



TOMTRÄTTSAVTAL

Upplåtare	Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad " Kommunen "
Tomträttshavare	Lifra Krassen 1 i Malmö Kommanditbolag, org. nr 969715-7460, c/o Lifra L&B i Malmö Aktiebolag, Föreningsgatan 22, 211 52 Malmö, nedan kallat " Tomträttshavaren "
Fastighet	Malmö Krassen 1, nedan kallad " Fastigheten "

Kommunen och Tomträttshavaren benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1 Fastigheten är belägen längst med Sallerupsvägen i Håkanstorp i Malmö. Kommunen är lagfaren ägare till Fastigheten, som är upplåten med tomträtt till Tomträttshavaren sedan 1948-10-01. Upplåtelsen har varit tidsbegränsad och löper ut 2022-12-31, varför nytt tomträttsavtal behöver tecknas.
- 1.2 Tomträttshavaren har ansökt om ny detaljplan för Fastigheten – Detaljplan för fastigheten Krassen 1 i Håkanstorp i Malmö (Dp 5682) "**Detaljplanen**". Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av befintligt bostadskvarter genom ett nytt bostadshus med centrumverksamhet i bottenvåning och att skydda de kulturhistoriska värdena som befintliga byggnader har. Detaljplanen har för närvarande status som vilande och antagande är inte planerat före år 2023. Parterna är ense om att ett tilläggsavtal till detta avtal ska tecknas innan Detaljplanen antas, för att reglera frågor om ny avgäld på grund av tillkommande byggrätter, byggnadsskyldighet m.m.

2. Upplåtelse

- 2.1 Parterna överenskommer att detta avtal ska ersätta gällande tomträttsavtal av 1948-11-01 och 1948-11-08 avseende Fastigheten fr.o.m. 2023-01-01.

2.2 Fastigheten är upplåten med tomträtt fr.o.m. 1948-10-01.

2.3 Fastighetens markareal uppgår till 4 604 m².

3. Ändamål

3.1 Upplåtelsens ändamål är flerfamiljshus för bostadsbebyggelse. På Fastigheten finns bostadsbebyggelse om 1 977 m² boarea (BOA) och 177 m² lokalarea (LOA). Härutöver får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring vidtas av befintlig byggnad, om ändringen är bygglovspliktig, i annan mån än Kommunen medger.

3.2 Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska få del av samtliga ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov krävs, innan bygglov söks.

3.3 Uppförda byggnader får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas.

3.4 Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs i detta avtal eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare och verksamheter. Ändring av ändamålet kan inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande genom tilläggsavtal.

3.5 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. Avgäld

4.1 Årliga tomträttsavgälden utgör fr.o.m. 2023-01-01 intill dess annat avtalas eller bestäms 178 665 kronor.

4.2 Tomträttsavgälden betalas halvårsvis i förskott senast sista vardagen före varje halvårs början. Dröjsmålsränta ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.

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



5. Ändring av avgäld

- 5.1 Enligt 13 kap 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio år. Första perioden räknas från och med 2023-01-01 till och med 2032-12-31. Varje följande period utgör tio år från utgången av närmast föregående period.

6. Uppsägning av avtalet

- 6.1 Kommunen kan säga upp tomträtten efter en första tidsperiod om 60 år, räknat fr.o.m. 2023-01-01 t.o.m. 2082-12-31 och därefter efter tidsperioder om vardera 40 år räknat från utgången av närmast föregående period.

- 6.2 Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

7. Lösenskyldighet

- 7.1 Ska tomträtten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

- 7.2 Löseskillingen ska vid lösentillfället motsvara egendomens värde av på Fastigheten uppförda och till tomträtten hörande byggnader och anläggningar. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från hela det värde av tomtens byggnad och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning på allmänna marknaden, avdras tomtens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba Kommunen för att sätta byggnader och anläggningar i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd bostads- mark.

- 7.3 Lösenvärdet får dock inte 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 industritekniskt synpunkt, samt med bortseende från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar. Beräkning av lösenvärdet enligt detta stycke ska ske efter produktionskostnadsmetoden.



8. Servitut m.m.

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

9. Ledningar m.m. för allmänt ändamål

- 9.1 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 bergtrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Tomträttshavaren.
- 9.2 Inom Fastigheten får inte vidtagas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.
- 9.3 Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning av ledningshavaren för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

10. Förpliktelser, avgifter m.m.

- 10.1 Tomträttshavaren svarar för samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträten.
- 10.2 Tomträttshavaren svarar även för betalning av skadestånd, vite och rättegångskostnad etc. samt för kostnad för åtgärd till undvikande av skada såsom om denne varit Fastighetens ägare.

11. Underhåll m.m.

- 11.1 Tomträttshavaren ska underhålla byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar. Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.
- 11.2 Om byggnader och anläggningar förstörs eller skadas vid brand eller på annat sätt, ska dessa inom skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats, såvida inte annan skriftlig överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren.

12. Kontroll och tillsyn

12.1 För kontroll av detta avtals tillämpning och tillsyn är Tomträttshavaren skyldig att lämna Kommunen nödvändiga upplysningar och tillfälle till besiktning.

13. Avtalsåtaganden

13.1 Tomträttshavaren utfäster sig att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden. Skulle Tomträttshavaren brista i fullgörelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i avtalet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter Kommunens skriftliga begäran härom, ska där vite inte annars är föreskrivet, vite utgå med 300 000 kronor. Vitet förfaller till betalning omedelbart.

13.2 Vid fortsatt eller upprepad överträdelse av åtagande är Tomträttshavaren, för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Tomträttshavaren att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlägga vite med samma belopp som anges i punkt 13.1 ovan.

14. Inskrivning

14.1 Kommunen ska söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen ska betalas av Tomträttshavaren.

15. Överlåtelse av avtalet

15.1 Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att överta Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma.

15.2 Vid överlåtelse ska Tomträttshavaren omedelbart anmäla överlåtelsen till Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

16. Ändringar och tillägg

16.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

17. Jordabalken

17.1 För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i detta avtal, vad i jordabalken och annars i lag stadgas om tomträtt.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Malmö 2022-

Malmö 2022- 10-28

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Lifra Krassen 1 i Malmö Kommanditbolag

Andréas Schönström



Namnförtydligande:

Tove Rosengren



Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:



Tomträttshavarens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:



Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

Tekniska nämnden

August Palms plats 1
205 80 Malmö
tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsbud@malmo.se