



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-10-09

**Vår referens**

Christina Bruce

Assistent

Christina.Bruce@malmo.se

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

**TN-2025-1298**

### **Sammanfattning**

Förslag om nya avgälder för tomträtter upplåtna med småhus med löptid från och med 1 januari 2027. Ett ärende för samma tomträtter var uppe och beslutades i Tekniska nämnden den 24 februari 2025. Med anledning av översynen av den så kallade ”Smyrnadomen” så har dessa avgälder på nytt setts över. Med anledning av översynen förslås ny riktlinje för beräkning av avgälden för tomträtterna upplåtna med småhus med löptid från 2027.

### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

**att** upphäva tidigare riktlinjer avseende avgäldsreglering av småhus enligt beslut i tekniska nämnden 2008-12-10

**att** upphäva tekniska nämndens beslut 2025-02-24 §52 om avgäldsreglering,

**att** avgäldsunderlaget ska utgöra 100 procent av det av Skatteverket fastställda marktaxeringsvärde för 2025, utom i de fall där tomträttshavaren svarat för anläggningskostnader för gemensam kvartersmark där avgäldsunderlaget ska utgöra 80 procent av taxeringsvärdet för marken,

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

**att** tomträttsavgälder för småhus som börjar gälla 2027 ska bestämmas till 1,75 procent för tioåriga avgäldsperioder,

**att** godkänna föreslagna tomträttsavgälder för nästkommande avgäldsperiod enligt bilagd förteckning



## Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 251021 - Reglering av tomträttsavgälder för småhus med löptid 2027
- Lista småhus

## Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2025-10-21

## Ärendet

I bifogad förteckning är angivna fastigheter upplåtna med tomträtt för småhus. Avgäldsperioderna är 10-åriga. Överenskommelse om avgäldsreglering ska enligt lag vara träffad senast ett kalenderår innan den nya avgälden inträffar, dvs 2025-12-31. Nuvarande samt föreslagna nya avgälder framgår i ovan nämnda förteckning.

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 avgäldsräntan. HD landade i att avgäldsräntan skulle vara 1,75% för aktuell 10 års period, mot tidigare praxis på 3%. Räntan sattes med hänsyn till bostadsändamål.

Förvaltningen föreslår att beräkningen av tomträttsavgälder för småhus ändras från och med avgäldsregleringar som träder i kraft 2027-01-01 och framåt. Förslag på beräkning är att avgäldsunderlaget ska utgöra 100 procent av det av Skatteverket fastställda marktaxeringsvärde för år 2025, utom i de fall tomträttshavaren svarat för anläggningskostnader för gemensam kvartersmark där avgäldsunderlaget ska utgöra 80 procent av taxeringsvärdet för marken. Avgäldsräntan som ska tillämpas är 1,75 %.

## Ansvariga

Susanne Dagnekvist Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör