, /GR

1997-06-30

Kommunstyrelsen

## Ändringar i tomträttslagstiftningen har senarelagts

Justitiedepartementet tog under hösten 1996 upp 1988 års tomträttsutredning, betänkandet (SOU 1990:23 ) Tomträttsavgäld, till behandling. Betänkandet remissbehandlades 1990 men ledde inte till någon lagstiftning. En hearing ägde rum den 25 oktober 1996. Från förbundets sida framfördes under hearingen det tillfredsställande i att tomträttsreglerna ses över eftersom dels avgäldräntan är alltför låg och detta ej varit möjligt att ändra genom domstolspraxis, dels att vi eftersträvar ett förenklat system med årliga avgäldsändringar för att komma ifrån det nuvarande systemets språngvisa höjningar. Förbundet inkom även därefter med synpunkter i sakfrågan.

En lagrådsremiss avlämnades den 6 februari 1997 och efter lagrådets yttrande arbetade man från departementets sida fram vissa ändringar. Detta ledde till ett utkast till proposition. I propositionen föreslogs ett nytt förenklat avgäldssystem för tomträtter. Det föreslogs att när en tomträtt upplåts, parterna fritt skall kunna avtala om storleken av avgälden för den första avgäldsperioden. Avgälden föreslogs kunna ändras varje år om parterna inte avtalat om längre avgäldsperioder. Det föreslogs vidare att det i lagen anges hur avgälden skall beräknas i samband med avgäldsändring, varvid avgälden skall beräknas som en avgäldränta på ett avgäldsunderlag.

I fråga om tomträtter för småhusändamål föreslogs att avgäldsunderlaget skulle utgöras av det omräknade markvärdet enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) för året före det då den nya avgälden skall gälla. Avgäldräntan för dessa tomträtter föreslogs uppgå till 4,5 %.

I fråga om tomträtter för hyreshus, industri och kontorsändamål föreslogs att avgäldsunderlaget skulle utgöras av ett värde på marken som bestäms vart femte år efter en fri värdering. Mellan värderingstillfällena skulle penningvärdesförändringar beaktas genom att avgälden omräknas varje år med för-

ändringarna i konsumentprisindex. För dessa tomträtter föreslogs att avgäldsrentan skulle uppgå till 4 %.

Det föreslogs vidare att vad gäller tomträtter avsedda för småhus, det inte skulle vara möjligt för parterna att träffa avtal om att avgälden skulle vara högre än vad som följer av lagens regler. När det gäller andra tomträtter föreslogs att parterna skall kunna avtala om att avgälden skall beräknas efter andra kriterier än de som anges i lagen. Vidare angavs hur man skulle gå tillväga för att få till stånd en ändring av avgälden för den kommande avgäldsperioden.

Propositionen förväntades antas i slutet av maj i år, men så blev ej fallet och skälet härtill är följande.

En utredning tillsattes i april i år som skall se över regelsystemet för fastighetstaxering. Detta uppdrag omfattar både förfaranderegler och de materiella regler som skall tillämpas vid allmän och särskild fastighetstaxering samt vid den årliga omräkningen. Utredaren skall undersöka om de nuvarande reglerna på ett tillfredsställande sätt leder fram till att taxeringsvärdena för enskilda fastigheter återspeglar marknadsvärdena och vidare bl.a. föreslå de lagändringar som bedöms vara nödvändiga. Uppdraget skall vara slutfört före utgången av år 1998 (Dir. 1997:36).

Som nämnts ovan föreslås i utkastet till propositionen avseende ett nytt, förenklat avgäldssystem för tomträtter bl.a. att i fråga om tomträtter för småhusändamål avgäldsunderlaget skall utgöras av det omräknade markvärdet enligt fastighetstaxeringslagen för året före det då den nya avgälden skall gälla. Med anledning av att regelsystemet för fastighetstaxering är föremål för översyn vill man på justitiedepartementet nu inte knyta tomträttsreglerna till detta regelsystem. Enligt uppgift från departementet kommer man att under hösten ta ställning till om man kan knyta omräkningen till något slags index eller om man skall vänta och se vad utredningen som ser över reglerna om fastighetstaxering kommer fram till. Ytterligare beredning är således erforderlig på justitiedepartementet. Vi får därför återkomma när vi erhåller mer information i frågan.

Föreligger några frågor, kontakta förbundsjurist Kerstin Wiss Holmdahl, tel. 08-772 44 35.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Civilrättssektionen

Hans Ekman

Kerstin Wiss Holmdahl