

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Sally Rizk

2024-05-24

Dnr SBN 2024-408

Samhällsbyggnadsnämnden

Omprövning av tomträttsavgälder 2024

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Ompröva avgälden för fastigheten Galgen 9 upplåtna med tomträtt för andra ändamål än småhus inför ny avgäldsperiod, från och med den 1 oktober 2025, 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 2025 ska ny avgäld börja gälla för en tomträtt vars första avgäldsperiod började löpa den 1 oktober 1975. Avgälden ska enligt praxis bestämmas utifrån tomträttens marknadsvärde i avröjt skick med en avgäldsrenta som är skälig med hänsyn till det uppskattade markvärdet under kommande tioårsperiod.

Förslaget är att ompröva avgälderna hos 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 2024 gäller oförändrad avgäld i ytterligare tio år.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Omprövning av tomträttsavgälder 2024, 2024-05-24

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 rådhetsen 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 idag cirka 65 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Linköpings kommun äger, vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse, 66 fastigheter upplåtna med tomträtt vars ändamål är fördelade enligt följande:

Ändamål	Antal
Småbostad	11
Industri	17
Föreningslokal	5
Handel	6
Drivmedelsförsäljning	7
Övriga ändamål	20

Avgäldsunderlag

Avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna för annat ändamål än småhus utgår ifrån kommunens uppskattade marknadsvärden för respektive område.

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. År 2015 justerades rättspraxis syn på skälig avgäldsrenta genom två separata avgöranden till att vara 3 % istället för tidigare 3,25 %. Eftersom Högsta domstolen inte medgav prövningstillstånd i något fall får rättspraxis i frågan anses justerat i motsvarande mån.

Beräkningsmodell

Modellen för tomträtter för annat ändamål än småhus är:

*(Av kommunen uppskattat marknadsvärde) * 3 %*

Ekonomiska konsekvenser

Enligt förslaget erhåller nämnden från och med den 1 oktober 2025 en ökad årlig intäkt av tomträttsavgälder. Ökning av tomträttsavgäld är cirka 5 000 kronor om året. Totala avgälden blir 27 000 kr om året.

Kommunala mål

En hållbar ekonomi

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

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

Samråd

Samråd har ej genomförts.

Uppföljning och utvärdering

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

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

[Klicka och skriv]

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till: