



Malmö stad

Tekniska nämnden TOMTRÄTTSAVTAL

1

Upplåtare: Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd,
205 80 Malmö, nedan kallad "Kommunen"

Tomträttshavare: Skånelängan ekonomisk förening, org
102 14 Stockholm

Fastighet: Taxeringsrevisorn 5 i Malmö

Bakgrund

Mellan Kommunen och bl.a. KB Thomsons väg och Bostadsrättsföreningen Taxeringsrevisorn 1 har den 2004-11-16 och 2004-12-16 träffats ett ramavtal för byggnation av bostadslägenheter med bostadsrätt inom befintlig byggnad på Taxeringsrevisorn 2, efter fastighetsbildning utgör denna del fastigheten Taxeringsrevisorn 5. Befintlig byggnation omfattar flerfamiljshus för hyresbostäder och som skall upplåtas med bostadsrätt. Ramavtalet anger förutsättningarna för att detaljplanen skall ändras och tillåta bostäder [B], ÄDp 4838. Detaljplanen har vunnit laga kraft 2005-02-09.

1. Upplåtelse

Kommunen upplåter till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Taxeringsrevisorn 5 i Malmö (Fastigheten). För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad i jordabalken och vad eljest i lag stadgas om tomträtt.

Upplåtelsen sker fr.o.m. den 19 mars 2009.

2. Avgäld

Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms trehundra trettioåttatusensjuhundra femtiotvå (338 752) kronor.

Tomträttsavgälden betalas halvårsvis i förskott senast sista vardagen före varje halvårs början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. 

3. Ändamål m m

Upplåtelsens ändamål är flerfamiljshus för bostäder upplåtna med bostadsrätt. Befintlig bebyggelse om 5 293 m² BOA.

Fastighetens markareal uppgår till 5 786 m².

Härutöver får inte bebyggelse ske på fastigheten eller ändring vidtas av befintlig byggnad i annan mån än Kommunen medger.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, skall underställas Kommunen och vara av Kommunen godkända, innan bygglov söks.

Om tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det tomträttshavaren att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och ersätta skada i enlighet med 13 kap 8 § jordabalken.

4. Underhåll m m

Uppförd byggnad får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs under punkt 3 eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av Kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats, såvida inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och tomträttshavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

5. Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning och tillsyn är tomträttshavaren skyldig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

6. Servitut m m

Tomträttshavaren får inte utan Kommunens skriftliga medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

7. Ledningar m m

Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i

eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad.

Inom fastigheten får inte vidtagas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

8. Ändring av avgäld

Enligt 13 kap 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio (10) år, första perioden räknas från och med den 1 januari 2010 till och med den 31 december 2019. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

9. Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från Kommunens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio (60) år, räknat från och med den 1 januari 2010 till och med den 31 december 2069 och därefter efter tidsperioder om vardera fyrtio (40) år räknat från utgången av närmast föregående period.

Uppsägningen skall vara skriftlig och ske enligt lag.

10. Lösenskyldighet

Skall tomträtten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten om tomträttshavaren under hela upplåtelseiden nyttjat tomträtten för i avtalet angivet ändamål och efterföljt föreskrifterna rörande fastighetens användning och bebyggelse.

Löseskillingen skall motsvara byggnads och övriga till tomträtten hörande anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från hela det värde av tomtens med byggnad och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdras tomtens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba Kommunen för byggnads och anläggningars istandsättning i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd bostadsmark.

Lösenvärdet får dock icke sättas högre än kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnad och övriga till tomträtten hörande anläggningar av lika utförande och storlek som de till lösen avsedda, med det avdrag, som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring ur byggnads- och

industri teknisk synpunkt, samt med bortseende från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar. Beräkning av lösenvärdet enligt detta stycke skall ske efter produktionskostnadsmetoden.

11. **Förpliktelser m m**

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

För utgivande av skadestånd, vite och rättegångskostnad samt för kostnad för åtgärd till undvikande av skada i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen, som Kommunen i egenskap av ägare av fastigheten kan ha att utbetala eller bära, svarar tomträttshavaren såsom om han varit fastighetens ägare.

Tomträttshavaren skall erlägga anslutningsavgifter, för fastigheten och tomträtten, till Kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

12. **Överlåtelse av avtalet**

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall vara Kommunen tillhanda senast inom en vecka från dagen för överlåtelsen.

13. **Gemensamhetsanläggning**

Tomträttshavaren är medveten om att fastigheten är ansluten eller kommer att bli ansluten till gemensamhetsanläggning/ar för kommunikationsytor, planteringar, grönytor, parkering, konsumtionsledningar mm.

Tomträttshavaren är införstådd med att deltagande i gemensamhetsanläggningar medför skyldighet för tomträttshavaren att iaktta de bestämmelser som gäller för anläggningen liksom att tomträttshavaren bekostar fastighetens andelar av kostnaderna för driften av anläggningarna.

14. **Ekologi och miljöhänsyn**

Tomträttshavaren förbinder sig att vid eventuell ny- eller ombyggnation tillämpa programmet för "Ekologiskt hållbart byggande i Malmö stad" eller kommande "Miljöbyggprogram Syd", som skall ersätta nuvarande program, i de delar som kan vara tillämpliga för området och kvarteret och gäller vid tidpunkten för bygganmälan. De föreskrifter eller åtgärder som gäller senast vid bygganmälan skall vara godkända av tomträttshavaren och skriftligen överlämnade till Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) i samband med bygganmälan. 

15. Parkering

Parkeringsbehovet skall enligt Kommunens parkeringsnorm lösas på den egna fastigheten och redovisas i särskild utredning i samband med bygglovsansökan.

16. Trafik och buller

Tomträttshavaren skall före ansökan om bygglov för aktuell ombyggnad ha tagit fram en trafikbullerutredning. Av bestämmelser och tillägg till ändring av detaljplanen framgår att ljudnivån inomhus i bostäder ej får överstiga 30 dBA ekvivalentnivå respektive 45 dBA maximalnivå. På uteplats får trafikbullernivåerna ej överstiga 55 dBA ekvivalentnivå respektive 70 dBA maximalnivå inklusive fasadreflexion.

17. Förrättningskostnader

Förrättningskostnader för bildande av fastighet, fastighetsplan, gemensamhetsanläggning etc. skall betalas av tomträttshavaren.

18. Inskrivning

Tomträttshavaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen skall erläggas av tomträttshavaren.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och tomträttshavaren tagit var sitt.

Malmö 2009-04-22

Stockholm 2009-03-17

Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

Skånelängan ekonomisk förening

Bevittnas:

Bevittnas:



Malmö stad

Tekniska nämnden

I anslutning till det mellan Malmö kommun genom dess tekniska nämnd, nedan kallad "Kommunen" och Skånelängan Ekonomisk förening, nedan kallad "Tomträttshavaren", gällande tomträttsavtalet rörande fastigheten Taxeringsrevisorn 5 i Malmö har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

Tomträttshavaren har förbundit sig att upplåta de efter detaljplaneändring ÄDp 4838 nytillkomna eller befintliga bostadslägenheterna med bostadsrätt i enlighet med förenämnda tomträttsavtal. Under förutsättning att så sker och så länge ingen ändring av upplåtelseformen därvidlag sker förbinder sig Kommunen att från dagen för upplåtelsen och intill dess annat avtalas eller bestämmes vid avgäldsreglering endast uttaga halv avgäld enligt förenämnda tomträttsavtal, d.v.s. etthundrasextioniotusentrehundrasjuttiosex (169 376) kronor.

Av denna överenskommelse är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2009-04-22

Stockholm 2009-03-19

För Malmö kommun
dess tekniska nämnd

Skånelängan Ekonomisk förening

Bevittnas:

Bevittnas



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

TREDSKODOM
2019-08-21
meddelad i
Växjö

Sid 1 (3)
Mål nr F 6219-18

ARTER

Kärande
Malmö stad
205 80 Malmö

Ombud: chefsjuristen Barbro Yngveson
Malmö stad
Fastighets- och gatukontoret
205 80 Malmö

Svarande
Brf Thomsons väg i Malmö, 769619-1746
Thomsons väg 42
213 72 Malmö

SAKEN
Omprövning av tomträttsavgäld avseende Taxeringsrevisorn 5 i Malmö

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Taxeringsrevisorn 5 i Malmö stad till 264 650 kronor för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 januari 2020.

Vardera parten ska svara för sina rättegångskostnader i målet i mark- och miljödomstolen.

Dok.Id 493701

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81	Kungsgatan 8	0470-560 100		måndag – fredag
351 03 Växjö		E-post: mmnd.vaxjo@dom.se		08:00–16:00
		www.vaxjotingsratt.domstol.se		

YRKANDEN M.M.

Malmö stad har yrkat att den årliga tomträttsavgälden avseende Taxeringsrevisorn 5 i Malmö fastställs till 264 650 kronor för den avgäldsperiod som börjar 2020-01-01.

Malmö stad yrkar vidare att Brf Thomsons väg i Malmö vid domstillfället till Malmö stad förpliktas betala de avgäldshöjningar som då har förfallit till betalning jämte ränta enligt 5 § räntelagen från respektive förfallodag till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter till dess betalning sker.

Malmö stad har som grund för sin talan angivit följande.

Malmö stad äger Taxeringsrevisorn 5 i Malmö som är upplåten med tomträtt till Brf Thomsons väg i Malmö enligt tomträttsavtal av 2009-04-22. Enligt tomträttsavtalet löper avgäldsperioden i 10-årsintervaller och en ny avgäldsperiod börjar löpa 2020-01-01. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 169 376 kronor.

Malmö stad har erbjudit tomträttshavaren att teckna avtal om ny tomträttsavgäld. Tomträttshavaren har dock inte accepterat föreslagen avgäldsnivå. Med anledning härav väcker Malmö stad härmed, inom den tidsfrist som anges i 13 kap. 11 § jordabalken, talan angående omprövning av avgälden.

Enligt 13 kap. 11 § 2 stycket jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde som marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som finns avseende markens användning och bebyggelse. Den yrkade avgälden är beräknad i enlighet med detta.

Malmö kommun yrkar inte någon ersättning för rättegångskostnader.

Brf Thomsons väg i Malmö har förelagts att svara skriftligt vid påföljd att tredskodom annars kan meddelas mot dem. Något svar har inte inkommit till domstolen inom den i föreläggandet angivna tiden.

DOMSKÄL

Brf Thomsons väg i Malmö har trots föreläggande därom inte inkommit med något svaromål.

Det finns inte anledning att anta att den yrkade höjningen av tomträttsavgälden medför att eventuella panthavares intressen påverkas negativt.

Vid sådant förhållande, och då käromålet inte är uppenbart oggrundat, finns förutsättningar att bifalla Malmö kommuns talan och meddela tredskodom.

Eftersom inga avgiftshöjningar har förfallit till betalning än saknas det anledning att besluta om betalning av skillnadsbelopp och ränta.

HUR MAN ÖVERKLAGAR eller SÖKER ÅTERVINNING, se bilaga (MMD-03)

För svaranden gäller att ansökan om återvinning – på grund av mellankommande helg – ska inkomma senast den 23 september 2019.

För käranden gäller att överklagande ska inkomma senast den 11 september 2019.

Bengt Johansson

Björn Bodin

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin.



Hur man klagar på tredskodomen

MMD-03

Det finns två olika sätt att klagar på en tredskodom – genom att ansöka om återvinning och genom att överklaga.

Vad gäller för mlg?

Om tredskodomen har meddelats till **din nackdel** kan du **ansöka om återvinning**. Obs! Du har inte rätt till återvinning om du tidigare fått återvinning av en tredskodom eller ett utslag om samma sak.

➔ Läs mer om återvinning på sidan 1.

Om tredskodomen har meddelats till **din fördel**, men du ändå vill att någon del ska ändras, kan du **överklaga**. Detta gäller också den som inte är part eller som har trätt in i rättegången och som vill överklaga ett beslut som har tagits in i domen och som angår honom eller henne.

➔ Läs mer om överklagande på sidan 2.

Ansök om återvinning inom 1 månad

Ansök skriftligt om återvinning inom 1 månad från domens datum. Sista dagen för ansökan finns på sista sidan i domen. Din ansökan måste ha kommit in till domstolen när tiden går ut.

Så här ansöker du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Tala om att du ansöker om återvinning. Om du inte redan har svarat i målet, ska du också förklara din inställning till kändens krav.
3. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

4. Skriv under ansökan själv eller låt ditt ombud göra det.

5. Skicka eller lämna in ansökan till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att ansökan kommit in i tid och att du har rätt till återvinning i målet.

Har ansökan kommit in för sent avvisar domstolen den. Det innebär att tredskodomen gäller.

Om domstolen tar upp ansökan så fortsätter handläggningen. Domstolen kan fortsätta att skicka brev med förenklad delgivning om den har gjort det tidigare.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här överklagar du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha, och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen till en huvudförhandling.

4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att tredskodomen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningsstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.