



HSB – där möjligheterna bor



2021-07-09 09:00 CEST

## Är det dags för omprövning av tomträttsavgälden?

*För många tomträttshavare runt om i landet är det nu dags för omprövning av tomträttsavgälden. Kanske har just er bostadsrättsförening fått förslag från kommunen om en höjning på flera hundra procent? Hur går egentligen en omprövning av tomträttsavgälden till? Fastighets- och bolagsjurist Elin Person på HSB Riksförbund redogör för vad ni behöver veta.*

### Vad är tomträtt?

Vissa bostadsrättsföreningar äger inte fastigheten som föreningens hus står

på utan innehar den med tomträtt. *Tomträtt* är en rätt att nyttja en fastighet på obestämd tid för ett visst ändamål (till exempel bostads- eller parkeringsändamål). För denna rätt betalar tomträttshavaren en årlig så kallad *avgäld* till fastighetsägaren. Avgälden kan sägas vara den årliga avgiften för tomträten.

Avgälden bestäms första gången fritt mellan parterna vid ingåendet av tomträttsavtalet. Då bestäms även under vilken tidsperiod, så kallad *avgäldsperiod*, som avgälden ska gälla. Avgäldsperioden måste vara minst 10 år, vilket även är den mest vanligt förekommande avgäldsperioden.

### **Tomträttsavgälden kan ändras på två sätt**

Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren ta initiativ till att ändra avgälden för nästkommande avgäldsperiod. Avgälden kan ändras på två sätt. Antingen så träffar parterna en *frivillig överenskommelse* om ändring av avgälden eller så sker en *domstolsprövning* av vilken avgäldsnivå som ska gälla. En frivillig överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldsperioden. Om så inte sker måste den som önskar få till en ändring av avgälden stämma den andre parten i domstol och få till stånd en domstolsprövning. Ansökan om stämning måste ges in till domstolen senast ett år före utgången av innevarande avgäldsperiod.

I praktiken skickar kommunerna oftast ut ett förslag till ny avgäld i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet till tomträttshavarna en viss tid innan stämning senast måste ske. Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld ger kommunen in en stämningsansökan till domstolen.

### **Hur går en domstolsprocess till om omprövning av tomträttsavgäld?**

I domstolen begär kommunen att domstolen ska fastställa den avgäld som kommunen anser ska vara den nya årliga avgälden för nästkommande avgäldsperiod. Tomträttshavaren bestrider ofta den av kommunen begärda nivån och medger ibland en nivå som tomträttshavaren går med på.

Enligt jordabalken ska domstolen, på grundval av det värde marken äger vid tidpunkten för omprövningen, bestämma avgälden för den kommande avgäldsperioden. Det finns ingen detaljerad bestämmelse i jordabalken om

hur avgälden ska bestämmas. Ledning måste därför sökas i förarbetena till lagreglerna där det framgår att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet vid omregleringstidpunkten.

I domstol tvistar därför parterna ofta om dels vad markvärdet (det så kallade *avgäldsunderlaget*) är, dels vilken ränta på detta markvärde som ska anses skäligt (den så kallade *avgäldsräntan*). I domstolarnas rättspraxis har det utvecklats olika metoder för beräkning av både avgäldsunderlaget och avgäldsräntan.

Domstolstvister om omprövning av tomträttsavgäld är ofta både juridiskt och ekonomiskt ganska komplicerade processer. Just nu pågår ett stort antal processer i domstol om omprövning av tomträttsavgäld där både beräkning av avgäldsunderlaget men framförallt fastställandet av avgäldsräntan är ifrågasatt mot bakgrund av dagens låga räntenivåer och skenande markvärden.

***Kontakta gärna oss om ni vill ha rådgivning kring omprövning av er tomträttsavgäld eller frågor kring friköp. Vi kan hjälpa till med både juridiska och ekonomiska bedömningar. Vi kan även hjälpa er med ansökan om rättsskydd i en eventuell tvist mot kommunen.***

## **Kontakta oss**

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## Kontaktpersoner



### **Elin Persson**

Fastighets- och bolagsjurist

Juridik

[juristerna@hsb.se](mailto:juristerna@hsb.se)