



Tjänsteanteckning

Datum

2026-02-23

Diarienummer

TN-2026-303

Avgäldsrenta vid nyupplåtelse av tomträtt

Bakgrund

Under våren 2025 kom den så kallade Smyrnadomen där Högsta domstolen fastställde ny praxis genom att bestämma avgäldsrentan avseende bostäder till 1,75% vid avgäldsreglering. Till följd av domen beslutade tekniska nämnden vid dess sammanträde den 21 oktober 2025 att kommunen ska följa praxis och därmed sänktes avgäldsrentan för samtliga ändamål vid reglering av tomträttsavgäld. Avgäldsrentan sänktes från tidigare 3% till 1,75% för tomträtter med bostadsändamål och till 2% för tomträtter med industri- och övriga kommersiella ändamål.

Vid nyupplåtelse kan avgäldens storlek inte bli föremål för prövning av domstol. Det är därför möjligt att bestämma avgälden under den första avgäldsperioden av en upplåtelse oberoende av den avgäldsrenta domstolarna tillämpar vid reglering av tomträttsavgäld.

Vid Malmö fastighetsnämnds sammanträde den 15 december 1998 beslutades att avgäldsrentan vid nyupplåtelser av tomträtt för samtliga ändamål från och med den 1 januari 1999 skulle utgöra 6% vid 10-åriga avgäldsperioder.

Med anledning av beslutet att sänka avgäldsrentan vid avgäldsreglering i Malmö bedömer förvaltningen att en översyn av avgäldsrentan vid nyupplåtelser är en nödvändig åtgärd för att bibehålla tomträttsupplåtelse som ett attraktivt och ekonomiskt möjligt alternativ vid nybyggnation.

Motivering

Förvaltningens uppfattning är att högre avgäldsrenta är motiverad vid nyupplåtelse än vid omreglering och att avgäldsrentan bör bestämmas med utgångspunkt;

- dels från att rentan vid upplåtelse tillfället inte läggs högre än att åtminstone oförändrad tomträttsavgäld erhålls vid omreglering,
- dels från att kommunen får en skäligen avkastning för markens värde och nedlagda kostnader,



- dels från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Avgäldsräntan vid nyupplåtelse ska, utöver realräntan, även omfatta tillägg för triangeleffekten och ett risktillägg.

Med en avgäldsränta vid nyupplåtelse om 3,5% krävs det att markvärdet under den första 10-årsperioden ökar med 100% (bostadsändamål) för att åtminstone samma tomträttsavgäld ska erhållas vid omregleringstillfället.

För industri- och övriga kommersiella ändamål skulle en markvärdeökning om 75% krävas under den första 10-årsperioden för att åtminstone samma tomträttsavgäld ska erhållas vid omregleringstillfället. Förvaltningen bedömer att en tomträttsavgäld baserad på den föreslagna räntan om 3,5% är rimlig.

Bundna bostadsräntor för 5-åriga bolån ligger för närvarande mellan 3,0–3,5% och de 10-åriga bolånen ligger ca 0,5 procentenheter högre.

Två markanvisningsavtal i Hyllie, Öster om parken, är på väg att löpa ut. Tomträttsavtal behöver upprättas senast den 30 april 2026 varför framdrift i frågan om avgäldsränta vid nyupplåtelse är viktig.

Förslag

Vid en samlad bedömning föreslår förvaltningen att det är rimligt att bestämma avgäldsräntan vid nyupplåtelse av tomträtt med 10-åriga perioder, såväl vid upplåtelse för bostads- som industri- och övriga kommersiella ändamål, till 3,5% från och med den 1 april 2026.

Linnéa Lindqvist & Markus Rembring
Fastighetsvärderare