

HUVUDGRUNDER FÖR TILLÄMPNING AV TOMTRÄTTSINSTITUTET på tomträtter upplåtna av Stockholms stad

Nyupplåtelse/upsägningsperioder

1. Vid upplåtelse av tomträtt ska första uppsägningsperioden bestämmas till 60 år och de följande till 40 år. Om tomträten ska upphöra på grund av uppsägning gäller lösenbestämmelser enligt JB 13 kap 17 §.

Avgäldsperioder

2. Avgäldsperioderna ska bestämmas till 10 år. Om skäl föreligger kan en längre avgäldsperiod om högst 20 år bestämmas.

Övergång från 20-årig till 10-årig avgäldsperiod

3. Övergång från 20-årig till 10-årig avgäldsperiod får endast ske i samband med omprövning av avgäld.

Avgälder för flerbostadshus

4. För tomträttsfastigheter med flerbostadshus ska avgäld för bostadsyta uttryckt i kr/m² ljus (utnyttjningsbar) bruttoarea utgå enligt bilaga ~~21 – 43~~ till [Utlåtande 2016: RI \(Dnr 123-745/2016\)](#)~~tjänsteutlåtande dnr 123-745/2016.~~

Avgäld ska bestämmas efter samma principer vid omprövning och förnyad upplåtelse.

För lokalyta som utgör bostadskomplement och för annan yta som används som service åt boende ska avgälden beräknas på samma sätt. För annan lokalyta ska avgäld beräknas enligt punkt 8.

Avgälder för småhus

- 5a. Vid reglering av avgälder för tomträttsfastigheter med småhus ska följande gälla:

Vid 10-årig avgäldsperiod ska avgälden bestämmas till 3,25 % och vid 20-årig avgäldsperiod till 3,50 % av ett avgäldsunderlag som utgör 40 % av det marktaxeringsvärde som är registrerat i stadens avtalssystem vid den tidpunkt när förslag till avtal för kommande period skickas till tomträttshavaren, normalt ca 18 månader före den nya avgäldsperiodens inledning.

För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt kommunfullmäktiges beslut från 2004 får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

1). Två gånger utgående avgäld.
2). Utgående avgäld plus 18 000 kr/år.
För tomträttsfastighet vars utgående avgäld är bestämd enligt ett tidigare kommunfullmäktigebeslut än beslutet från 2004 får avgäld inte bestämmas till en högre nivå än det lägsta av följande två belopp:

- 1). Två gånger den avgäld som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004.
- 2). Den avgäld som hade bestämts för fastigheten vid tillämpning av beslutet från 2004 plus 19 400 kr/år.

Vid beräkning av maximal avgäldshöjning för tomträttsfastighet med småhus i grupp tillämpas beloppen enligt alternativen betecknade 2) i närmast föregående stycken på varje ingående småhus.

- 5b. Vid nyupplåtelse av tomträttsfastigheter för småhus ska avgälden bestämmas till ett belopp som är 23 % högre än motsvarande regleringsavgäld.
- 5c. Om marktaxeringsvärde för småhus saknas eller är uppenbart felaktigt ska motsvarande värde uppskattas i första hand efter den vid allmän eller särskild fastighetstaxering fastställda riktvärdekartan och i andra hand med ledning av närbelägna likartade fastigheters marktaxeringsvärde. I tredje hand beräknas ett mot marktaxeringsvärdet svarande värde som 75 % av markens marknadsvärde.

Initial nedsättning av bostadsavgälder vid avgäldsreglering och förnyad upplåtelse

6. Om vid avgäldsreglering och förnyad upplåtelse av tomträttsfastigheter för flerbostadshus och småhus den nya avgälden blir högre än den utgående ska en intrappning under de fyra första åren av avgäldsperioden göras på följande sätt. År 1 ska avgälden motsvara utgående avgäld ökad med 40 % av skillnaden mellan oreducerad avgäld enligt bilaga 3 respektive punkt 5a ovan och utgående avgäld. År 2, 3 och 4 ska avgälden motsvara utgående avgäld ökad med 55, 70 respektive 85 % av samma underlag. Därefter ska oreducerad avgäld utgå.

Omprövning av normer för bostadsavgälder

7. Exploateringsnämnden äger rätt att ompröva avgäldsnormerna i punkterna 4, 5a och 5b när marknadsutvecklingen väsentligt avviker från de förutsättningar som normerna bygger på för respektive fastighetstyp.

Exploateringsnämnden äger rätt att bestämma avgäldsnivåer för flerbostadshus i nya stora exploateringsområden.

Avgälder för fastigheter med andra ändamål än bostadsändamål

8. Avgäld för fastighet med kommersiell, industriell eller speciell användning ska bestämmas från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar. Lokalyta kan under vissa förutsättningar åsättas avgäld motsvarande bostadsavgäld enligt punkt 4.

Avrundning av avgäldsbelopp

9. Beräknade avgäldsbelopp som understiger 1 000 000 kr ska avrundas nedåt till närmaste hundratal kronor. Högre beräknade avgäldsbelopp ska avrundas nedåt till närmaste tusental kronor.

Avgäldsbestämning i vissa situationer

10. Till den del extraordinära kostnader påverkar avgäldsunderlaget får de kompenseras genom avgäldsreduktioner i sidoavtal till tomträttsavtalet.
11. I fråga om jämkning av avgäld under löpande avgäldsperiod enligt JB 13 kap 12 § ska följande riktlinjer tillämpas.

Vid utvidgning av tomträttens innehåll bör vanligen ökningen av avgäldsunderlaget vara vägledande medan vid minskning den utgående avgälden bör ändras i samma proportion som avgäldsunderlaget ändras med anledning av minskningen. Avgäldsnedläggning bör normalt inte medges för ändring som inte påverkar det faktiska utnyttjandet av fastigheten.

Omfördelning av avgäldsuttag

12. Avgäldsuttaget får omfördelas över tiden genom särskilt sidoavtal om upplåtelsen avser annat än småhus.