



2019-05-18 Christer Nilsson

## Tomträtt

***Tomträtt är en upplåtelse rätt som innebär att ägaren till en fastighet överlåter nyttjanderätten till fastigheten genom ett tomträttsavtal mot att tomträttshavaren betalar en viss avgift - en tomträttsavgäld.***

Staten eller en kommun kan upplåta nyttjanderätt till fastigheter som de äger genom ett så kallat tomträttsavtal. Innehavaren betalar till fastighetsägaren en viss avgift mot att denne får nyttjanderätten till fastigheten. Byggnader och andra tillbehör hör samman med tomträdden och innehavaren till en tomträtt kan överlåta denna i princip efter samma regler som gäller vid överlåtelse av fastigheter.

Innehavaren av tomträdden kan, efter nästan samma regler som gäller för fastigheter, upplåta panträtt och överlåta tomträdden.

Ett tomträttsavtal ska upprättas skriftligen och det kan inte upphävas på grund av kontraktsbrott. Skulle inte innehavaren till fastighetsägaren betala den avtalade avgiften - tomträttsavgälden - kan fastighetsägaren genom en dom eller beslut få tomträttsinnehavaren förpliktad att betala avgiften. Blir inte avgiften betald kan fastighetsägaren begära att tomträdden till fastigheten utmäts och säljs genom Kronofogdemyndigheten. Annan egendom som tillhör tomträttsinnehavaren kan förstås också utmätas om det behövs.

Skulle tomträtten upphöra är upplåtaren (fastighetsägaren) skyldig att lösa byggnaden och andra tillbehör och detta innebär att tomträttsinnehavaren ska få en ekonomisk ersättning för egendomen.

## **LITTERATUR**

- 13 kap. Jordabalken (JB).
- 2 kap. 6 § Jordabalken (JB).
- *Victoring, Anders och Richard Hager, Allmän fastighetsrätt, femte uppl. 2007 s. 31 och 81.*
- Bengtsson, Bertil, Hager, Richard och Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 7 uppl. s. 284 ff.