

Nacka Tingsrätt
Mark och miljödomstolen
Avdelning 4
Box 69
131 07 Nacka
E-post mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Mål nummer F 6414-22

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Ekerö Drottningholm 1:57, Ekerö kommun

Vi önskar komplettera vår inlägga till Nacka tingsrätt av den 25.11, 2022 med bifogade dokument för att ytterligare styrka våra yrkanden. Det gäller:

1. Förhållanden kring kunglig dispositionsrätt för fastigheten Drottningholm 1:57 som tidigare varit okända för oss
2. Svar på SFVs bestridande av våra yrkanden.
3. För rättens information, en skrivelse till Finansdepartementet den 12 februari om vad vi anser är SFVs oskäligen, dysfunktionella och samhällsekonomiskt negativa hantering av tomträtter för småhus med Drottningholm 1:57 som exempel

Drottningholm den 22 mars 2023



Claes Lindahl

1. Kunglig dispositionsrätt till Drottningholm 1:57 och dess status som Världsarv

1.1 Efter SFVs krav på ny avgäld via Nacka tingsrätt den 3 oktober 2022, gjorde vi en formell förfrågan till fastighetsverket den 11 oktober om möjlighet att friköpa marken. I SFVs preliminära svar den 1 december 2022 skriver fastighetsverkets chefsjurist att:

”Fastigheten ligger både inom världsarvsområdet och den kungliga dispositionsrätten. Tomträttsavtalet ger staten ett fortsatt inflytande över fastighetens användning vilket är betydelsefullt i denna känsliga kulturmiljö inom världsarvet. Det talar alltså mot att SFV skall gå med på ett friköp. Även om SFV hade tyckt att en försäljning vore lämplig så ligger fastigheten som sagt inom dispositionsrätten och en försäljning kräver därmed både Kungens och riksdagens godkännande.”(Se bilaga 1)

Det var första gången vi hörde talas om att Kungen har dispositionsrätt till Drottningholm 1:57. Däröf finns inget skrivet i vårt köpeavtal eller andra dokument från transaktionen 2004, heller inget i Anna och Tor Bunnens avtal med Byggnadsstyrelsen 1983 avseende den då nybildade tomträtten kring ’Lilla skolan’. (Kopia av detta avtal bifogades vårt köpeavtal och är även bilaga i SFVs stämning till tingsrätten).

I en förfrågan om information kring den kungliga dispositionsrätten och hur detta förmedlats till oss vid vårt köp svarade SFV den 20 januari att

”Statens fastighetsverk var inte part i försäljningen av tomträtten 2004. Därför har vi inget ansvar för vilken information som lämnades mellan köpare och säljare i transaktionen.” (Se bilaga 2)

Den 17 februari 2023, dvs mer än fyra månader efter förfrågan, fick vi det formella beslutet att SFV inte tillåter friköp av Drottningholm 1:57 därför att:

”Hänsynen till kulturmiljövärden samt förhållandet att Drottningholm 1:57 ingår som en del i ett större fastighetsområde som förvaltas av Statens fastighetsverk utgör skäl varför denna fastighet även fortsättningsvis ska ägas av staten.”

Utan någon bifogad evidens säger man i beslutet att ”området har ingått i den kungliga dispositionsrätten i alla fall sedan 1777 då den övergick till Gustav III.”

1.2 Vi menar att:

- Byggnadsstyrelsen synes ha brutit mot det regelverk som SFV nämner ovan kring den kungliga dispositionsrätten (som går tillbaka till 1809/10 års riksdag) när Drottningholm 1:57 uppläts som tomträtt till en av Byggnadsstyrelsens högre chefer år 1983.
- Statens Fastighetsverk (och dess företrädare Byggnadsstyrelsen) har brutit att informera om denna dispositionsrätt från ombildningen och därefter fram till SFVs brev citerat ovan. Fastighetens byggnadsminnesstatus och konsekvenser av detta har till skillnad mycket tydligt informerats om alltsedan 1983 inklusive vid vårt köp 2004.
- Statens fastighetsverk har brutit att i samband med försäljningen av tomträtten 2004 informera om att Drottningholm 1:57 är en del av Drottningholms världsarv och konsekvenserna av detta. Det måste åligga ett statligt verk att underrätta den nya tomträttsägaren om att detta förhållande när man hävdar att staten önskar ha ”ett fortsatt inflytande över fastighetens användning vilket är betydelsefullt i denna känsliga kulturmiljö.”

1.3 Sammanfattningsvis, den kungliga dispositionsrätten och världsarvsstatusen är till synnerligt förfång för oss som tomträtsinnehavare genom att:

- Det omöjliggör friköp för all framtid för oss eller annan tomträtsägare
- Den kungliga dispositionsrätten skapar osäkerhet vad gäller vilka övriga inskränkningar den kan innebära i vårt ägande eller vid eventuell försäljning. För fastigheter med kunglig dispositionsrätt som hyrs ut genom SFV görs till exempel systematiskt betydande inskränkningar i hyresgästens besittningsskydd.
- Tomträten innebär i praktiken ett överförande av ansvar och kostnader för att underhålla en världsarvmiljö från staten till tomträtsägaren.

Dessa förhållanden påverkar marknadsvärdet av fastigheten i hög grad negativt. Skulle dessa förhållanden ha varit kända vid vårt köp år 2004 hade vi avstått. Vi yrkar därför att Statens brist på information om väsentliga förhållanden kring tomträten Drottningholm 1:57 kompenseras genom reducerad avgäld när friköp nu visat sig omöjligt.

1.4 Vi noterar att Byggnadsstyrelsen och efter Staten Fastighetsverks bildande 1993 erbjöd paret Bunner subventioner av tomträtsavgälden även efter 20 års ägande. (Denna subvention uppgick 2003, dvs året innan försäljningen, till 67%) Vi utgår från att detta berodde på de speciella förhållanden som gäller en tomträtt förknippad med kunglig dispositionsrätt och efter 1991 med världsarvsstatus. Samma principer bör rimligen tillämpas också vad gäller vår avgäld.

2. Svar på SFVs yttrande den 13 januari 2023

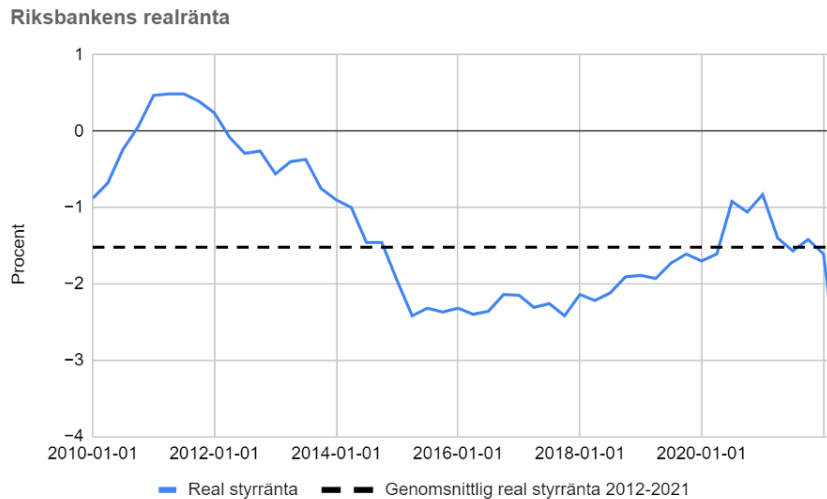
2.1 SFV skriver i sitt svar att markvärderingen som man grundar sitt yrkande på baseras på *relevanta* jämförelseobjekt. Som vi skrev i vår inlägga till Tingsrätten är de jämförelseobjekt som SFV använder *inte* relevanta beroende på synnerliga olikheter i lokalisering, typer av tomt, tomternas storlek och karaktär. Det saknas ett relevant jämförelsematerial vilket också SFVs utredare påpekade. Det finns ingenting som tyder på att utredaren vars slutsatser SFV grundar sitt yrkande på har tagit hänsyn till de specifika förhållanden som gäller Drottningholm 1:57 (annat än som byggnadsminne), heller inga belägg av den arten i SFVs svar. SFV menar att man i markvärderingen tagit hänsyn till ”ökad inflation och höjd styrränta.” Varken i utredningen eller i SFVs svar finns förklaring vad som menas eller någon evidens. Vi menar sammantaget att SFVs värdering av marken är helt godtycklig.

2.2 Det kan ifrågasättas om marken ens har något marknadsvärde i ’avröjt skick’. Drottningholm 1:57 är bebyggd av historiska skäl som går tillbaka till 1700-talet senare del när Gustav III sökte skapa en stadslignande karaktär av Drottningholm. Lilla skolan ingick i fastigheten Drottningholm 1:1 fram till 1981 då den avstyckades, sannolikt för att möjliggöra en till synes regelvidrig överlåtelse av tomträtt till en av byggnadsstyrelsen högre chefer. Detta förhållande talar för att marken till Drottningholm 1:57 inte har något marknadsvärde i avröjt skick annat än som utökad tomt till Drottningholm 1:1. Ännu ett skäl för detta är att vore marken idag råmark skulle den idag med all sannolikhet inte kunna bebyggas med ett bostadshus då dess läge och utformning inte uppfyller de krav som modern lagstiftning kräver i ett förortsområde. Markägarens alternativa avkastning från marken vore således mycket begränsad.

Avgäldsränta

2.3 Högsta domstolen fastställde 1990 att avgäldsräntan för tomträtt ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år (NJA 1990 s. 7). Den 30-åriga långsiktiga realräntan som tidigare har tillämpats

vid avgälder bygger på de höga värden i början på 1990-talet med den finansiella krisen när styrräntan vid ett tillfälle var 500%. Realräntan har dramatiskt sjunkit från krisåren för att under det senaste decenniet varit negativ med minus 1.5% som genomsnitt för perioden 2010-2021 (se figur nedan).



Under 2022 sjönk realräntan ytterligare, ett förhållande som kan förväntas gälla åtminstone under delar av 2023 trots Riksbankens successiva höjning av styrräntan. Konjunkturinstitutet gör inte långsiktiga scenarier över 30-årig realränteutveckling men i *Konjunkturläget*, december 2022 bedömde KI att den reala statsobligationsräntan med löptiden 10 år (2023-2032) kommer vara 0,85 procent. 30 åriga statsobligationer noteras till 2.7% ränta vilket med en förväntad inflation under perioden kring 2% skulle innebära en realränta på ca 0.7%. I ett trettioårsperspektiv som också tar hänsyn till den verkliga utvecklingen sedan 2010 är en långsiktig realränta om högst 1% rimlig.

2.4 Påslag med 0.25% för den så kallade triangeffekten som ibland har skett vid avgäldsberäkningar bygger på kompensation för förväntad värdeökning av marken under avgäldsperioden. När fastighetsprisernas utveckling är osäker efter den stora värdeökningen under senaste decenniet som drivits av mycket låga räntor, kan den förväntade marknadskorrigeringen även innebära värdeminskning. En negativ triangeffekt är därför försvarbar, dvs ett avdrag från realräntan.

2.5 I ett antal nyligen mål prövade av mark och miljödomstol (F6557-20 från november 2021; samt F 9403-20 mfl. från mars 2022 fastslog domstolen 2% avgäldsränta som skälig. Det är den räntenivå vi hänvisade till i vår inlägga till Nacka tingsrätt. Vi menar att med hänsyn till den långsiktiga realräntebedömningen ovan att det kan finnas anledning att justera denna avgäldsränta ytterligare nedåt.

Skälig avgäldshöjning

2.6 I 1967 års proposition kring tomträtt tas frågan om särskild skyddsregel i syfte att förhindra oskäliga avgäldshöjningar. Någon sådan ansågs dock inte nödvändig med hänvisning till förarbetena där det uttalas att: ”Det måste förutsättas att kommuner och andra upplåtare iakttar den varsamhet som är nödvändig för att inte förtroendet och intresset för tomträttsinstitutet skall komma att undergrävas. Detta ligger i upplåtarnas eget intresse.” (Prop. 1967:90 s 119). Vi

menar att SFV radikalt bryter från sådan varsamhet och undergräver förtroendet för tomträttsinstitutet.

2.7 Enligt direktiven till 1988 års tomträttsutredning skulle bostadssocial hänsyn beaktas vid utformningen av ett förenklat avgäldssystem. Utredningen ansåg dock inte att det var möjligt att utforma ett förenklat system som samtidigt tog hänsyn till tomträttshavarens bärkraft i varje enskilt fall. Istället menade utredningen att det borde vara fastighetsägarens ansvar att inom ramen för högsta tillåtna avgäld ta nödvändiga bostadssociala hänsyn i varje enskilt fall. (SOU 1990:23 s 131). Vi anser att SFV helt bortser från sådana hänsyn.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige och globalt sedan SFV inlämnade sin stämmningsansökan i september 2022 har påtagligt förvärrats med förväntad recession, sannolik stagflation och fortsatt nedåtryck på fastighetsmarknaden. Den geopolitiska situationen med Rysslands invasionskrig av Ukraina och ett begynnande kallt krig mellan USA och Kina kan mycket väl leda till förvärrad global och svensk ekonomi över lång tid framgent. Både på den svenska arbetsmarknaden och bostadsmarknaden råder idag stor återhållsamhet i förhandlingar kring kompensation för inflationen samtidigt som Staten kompenserar för höjda elpriser. Statens fastighetsverk kan inte agera isolerat från denna verklighet. Verkets ursprungliga avgäldskrav bygger dessutom på en illusorisk modell av fastighetspriser som drivits upp av negativa realräntor samtidigt som verket applicerar en ränta långt utöver realräntan. Med andra ord ett slags äta kakan och ha den kvar.

Jämförelse med andra upplåtelseformer

2.8 SFV hävdar i sitt svar att jämförelser med markägarens ersättning för olika former av upplåtelseformer som hyra, bostadsarrende och tomträtt inte kan göras därför att de regleras på olika sätt i jordabalken. Det är absurt och oskäligt att SFV kräver högre en avgäld för en tiondel så stor mark som tomter i grannområdet **inklusive** hus för vilka SFV har betydande kostnader; och kräver tre gånger högre avgäld än för grannes bostadsarrende. Staten utnyttjar sitt faktiska monopol (eftersom vårt kapital är investerat i fastigheten och någon exit därmed inte finns) för en extrem diskriminering som inte kan ursäktas med de vagheter och tolkningsmöjligheter som paragraf 13 i jordabalken möjliggör.

Marknadsmässighet

2.9 SFV skriver att verket ska vara marknadsmässig i sina upplåtelseformer. Drottningholm 1:57 tillhör Världsarvet Drottningholm och är därmed del av så kallade bidragsfastigheter för vilka SFVs avkastningskrav **inte** gäller enligt Finansdepartementets regleringsbrev. Det är rimligen ett av skälen till att SFV för fastigheter belägna i andra delar av Drottningholms världsarv, t.ex. Kantonområdet, tillämpar hyresnivåer vilka måste betraktas som långt ifrån marknadsmässiga, och i vilka SFV gör miljoninvesteringar för underhåll för ingen kostnad för hyresgäster. En statlig myndighet kan inte använda sig av extremt diskriminerande tillämpningar för vissa av sina hyresgäster.

2.10 Marknadsmässighet är för övrigt ett gravt missvisande begrepp eftersom en tomt som Drottningholm 1:57 inte kan handlas på en marknad. 'Marknadsmässigheten' är således helt fiktiv och avgälden måste istället bedömas från de faktiska nivåer som gäller tomträttsavgälder i närområdet .tex. Stockholms stads tomträtter som helt dominerar denna 'marknad.' Vi vidhåller därmed denna referens som enligt gällande formell och spärregel för höjning skulle ge en avgäld i storleksordningen 50,000-60,000 per år för Drottningholm 1:57 (se vidare avsnitt 3 nedan.).

Konflikt med SFVs egna värderingar

2.11 Statens hantering genom SFV av tomträtten Drottningholm 1:57 strider mot de värderingar som SFV menar sig vilja förknippas med och som är en tolkning av SFVs uppdrag från regeringen. Fastighetsverkets generaldirektör skriver 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 vårt fall gäller inget av detta: snarare framstår SFV som motsatsen i samtliga avseenden.

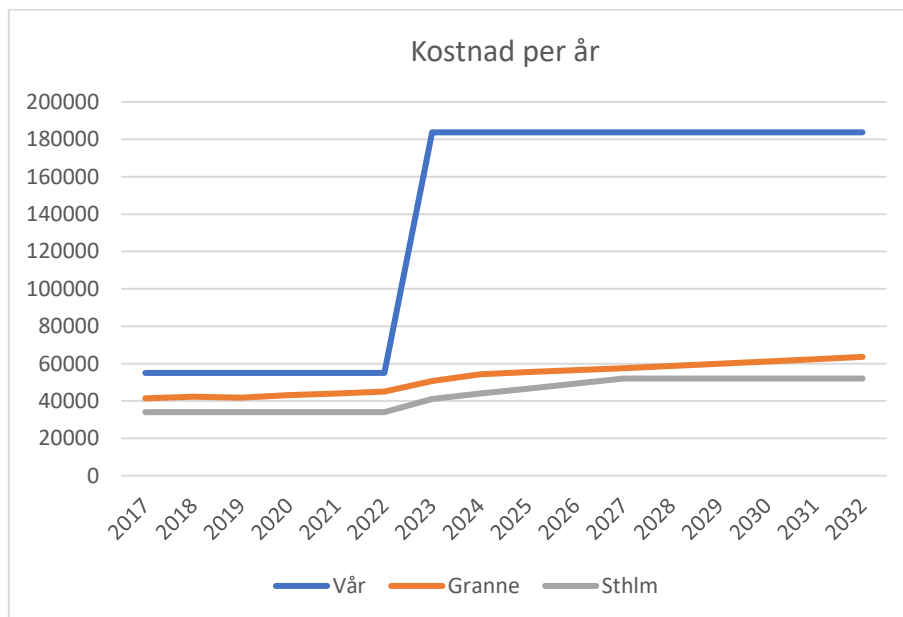
Sammanfattning

2.12 Vi har redogjort för ett antal skäl ovan som vi tidigare varit okunniga om och som bör påverka avgäldens nivå utöver de vi redan framhållit i vår första inlägga till tingsrätten. Sammantaget talar de för en avgäld betydligt ***under den*** vi accepterade i våra yrkanden. Vi accepterar dock en avgäld av högst 65,000 från 1 oktober 2023 i linje med vårt tidigare yrkande.

3. Utdrag ur brev skickat som e-mail till Finansdepartementet den 12.2. 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.¹ 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.

¹ 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 svårlösliga, 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.² 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.

Claes och Julie Lindahl

² 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.

Bilaga 1 E-mail från SFV den 1 december 2022

Hej Cleas,

Jag har fått i uppdrag att besvara ditt mail till generaldirektören.

Markpriserna i Stockholm har höjts kraftigt på senare år varför avgäldsjusteringarna också blir stora. Jag förstår att detta är kännbart för er men 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. SFV kräver alltså regelmässigt en avgäld för tomträtter enligt vad jordabalken medger, dvs skälig avkastning på råtomtsvärdet. 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. Mark- och miljödomstolen har nu förelagt SFV att inkomma med yttrande över ditt svaromål senast den 19 december. Ärendet handläggs hos SFV av Elin Skeppstedt (dnr 1998/22) och jag föreslår att du har dina fortsatta kontakter i avgäldsfrågan med henne.

Friköpsfrågan handläggs av fastighetsrättslig specialist Maria Runhem vilket du också har underrättats om. Fastigheten ligger både inom världsarvsområdet och den kungliga dispositionsrätten. Tomträttsavtalet ger staten ett fortsatt inflytande över fastighetens användning vilket är betydelsefullt i denna känsliga kulturmiljö inom världsarvet. Det talar alltså mot att SFV skall gå med på ett friköp. Även om SFV hade tyckt att en försäljning vore lämplig så ligger fastigheten som sagt inom dispositionsrätten och en försäljning kräver därmed både Kungens och riksdagens godkännande. För vidare dialog i ärendet kontakta Maria Runhem (dnr 2864/22).

Till SFV registrator: diariesörs i ärende 2864/22

mvh



Statens fastighetsverk
Jon Granstedt
Chef Fastighetsrätt
jon.granstedt@sfv.se
+46 10 478 70 53
S:t Paulsgatan 6, Stockholm
Box 2263, 103 16 Stockholm
www.sfv.se

Bilaga 2 E-mail från SFV angående kunglig dispositionsrätt den 22.12. 2022

Hej!

Statens fastighetsverk var inte part i försäljningen av tomträtten 2004. Därför har vi inget ansvar för vilken information som lämnades mellan köpare och säljare i transaktionen.

Att bilda en tomträtt är ett sätt för staten att fortsätta kontrollera hur marken används. Hade staten inte ansett att ett sådant behov finns hade marken sannolikt sålts för länge sedan. Det är ingen rättighet att som tomträttshavare få friköpa sin tomträtt. Drottningholm 1:57 uppläts med tomträtt 1983.

Hoppas att du fick svar på dina frågor.

Med Vänliga hälsningar
Maria Runhem



Statens fastighetsverk
Maria Runhem
Specialist Fastighetsrätt
maria.runhem@sfv.se
+46 10 478 77 21
S:t Paulsgatan 6, Stockholm
Box 2263, 103 16 Stockholm
www.sfv.se