



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2026-03-10

**Vår referens**

Linnea Lindqvist  
Fastighetsvärderare  
linnea.lindqvist@malmo.se

## **Avgäldsrenta vid nyupplåtelse av tomträtt TN-2026-303**

### **Sammanfattning**

Till följd av den så kallade Smyrnadomen 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. Förvaltningen bedömer att en översyn av avgäldsrentan vid nyupplåtelser är en nödvändig åtgärd för att bibehålla tomträttsupplåtelse som ett attraktivt och ekonomiskt möjligt alternativ vid nybyggnation.

### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta:

att avgäldsrentan vid nyupplåtelse av tomträtt med 10-åriga perioder, såväl vid upplåtelse för bostads- som industri- och övriga kommersiella ändamål, ska vara 3,5% från och med den 1 april 2026.

### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse TN 260324 Avgäldsrenta vid nyupplåtelse av tomträtt

### **Beslutsplanering**

Tekniska nämndens arbetsutskott 2026-03-03

Tekniska nämnden 2026-03-24

### **Ärendet**

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.

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 avgäldsrenta vid nyupplåtelse är viktig.

## Motivering

Förvaltningens uppfattning är att högre avgäldsrenta är motiverad vid nyupplåtelse än vid omreglering och att avgäldsrentan bör bestämmas med utgångspunkt i följande tre argument:

1. dels från att rentan vid upplåtelsetillfället inte läggs högre än att åtminstone oförändrad tomträttsavgäld erhålls vid omreglering,
2. dels från att kommunen får en skälig avkastning för markens värde och nedlagda kostnader,
3. dels från den långsiktiga realrentan på den allmänna kapitalmarknaden. Avgäldsrentan vid nyupplåtelse ska, utöver realrentan, även omfatta tillägg för triangeleffekten och ett risktillägg.

**Argument 1:** Med en avgäldsrenta vid nyupplåtelse om 3,5% behöver markvärdet under den första 10-årsperioden fördubblas (bostadsändamål) för att åtminstone samma tomträttsavgäld ska kunna tas ut vid omregleringstillfället. Detta eftersom avgäldsrentan vid avgäldsreglering sedan oktober 2025 är 1,75% för bostäder. Om markens värde inte har fördubblats under den första upplåtelseperioden kommer det resultera i att tomträttsavgälden inte kan höjas vid omregleringstillfället. I praktiken används ofta reduktionsmodeller vid nyupplåtelse av tomträtt, exempelvis vid



ändamålet flerbostadshus med hyresrätt. Inom stadens exploateringsområden gör förvaltningen dock bedömningen att det inte är osannolikt att markvärdet fördubblas under en period om 10 år. Den förväntade markvärdeutvecklingen innebär att den föreslagna avgäldsrentan vid nyupplåtelse kan användas även utan reduktionsmodeller.

Eftersom avgäldsrentan vid avgäldsreglering för industri- och övriga kommersiella ändamål sedan oktober 2025 är bestämd till 2% räcker det för dessa tomträtter med en markvärdeökning om 75% under den första 10-årsperioden för att åtminstone samma tomträttsavgäld ska erhållas vid omregleringstillfället.

**Argument 2:** Grundläggande är att tomträttsavgälden ska motsvara en skälig ränta på markens marknadsvärde. Vid nyupplåtelse finns en större avtalsfrihet än vid omreglering och tomträttshavaren kan avstå om villkoren upplevs som för betungande.

**Argument 3:** Ett centralt syfte med tomträttsinstitutet är att vara ett attraktivt kreditobjekt. Tomträttsavgälden kan därför behöva beakta kreditmarknadens krav. 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.

Föreslagen avgäldsrenta vid nyupplåtelse om 3,5% bedöms omfatta dels den långsiktiga realräntan, triangeleffekten och riskpåslag, dels ligga i linje med kreditmarknadens räntenivåer.

## Slutsats

Förvaltningen bedömer utifrån ovan argumentation att en avgäldsrenta om 3,5% vid nyupplåtelse är rimlig.

## Ansvariga

Madelene Strand Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör