



## Tjänsteskrivelse

### Datum

2025-10-09

### Vår referens

Christina Bruce

Assistent

Christina.Bruce@malmö.se

## Nya upplåtelser med tomträtt för småhus med tomträttsavtal som löper ut 2025

TN-2025-1924

### Sammanfattning

Under 2025 löper 61 tomträttsavtal ut för fastigheter upplåtna för småhus. Tomträttshavarna föreslås erbjudas att teckna nya tomträttsavtal enligt gällande lagstiftning. Ett ärende för samma tomträtter var uppe och beslutades i Tekniska nämnden den 27 augusti 2024. Med anledning av översynen av den så kallade ”Smyrnadomen” föreslås ny riktlinje för beräkning av avgälden för tomträtterna upplåtna med småhus.

### 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 2024-08-27 §183 om nya tomträttsavtal,

**att** avgäldsunderlaget ska utgöra 100 procent av det av Skatteverket fastställda marktaxeringsvärde för 2025,

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

**att** avgäldsrentan ska bestämmas till 1,75 procent för tioåriga avgäldsperioder, samt

**att** erbjuda i bifogad bilaga angivna tomträttshavare nya tomträttsavtal med de i bilagan angivna avgälderna.

### Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 250929 - Reglering av tomträttsavgälder för småhus med löptid från 2027
- Lista ändliga småhus



## Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2025-10-21

### Ärendet

Fastigheterna i till ärendet bifogade bilaga ägs av kommunen och är upplåtna med tomträtt för bostadsändamål. Fastigheterna är bebyggda med småhus.

Aktuella fastigheter är upplåtna enligt äldre lagstiftning som gäller före 1954.

Upplåtelseerna gäller därför för viss bestämd tidsperiod och till en fast avgäld som inte justerats sedan upplåtelsedagen. För aktuella fastigheter löper tomträttsupplåtelsen ut under 2025. Nya tomträttsavtal ska vara upprättade och undertecknade senast 2025-12-31.

I april 2025 kom en dom, ”Smyrnadomen, T 3706-23” i 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 enligt lag ska vara tecknade senast 2025-12-31. Förslag på beräkning är att avgäldsunderlaget ska utgöra 100 procent av det av Skatteverket fastställda marktaxeringsvärde för år 2025. Avgäldsräntan som ska tillämpas är 1,75 %.

### Ansvariga

Susanne Dagnekvist Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör