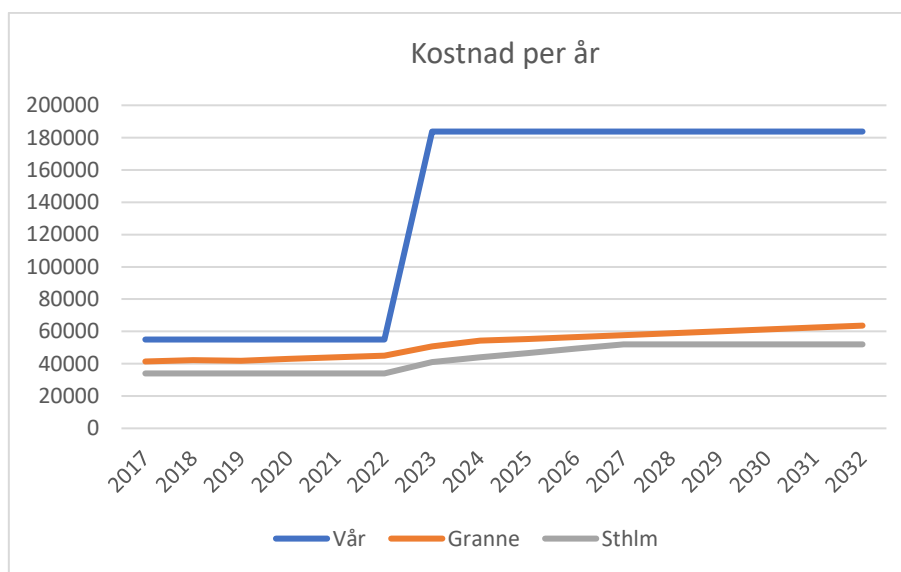


Drottningholm den 12 februari 2023

En statlig utredning (SOU 2012:71) föreslog förändring av regelverket avseende tomträtter för att undanröja missförhållanden med chockhöjningar av avgälder med påföljande rättstvister som uppstod av jordabalkens tillämpning. Förslagen antogs inte, bland annat med hänsyn till kommunernas självbestämmanderätt. Många kommuner har dock infört egna regelverk för att undvika jordabalkens dysfunktionalitet. Det gäller tex Stockholm, Göteborg och Malmö som alla idag har transparenta, förutsägbara och rimliga system för att bestämma avgälder. Uppskattningsvis har markägarna för mer än 90% av Sveriges ca 40,000 tomträtter för småhus slutat tillämpa jordabalkens tolkningsmöjligheter vid avgäldssättningen och därmed i stort löst problemen som tidigare uppstått. Statens Fastighetsverks hantering är en kvarleva från det förflutna som det finns skäl för regeringen att snarast åtgärda.

Vi tar vår erfarenhet som ett exempel på dysfunktionaliteten. Vi äger en tomträtt i Drottningholm, Ekerö kommun till en mycket liten tomt (649 kvm) som för närvarande har en årlig avgäld av 55,000 kr. SFV kräver i en stämning via Nacka tingsrätt en höjning av denna avgäld till 183,750 per år, dvs mer än en trefaldig höjning över natt från en redan hög nivå. Skulle grannen Stockholms stad ha varit markägaren hade den nya avgälden blivit 52,000 kr med den formel som kommunen tillämpar.<sup>1</sup> Med andra ord, SFV **kräver tre och en halv gånger** högre avgäld än vad Stockholms stad skulle göra. SFVs tillämpning innebär också att vår avgäld blir ungefär **tre gånger så hög** som för vår granne som har ett bostadsarrende med SFV som markägare där höjningar sker baserat på konsumentprisindex. Figuren nedan demonstrerar den absurda situationen.



SFVs avgäldskrav innebär dessutom även högre hyra för en liten tomt som SFV inte har några som helst kostnader än för den hyra som SFV tillämpar som hyresvärd för grannar avseende **hus och mark**. Det är i många fall fastigheter med flera gånger större tomter och bättre lägen.

<sup>1</sup> Stockholms stad har ett system sedan 2017 där avgälden för 10 årig avgäldssperiod sätts som 40% av marktaxeringsvärdet x 3,25% ränta. Maximal höjning med 18,000 kr. Se vidare länk <https://boende.stockholm/regler-tillstand/tomtratt-och-arrende/>

Som hyresvärd för dessa har SFV dessutom kostnader för att underhålla och förbättra som kan vara miljonkronorsklassen utan att detta påverkar hyran.

I vår kommunikation med SFV skriver verket att:

”SFV ska vara marknadsmässigt i sina upplåtelser och det finns, till skillnad för vad som gäller i vissa kommuner, inte några politiska beslut om att SFV ska kräva lägre ersättning än vad staten som markägare är berättigat till ...”

Vidare skriver SFV att

”Markägarens rätt till ersättning för de olika upplåtelseformerna hyra, arrende och tomträtt regleras på olika sätt i jordabalken och någon direkt jämförelse kan därför inte göras.”

Den extrema diskriminering och särbehandling av Staten gentemot andra upplåtelseformer och hur kommuner hanterar tomträttsavgälder framgår tydligt av vårt exempel ovan. SFVs hantering innebär att tomträttsägaren kan tvingas lämna hus och hem, samt att se värdet på sitt investerade kapital försvinna. I vår mening är det mer en fråga om praxis för olika upplåtelseformer än jordabalkens regler. Sammantaget menar vi att det därmed ett angrepp på medborgarens ekonomiska och mänskliga rättigheter.

**Konfiskering av privat kapital** Som ägare till ett hus på hyrd mark finns det ingen 'exit' när avgäldskraven blir för höga. Den teoretiska åtgärden att fysiskt flytta fastigheten till annan friköpt mark är praktisk ogenomförbar och ofta inte ens tillåten. Den 'exit' som står till buds är att sälja hus med tomträtten. Marknadspotentialen vid en försäljning av tomträtt påverkas självfallet starkt av avgäldens storlek och inte minst av osäkerheten om framtida avgifter. Vid extremt höga avgälder kan husägaren tvingas att inte endast ofrivilligt behöva lämna sitt hem, utan även behöva acceptera betydande förlust av det kapital som denne investerat i köp och underhåll av bostaden. I ett värsta scenario kan tomträttsägaren bli oförmögen att sälja och likaväl vara bunden av en avgäld som inte kan betalas. SFVs maximala tillämpning av jordabalkens tolkningsutrymme innebär således i praktiken en indirekt konfiskering av privat kapital.

**Konflikt med SFVs egna värderingar.** Statens hantering genom SFV av tomträtten går stick i stäv med de värderingar som SFV menar sig vilja förknippas med och som är en tolkning av SFVs uppdrag från regeringen. Så skriver t.ex. fastighetsverkets generaldirektör i den senaste årsredovisningen att SFV ska vara en ”attraktiv hyresvärd och förvaltare”; att SFV ska förknippas med ”kvalitet och hållbarhet, effektivitet och tillgänglighet, kompetens och engagemang samt ett etiskt förhållningssätt som väcker respekt”; att SFV ska ”uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.” I vår erfarenhet med tomträtt gäller inget av detta: snarare framstår SFV som motsatsen i samtliga avseenden.

**Ryktesrisk.** Den diskrepans som gäller hur SFV vill ses och dess hantering av tomträtter öppnar upp för kritik politiskt och medialt. När vi berättar om vårt fall för bekanta blir reaktionen uttryckt som ”skandalöst, beklämmande, rena 1800-talets patronfasoner”, osv. SFVs agerande innebär därmed en ryktesrisk för Staten som markägare och hyresvärd. Detta påverkar SFVs trovärdighet generellt. Givet den kritik i media om korruption som drabbade SFV för några år sedan borde sådan ryktesrisk vara extra känslig.

**Höga transaktionskostnader.** I avsaknad av en enkel formel tvingas SFV anlita konsulter för att uppskatta markvärdet i varje enskilt fall. SFV dras in i rättsprocesser med kostnader för

verkets juridiska personal i olika led och riskerar dessutom att behöva betala motpartens rättegångskostnader. Tomträtsinnehavaren tvingas på samma sätt till stora kostnader för att anlita juridiskt anbud och fristående konsult för att göra egen markvärdering etc. vilket tillsammans lätt hamnar på en prislapp kring 100,000 att finansieras med beskattade privata medel. Därtill kommer risken att behöva betala SFVs rättegångskostnader vid förlust i domstolen vilket kan uppgå till liknande belopp.

**Asymmetrisk makt.** En tvist kring tomträtsavgäld för småhus med Staten som markägare och en enskild person som tomträtsinnehavare är extremt asymmetrisk vad gäller makt och resurser. Statens möjligheter att kunna hantera och ekonomiskt bära denna typ av rättstvister är så ofantligt mycket större än för den enskilde tomträtsinnehavaren. För Staten är utfallet ekonomiska bagateller, för den enskilde existentiellt eftersom den senare riskerar att förlora sitt hem och sitt kapital, behöva bekosta oförutsägbara rättegångskostnader samt genomlida månader av oro för vad slutsumman hamnar. Det finns en betydande risk att en enskild tomträtsägare stämd av SFV drar sig för att hävda sin rätt på grund av rättegångskostnader och den uppsplitande process som en rättegång innebär. Det är inte värdigt ett modernt samhälle som Sverige att med SFV som markägare tomträtsinnehavaren utsätts för ett slags maktmissbruk.

**Betydande hälsoeffekter.** Tomträtt såsom SFV hanterar avgälderna har avsevärda hälsorelaterade kostnader i form av ångest, oro som kan resultera i sjukdom för tomträtsägaren och dennes familj. En av de värsta faktorerna för ohälsa är förlust av bostad. Den typ av effekter har också samhällsekonomiska konsekvenser. Förhöjd ohälsa drar med sig omfattande kostnader för samhället även om SFVs balansräkning inte påverkas.

**Onödig belastning av domstolväsendet.** Kombinationen av att jordabalken ger stort tolkningsutrymme av vad som är skälig markhyra och SFVs strävan att maximera sina intäkter leder till flitigt (miss)utnyttjande av domstolväsendet. Utredningen 2012 skrev att ”otydligheten och komplexiteten i regelverket leder till att parterna och domstolarna belastas av svårösliga, tidsödande och kostnadskrävande tvister om tomträtsavgäldens storlek”. I vår erfarenhet använder SFV automatiskt Mark och miljödomstolen i form av stämning av motparten när man vill höja avgälden (det har skett som SFVs första kommunikation med oss de två gånger vi har varit involverade i avgäldsfrågor). Domstolen utnyttjas således för det som borde vara rutinärenden med de kostnader detta innebär för samhället. Inte sällan överklagar SFV dessutom mark och miljödomstolen i de tvister där den senare gått på tomträtsinnehavarens linje, med långdragna och dyrbara processer i Svea hovrätt som följd.

**Hindrar vård av fastighet** I många fall finns ett särskilt ansvar för tomträtsinnehavaren att vårda en fastighet för ett bredare syfte än det privata. Det gäller till exempel om fastigheten är byggnadsminnesförklarad eller ingår i UNESCOs världsarv (som i vårt fall) och därmed är en del av Sveriges och världens kulturarv. Extrema avgälder drar mattan undan fötterna på tomträtsinnehavaren att uppfylla den plikten av privatekonomiska skäl. SFV har ett särskilt ansvar att vårda Sveriges kulturarv som går stick i stäv med verkets hantering av tomträtsavgälder.

**Pervertering av tomträtsinstitutet.** Lagstiftningen rörande tomträtsinstitutet år 1907 tillkom för att möjliggöra för fler att skaffa sig ett eget hem. Tomträten innebar att den enskilde fick tillgång till mark under betryggande former utan egen kapitalinsats. Avsikten var att tomträtt skulle användas som en övergångsform till äganderätt. När hushållen fått en bättre ekonomi skulle de kunna förvärva tomten. Det var således en tidig bostadspolitisk institution. Statens

tillämpning idag är den omvända. För den som köpt en fastighet med tomträtt vid en tidpunkt när situationen mer avspeglade de ursprungliga bostadssociala intentionerna, upplever idag att tomträtt är en kronisk källa till oro och potentiellt till förlust av hem och kapital. Med andra ord SFVs hantering innebär en pervertering av tomträttens intentioner. Det innebär även att tomträttsinstitutet generellt kommer i vanrykte vilket påverkar marknaden negativt med minskat intresse för sådan byggnation vilket i slutändan kan vara till förfång för kommunerna.

**Förslag till förändring** Givetvis skulle en reform av jordabalken vara mycket välkommen. Eftersom detta har visat sig svårt vore en anpassning för Staten till hur kommunerna har löst problemet vara en snabb och pragmatisk åtgärd. Eftersom SFV kan ha svårighet att själva fatta beslut om att frångå strävan efter vinstmaximering inom ramen för jordabalkens regelverk och heller inte har ansvar att göra övergripande samhällsekonomiska analyser av dess agerande bör detta vara regeringens uppgift.

En anpassning av SFVs hantering av tomträttsavgälder för småhus till hur Stockholms stad hanterar detta skulle i princip lösa alla de problem och dysfunktionaliter vi pekat på ovan. Ett sådant regelverk vore transparent, förutsägbart, rimligt och tar bort olika tolkningsmöjligheter av regelverket. Det har även en inbyggd spärr mot dramatisk ökning av avgälder.<sup>2</sup> Modellen skulle innebära att SFV kan stå för de värderingar som man ger uttryck för i kommunikation med stat och allmänhet, att ryktesrisken minimeras, att fall som går till domstol skulle drastiskt reduceras eller försvinna helt och därmed de betydande transaktionskostnaderna falla bort, att särbehandlingen och diskrimineringen på marknaden tas bort, att tomträttsinstitutet inte kommer i än mer vanrykte, och i slutändan att ett förtroende mellan stat och medborgare inte sargas, grundläggande för en fungerande demokrati.

Som vi skrev ovan, vädjar vi om att få ett samtal med Dig för att klargöra problemet vidare samt ge ytterligare exempel på missförhållanden hur Statens Fastighetsverk hanterar tomträtter. Vi är helt medvetna om att Du inte kan engagera Dig ett specifikt fall men vi menar att i SFVs hantering av tomträtt för småhus föreligger ett flagrant systemfel där vi bara råkar vara ett fall.

Vi vore tacksamma om detta kunde ske i god tid innan den domstolsförhandling som är utsatt till den 5 april.

Claes och Julie Lindahl

---

<sup>2</sup> Stockholm stad har en spärregel vid avgäldshöjning. Vid tioårig avgäldsperiod kan höjningen maximalt uppgå till 18,000 kr och aldrig mer än 100%. Den nya avgälden införs stegvis så att den först från år 5 utgör hela beloppet.