



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-10-08

**Vår referens**

Christina Bruce

Assistent

Christina.Bruce@malmo.se

## **Reglering av tomträttsavgälder för flerfamiljshus med löptid från 2027**

**TN-2025-1297**

### **Sammanfattning**

Förslag om nya avgälder för tomträtter upplåtna för flerfamiljshus, att gälla från och med 2027.

### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

**att** tekniska nämnden årligen fastställer avgäldsrentan vid omreglering av tomträttsavgälder

**att** tomträttsavgälder för flerbostadshus som börjar gälla 2027 baseras på avgäldsrentan 1,75 %,

**att** tomträttsavgälder för nästkommande avgäldsperiod ska bestämmas till de belopp som angivits för berörda tomträtter för flerbostadshus i bilagd förteckning,

**att** tomträttsavgälder för flerbostadshus, baseras på tomträttens marknadsvärde

**att** uppdra åt fastighets- och gatukontoret att träffa överenskommelse med i bifogad förteckning angivna tomträttshavare om de anför synpunkter på föreslagen avgäld som är av sådan art att de bör påverka avgäldsberäkningen.

### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse TN 251021 - Reglering av tomträttsavgälder för flerfamiljshus
- Karta flerb.hus
- Lista flerbostadshus TN

### **Beslutsplanering**

Tekniska nämnden 2025-10-21



## Ärendet

I bifogad förteckning är angivna fastigheter upplåtna med tomträtt för flerbostadshus. Avgäldsperioderna är 10-åriga. Överenskommelse om avgäldsreglering ska vara träffad senast ett kalenderår innan den nya avgäldsperioden inträffar dvs 2025-12-31.

I april 2025 kom en dom, den så kallade ”Smyrnadomen”, T 3706-23, från Högsta domstolen (HD) avseende en tvist gällande omprövning av tomträttsavgäld för ett flerbostadshus, specifikt avseende avgäldsrentan. HD landade i att avgäldsrentan skulle vara 1,75% för aktuell 10 års period, mot tidigare praxis på 3%. Rantan sattes med hänsyn till bostadsändamål.

Nuvarande tomträttsavgäld framgår av ovan nämnda förteckning samt lägenhetsyta (BOA) och i förekommande fall lokalarea (LOA) för respektive tomträtt. I förteckningen anges också föreslagen avgäld för nästkommande period. Avgälden är beräknad med en avgäldsrenta på 1,75 % på markvärdet. Tomträtter med småhusenheter i grupphusområde (TK230) finns med i aktuell avgäldsreglering. Avgäldsunderlaget utgör i detta fall 80 procent av det i Skatteverket fastställda marktaxeringsvärde för år 2025, då tomträttshavaren svarat för anläggningskostnader för gemensam kvartersmark. Avgäldsrentan som tillämpas är 1,75 %.

## Ansvariga

Susanne Dagnekvist Enhetschef  
Viktoria Morén Avdelningschef  
Tobias Nilsson Direktör