

Webinarium 2025-05-28
- Smyrna -

Följ Vesterlins på Facebook & LinkedIn

vesterlins

Tomträttens särart

- Rättsfiguren föddes 1907
  - Därefter en stegvis utveckling under 50- och 60-talen genom lagändringar

- Djupgående ambivalens
  - Tydlig fastighets-DNA
  - Kan uppfattas som en fastighet men är en nyttjanderätt



Tomträttens särart

- Syftet med rättsfiguren
  - Det bostadspolitiska intresset
  - Det markpolitiska intresset
- Dagens användning och de ursprungliga syftena
- Omprövning av avgäld
  - En masshantering

Smyrna och avgäldsjusteringen

Pre-Smyrna

- Bedöm markvärdet (MV)
- Sök avgäldsräntan (AR)
  - Beakta triangeleffekten
- Beräkna ny avgäld
  - MV * AR

Post-Smyrna

- Bedöm markvärdet (MV)
- Sök avgäldsräntan (AR)
  - Beakta triangeleffekten
- Beräkna ny avgäld
  - MV * AR
- Gör en skälighetsbedömning
  - Ska avgäldsräntan sänkas?

Platsen & upplåtelseavtalet

- Staten (SFV) äger fastigheten Smyrna 5 på Gärdet i Stockholm
- Fastigheten är upplåten med tomträtt för bostadsändamål till Brf Smyrna 5 (Smyrna)
- Enligt upplåtelseavtalet ska tomträttsavgälden regleras var 10:e år
- Under föregående avgäldsperiod var avgälden 1 900 000 kr/år



SFV väckte talan om omprövning av avgälden i MMD

Talan i MMD

- SFV
  - Yrkande
    - > Avgäld 5 490 000 kr/år
  - Grunder
    - > Markvärde 183 miljoner kronor
    - > Avgäldsränta 3 %
      - Inkluderar tillägg för triangeleffekten
      - Accepterad nivå historiskt och förhållandevis stabil över tid
      - Saknas skäl att frångå nivån bara för att det är fråga om tomträtt för bostadsändamål

- Smyrna
  - Yrkande
    - > Motsatte sig ändrad avgäld
  - Grunder
    - > Markvärde 167 miljoner kronor
    - > Avgäldsränta om 1 %
      - Av SFV yrkad ränta är inte motiverad av nivån på realräntan
      - Synnerligen stor höjning
      - Alldeles för stark påverkan på medlemmarnas boendekostnader

Utfall i MMD & MÖD

- MMD
  - Markvärde 167 miljoner
  - Avgälden 3,3 miljoner/år med ledning av uppskattad långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden
- MÖD
  - Markvärde 167 miljoner
  - Avgälden 5,0 miljoner/år med ledning av uppskattad långsiktig realränta

Talan i HD

- Smyrna
  - Fastställ tomträttsavgälden till 1 900 000 kr/år
- SFV
  - Motsatte sig ändring av MÖD:s dom
- Att markvärdet var 167 miljoner var ostridigt
  - Frågan avsåg därför vilken avgäld som skulle bestämmas med den utgångspunkten

Bestämmelserna som reglerar omprövning

- Ordalydelsen lämnar utrymme för tolkning
  1. Avgälden ska bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tidpunkten för omprövning
     > Hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och närmare föreskrifter i upplåtelseavtalet
  2. Det andra ledet, avgäldsräntan, nämns inte uttryckligen

13 kap. 11 § andra stycket JB

Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten ***på grundval av det värde marken äger*** *vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.*

HD – Bestämmelsernas främsta syfte

Pkt 7

”[…] Bestämmelserna om hur avgälden får omprövas har till främsta syfte att för tomträttshavaren skapa trygghet i den framtida innebörden av tomträtts-avtalets ekonomiska förpliktelser.”

- Omprövningsbestämmelsernas främsta syfte
  - Att skapa trygghet i fråga om tomträttshavarens framtida ekonomiska förpliktelser



HD – En skälighetsbedömning

Pkt. 8

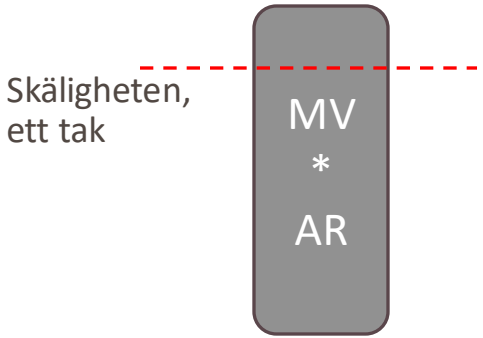
”Utöver föreskriften i 13 kap. 11 § jordabalken finns det inte någon lagregel med anvisning om hur tomträttsavgälden ska bestämmas. När parterna inte enas om avgälden, ankommer det alltså på domstolen att bestämma ett belopp som den bedömer vara skäligt i det specifika fallet utifrån det material som parterna lägger fram i målet.”

- Bedömningen
  - Skäligt,
  - i det specifika fallet,
  - utifrån det material som parterna lägger fram
- Inte **en** metod

HD – Vad är skäligt?

Pkt 9

”[…] Eftersom det är domstol som vid oenighet avgör frågan om det skäliga i en begärd höjning av avgälden, har det ansetts inte finnas anledning att införa någon särskild regel i syfte att förhindra orimliga höjningar utan det skyddet ligger i själva skälighetsbedömningen.”



- Ingen särskild regel för att förhindra orimliga höjningar
  - Eftersom domstolen avgör skäligheten…
- Skydd mot orimliga höjningar ligger i skälighetsbedömningen
  - Skäligheten ger ett tak

HD – Olika ändamål

Pkt 9
”Vid tomträttsupplåtelse för bostadsändamål ska skälighetsbedömningen ta sin utgångspunkt i huvudsyftet med lagstiftningen, nämligen att främja en från samhällelig synpunkt önskvärd utveckling av bostadsförhållandena där enskilda kan ges tomtmark för bebyggelse men där samtidigt äganderätten till marken kan behållas och eventuell värdestegring stanna hos fastighetsägaren, dvs. i praktiken det allmänna. […]”

- Smyrna, tomträtt för bostadsändamål
- Verksamhetstomrätter
  - Trygghet i den framtida innebörden av tomträttsavtalets ekonomiska förpliktelser
  - Skydd mot oskäliga höjningar

HD – Skälighetsbedömning bostadsändamål

Pkt 9
”Vid tomträttsupplåtelse för bostadsändamål ska skälighetsbedömningen ta sin utgångspunkt i huvudsyftet med lagstiftningen, nämligen att främja en från samhällelig synpunkt önskvärd utveckling av bostadsförhållandena där enskilda kan ges tomtmark för bebyggelse men där samtidigt äganderätten till marken kan behållas och eventuell värdestegring stanna hos fastighetsägaren, dvs. i praktiken det allmänna. […]”

- Skälighetsbedömning bostad
  - Huvudsyftet med lagstiftningen
    - Främja en **från samhällelig synpunkt önskvärd utveckling av bostadsförhållandena** där enskilda kan ges tomtmark för bebyggelse
    - Äganderätten till marken kan behållas och eventuell värdestegring stanna hos fastighetsägaren

- ”Önskvärd utveckling av bostadsförhållandena”
  - Vad är det?

HD – Skälighetsbedömning bostadsändamål

- Tomträttsinstitutets principiella tanke (p. 10)
  - Fastighetsägaren bör kompenseras för markvärdestegringen, VS
  - Tomträttshavarens intresse av ekonomisk trygghet och förutsägbarhet ska så lång som möjligt tillgodoses

HD – Avgäldsräntan

Pkt 11

”Avgäldsräntan […] har i sin tur funktionen att […] ge i huvudsak motsvarande avkastning […] som fastighetsägaren […] skulle ha fått på grund av markinnehavet ifall tomträtt till marken inte hade upplåtits. På det sättet, och genom att ta hänsyn till triangeleffekten, kan fastighetsägaren även få del i den markvärdestegring som kan förväntas under den förestående perioden […].”

- Två led
  - Alternativ avkastning på grund av markinnehavet
  - Triangeleffekten



HD – Avgäldsräntan

- **Pkt 12–13**
  - Inget krav på exakthet
    - > En ”skälig ränta på det uppskattade markvärdet”
  - Vägledning söks i avkastning på jämförbara kapitalplaceringar
    - > I praktiken **den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden**.
  - Utgå från kapitalplaceringar på mycket lång sikt, minst 30 år.
  - Det som söks är ett långsiktig stabilt läge
    - > Inte nuvarande marknadsnoteringar för långa statspapper



HD – Hur ska avgäldsräntan beräknas?

Pkt 14

Att vägledning på detta sätt i och för sig kan sökas från den allmänna kapitalmarknaden rubbar inte det förhållandet att det är en skälighetsbedömning som ska göras enligt 13 kap. 11 § jordabalken. ***Ytterst förutsätter lagstiftningen att domstolen gör en egen slutlig bedömning i det enskilda fallet av vad som är skälig avgäldsränta och avgäld, med en lämplig avvägning mellan fastighetsägarens och den enskilde tomträttshavarens intresse.*** *Den bedömningen kan innefatta hänsynstagande till triangeleffekten men också intresset av att* ***de boende inte drabbas av alltför drastiska kostnadsökningar****.*

- Ergo
  1. Värdera marken
  2. Bedöm avgäldsräntan
  3. Beakta triangeleffekten
  4. Multiplicera
  5. Bedöm skäligheten
  6. Ev tillbaka till 2



HD – Bedömningen i detta fall

- Den långsiktiga realräntan på kapital-marknaden bedöms ligga ganska stabilt på en lägre nivå än 2 % under en stor del av den kommande tioårsperioden.
- Det antas att mark med värdesäker avkastning inte avviker allt för mycket från den räntan.
- *Med hänsyn tagen även till övriga omständigheter, främst det förhållandet att tomträtten avser bostadsändamål, framstår en avgäld som bygger på en avgäldsränta på 1,75 procent, med triangeleffekten beaktad, som rimlig för den aktuella perioden. Den årliga avgälden ska därmed skäligen bestämmas till 2 900 000 kr.*

- HD synes anse att avgäldsräntan efter triangulering, men innan skälighetsbedömning, ligger lägre än 2 % under en stor del av den tid som är av betydelse

- Efter skälighetsbedömningen sätts avgäldsräntan till 1,75 %

- Skälighetsbedömningen kan ha inneburit en nedjustering om ca 0,25 %-enheter

Resultatet

- Tomträttsavgälden
  - Före: 1 900 000 kronor
  - Efter: 2 900 000 kronor
- Skälighetsbedömningen
  - Antagande: ca 420 000 kr
- Påverkan på boendeekonomin
  - Snitt per boende
    - > Före: 22 000 kr/år
    - > Efter: 34 000 kr/år
- Ökning i absoluta tal/månad
  - 1 000 kr/månad
  - Utan skälighet: 1 400 kr/månad
- Ökning i relativa tal
  - 55 %
  - Utan skälighet: 77 %



Skälighetsbedömningen

- Vad säger HD om skälighets-bedömningen?
  - Skapa **trygghet i fråga om tomträttshavarens framtida ekonomiska förpliktelser**
  - **Främja** en från samhällelig synpunkt **önskvärd utveckling av bostadsförhållandena**
  - Tillgodose tomträttshavarens intresse av **ekonomisk trygghet och förutsägbarhet** så långt möjligt
  - Hänsyn till att de boende **inte drabbas av alltför drastiska kostnadsökningar**



- Ökning i absoluta tal/månad
  - 1 000 kr/månad
  - Utan skälighet: 1 400 kr/månad
- Ökning i relativa tal
  - 55 %
  - Utan skälighet: 77 %

Skälighetsbedömningen

- Skälighetsbedömningen på andra orter
  - Lägre ökning i absoluta tal
  - Samma ökning i relativa tal?
- Skälighetsbedömningen och olika upplåtelseformer
  - Hyra
  - BRF
- Vad är en drastisk kostnadsökning?

- Ökning i absoluta tal/månad
  - 1 000 kr/månad
  - Utan skälighet: 1 400 kr/månad
- Ökning i relativa tal
  - 55 %
  - Utan skälighet: 77 %



På lång sikt, vad påverkar boendeekonomin?

- Boendeekonomin beror av flera parametrar, bl.a.
  - Avgiften till föreningen
  - Privat lån

- För det fall att:
  - Avgälden går upp…
  - varefter värdet på den enskilda bostadsrätterna går ned…
  - så kommer en ny bostadsrättshavare att betala mer för avgälden (till kommunen) men sannolikt mindre i ränta/amortering (till banken).
  - Hur stor blir den reala skillnaden på lång respektive kort sikt?



Verksamhetstomträtter

- Vad gäller verksamhetstomträtter?
  - *Trygghet i den framtida innebörden av tomträttsavtalets ekonomiska förpliktelser*
  - *Skydd mot oskäliga höjningar*

- Motsvarande frågor infinner sig i fråga om skälighetsbedömningen
  - Absoluta tal
  - Relativa tal
  - Andra förutsättningar att ta hänsyn till



Ett kommunalt perspektiv

- Många kommuner har en balanseringsfunktion
  - Låg avgäldsränta eller ”låg” uppskattning av markvärdet
  - Kan begränsa Smyrnas påverkan

- Om balanseringsfunktion saknas
  - Lägre löpande intäkter (i vart fall en period)
    > Stegvis sänkning under kommande tioårsperiod?
  - Lägre friköpspriser
    > Sannolikt relativt direkt effekt



Vi väntar med spänning på MÖD

- Vi får anta att praxis kommer att klarna
- I väntan på det?


vesterlins
Följ oss på sociala medier
Facebook | Linkedin | Instagram
Stockholm | Östersund | Edsbyn | Jönköping
www.vesterlins.se | info@vesterlins.se | 08-684 57 100