

Stadsplaneringsavdelningen
Erik Uppman

2025-04-30

Dnr SBN 2025-249

Samhällsbyggnadsnämnden

Omprövning av tomträttsavgälder 2025

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ompröva avgälden för fastigheter upplåtna med tomträtt för andra ändamål än småhus inför ny avgäldsperiod, från och med den 1 oktober 2026, utifrån ett av kommunen uppskattat marknadsvärde av marken och med avgäldsrentan tre procent (3 %).
2. Ge i uppdrag till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna erforderliga tilläggsavtal enligt vad som anges ovan.

Ärende

Den 1 oktober 2026 ska ny avgäld börja gälla för fyra tomträtter (Östra Malmskogen 1:36, Paviljongen 1, Intellectet 3, Prislappen 3) vars första avgäldsperiod började löpa den 1 oktober 1986 och 1 oktober 2016. Avgälden ska enligt praxis bestämmas utifrån tomtens marknadsvärde i avröjt skick med en avgäldsrenta som är skälig med hänsyn till det uppskattade markvärdet under kommande tioårsperiod.

Förslaget är att ompröva avgälderna för tomträtter för andra ändamål än småhus utifrån ett av kommunen uppskattat markvärde. Avgäldsrentan ska enligt gällande praxis vara tre procent (3 %).

Har inte tilläggsavtal tecknats eller talan väckts i mark- och miljödomstolen senast den 30 september 2025 gäller oförändrad avgäld i ytterligare tio år.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Omprövning av tomträttsavgälder 2025, 2025-04-30

Bakgrund

En tomträtt är en upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom som regleras i jordabalken (13 kap). Tomträtten innebär ett starkt besittningsskydd för tomträttshavaren och är i många avseenden att jämföras med äganderätt. Fastighetsägaren har rätt att ta ut en årlig avgäld av tomträttshavaren som utgår med oförändrat belopp i perioder om minst tio år.

Tomträtten är en upplåtelseform som gjort det möjligt för den som vill bygga att "hyra" sin tomt istället för att köpa den samtidigt som kommunen haft möjlighet att tillgodoräkna sig markens värdeökning. Efter år 1990 har endast ett fåtal nya tomträtter upplåtits av kommunen och syftet har då varit att styra markanvändningen och behålla rådigheten över marken. Många tomträttshavare har genom åren valt att friköpa sin tomträtt, som i och med friköpet blir en vanlig fastighet med äganderätt.

Linköpings kommun äger, vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse, 67 fastigheter upplåtna med tomträtt vars ändamål är fördelade enligt följande:

Ändamål	Antal
Småbostad	11
Industri	17
Föreningslokal	5
Handel	6
Drivmedelsförsäljning	7
Övriga ändamål	21

Avgäldsunderlag

För tomträtter upplåtna med annat ändamål än småhus kommer markvärdet att uppskattas med hjälp av en fristående extern fastighetsvärdering.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan ska enligt praxis vara på den nivå att avgälden utgör en skälig avkastning på fastighetens markvärde. Jämförelser kan göras med förväntad avkastning på en ur risksynpunkt likvärdig kapitalplacering, till exempel räntekraven på långsiktiga värdepapper. Rådande rättspraxis medger kommunen rätt till en avgäldsrenta om 3 %.

Beräkningsmodell

Modellen för tomträtter för annat ändamål än småhus är:

$(\text{Av kommunen uppskattat marknadsvärde}) * 3 \%$
--

Ekonomiska konsekvenser

Enligt förslaget erhåller nämnden från och med den 1 oktober 2026 en ökad årlig intäkt av tomträttsavgälder. Skulle förslaget genomföras utan att någon tomträtt friköps skulle ökningen av årlig intäkt av tomträttsavgäld vara cirka 70 000 kronor om året.

Kommunala mål

Kommunövergripande mål (KF 2019-05-28 §186)

Målområde ekonomi – hållbar ekonomi.

Förslag till beslut utgör ett effektivt utnyttjande av kommunmedborgarnas resurser.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt.

Uppföljning och utvärdering

Förvaltningen ansvarar för att beslutet genomförs. Någon uppföljning eller utvärdering i övrigt har inte bedömts nödvändig.

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Stadsplaneringsavdelningen

Andreas Hellström

Beslutet skickas till:
Klicka här för att ange text.