

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

## Yttrande över betänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71)

### Regelrådets ställningstagande

Regelrådet tillstyrker förslaget.

Konsekvensutredningen är godtagbar.

### Innehållet i förslaget

I delbetänkandet förslås ändringar i 13 kap. Jordabalken om tomträttsavgäld och friköp av tomträttsfastigheter. Remissen innehåller förslag att tomträttsavgälden ska kunna justeras varje år. För flerbostadstomträtter (hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter) och tomträtter för annat ändamål än bostäder föreslås tioåriga värderingsintervaller med möjlighet att avtala om längre intervall. Mellan värderingen och ingången av ny avgäldsperiod ska avgäldsunderlaget kunna räknas om med förändring av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex eller, såvitt gäller tomträtter för annat än bostadsändamål, genom annan indexering. I remissen föreslås att avgäldsrentan bestäms till 2,75 procent. Avgäldsunderlaget för flerbostadstomträtter föreslås motsvara 40 procent av markens marknadsvärde. För tomträtter som är upplåtna för annat ändamål än bostäder föreslås att avgäldsunderlaget ska vara lika med markens marknadsvärde. Avgäldsbestämmelserna för flerbostadsrätter och tomträtter för annat ändamål än bostäder föreslås en tvingande reglering men parterna ska ha möjlighet att komma överens om att avgälden ska regleras på annat sätt. I dessa fall ska parterna också ha vissa möjligheter att träffa avtal om hur avgälden ska bestämmas för hela det förestående värderingsintervallet. Den som vill få till stånd en avgäldsändring ska inom förutsatt tid skriftligen underrätta motparten om den begärda ändringen, en part som inte gör detta förlorar sin rätt till ändring av avgälden för den nya avgäldsperioden. För flerbostadstomträtter och tomträtter för annat ändamål än bostäder föreslås att avgäldsbeloppet alltid ska bestämmas genom skriftlig överenskommelse, dom eller skiljedom. Med undantag av ändringsavtal för tomträtter för annat än bostadsändamål föreslås att ändringar i avgälden inte längre ska behövas skrivas in i fastighetsregistret. I remissen föreslås också friköpsrätt och att en tomträttshavare ska kunna påkalla inlösen när det har förflutit trettio år sedan fastigheten först uppläts med tomträtt. Rätten till inlösen ska upphöra om fastighetsägaren säger upp tomträttsavtalet till upphörande. Fastighetsägaren ska kunna kräva att de villkor som enligt parternas avtal om tomträttsfastighetens användning och bebyggelse i rimlig utsträckning kommer att gälla även efter det att fastigheten har lösts in. Fastighetsägaren ska ha rätt till ersättning som motsvarar respektive tomträtts avgäldsunderlag.

## Skälen för Regelrådets ställningstagande

### **Administrativa kostnader**

Enligt konsekvensutredningen förväntas förslagen om tomträttsavgäld inte få några mätbara administrativa konsekvenser. Förslagen bedöms medföra viss ökad kreditadministration för bankerna. Behovet av återkommande bedömningar av avgäldsrentans nivå försvinner helt. Fastighetsägande bolag behöver inte längre, med vissa undantag, skriva in nya avgälder i fastighetsregistret. Förslaget om friköp förväntas på sikt inte leda till några administrativa kostnader men under en övergångsperiod kan tvistekostnader komma att uppstå vid eventuellt domstolsförfarande. Såvitt Regelrådet kan bedöma medför förslaget inga onödiga administrativa kostnader. Regelrådet tillstyrker förslaget.

### **Konsekvensutredningen**

Enligt konsekvensutredningen kan ett genomförande av förslaget medföra en möjlig höjning av avgäldsuttaget med cirka 69 miljoner kronor för bostadsrättslägenheterna och med cirka 50 miljoner för hyreslägenheterna. Skillnader framkommer dock mellan kommuner varför vissa kommuner tvingas sänka avgäldsuttaget medan andra kommuner har möjlighet att höja uttaget. Av konsekvensutredningen framgår också att Stockholms kommuns avgäldsintäkter för tomträtter för andra ändamål än bostäder är cirka 1,1 miljarder kronor av totalt redovisade 1,3 miljarder kronor för landet. Till följd av regleringen beräknas Stockholms kommuns årliga avgäldsintäkt minska med 13 miljoner kronor årligen. Successiv minskning förutses av de årliga avgäldsintäkterna så att de fr.o.m. år 2025 ligger på cirka 125 miljoner kronor lägre nivå. De redovisade ekonomiska beräkningarna förväntas att få motsvarande effekt för berörda företag.

Enligt Regelrådets mening uppfyller konsekvensutredningen de krav som följer av 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Konsekvensutredningen är därmed godtagbar.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 9 januari 2013.

I beslutet deltog Karin Lindell, ordförande, Lennart Palm, Leif Melin och Eleonor Kristoffersson. Ärendet föredrogs av kommittésekreteraren Christian Pousette.



Karin Lindell  
Ordförande



Christian Pousette  
Föredragande

Regelrådet är en statlig kommitté. Regelrådet är rådgivande till regelgivaren och granskar utformningen av förslag till nya och ändrade regler som kan få ekonomiska effekter för företagen. Regelrådet tar ställning till om reglerna utformas så att de uppnår sitt syfte på ett enkelt sätt och till lägsta administrativa kostnad för företagen men ska inte ta ställning till förslagens politiska syfte. Regelrådet bedömer också konsekvensutredningarnas kvalitet.