



Handläggare

Karl Hansback

Markförvaltare

Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltningen

Omprövning av tomträttsavgälder 2025

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. överenskommelse om nya tomträttsavgälder träffas med tomträttsinnehavarna till berörda fastigheter enligt bilaga 1 daterad 2025-06-02,
2. om en överenskommelse inte har träffats senast 14 dagar innan omprövningstidpunkten 2025-11-01 ges markförvaltare delegation att väcka talan om omprövning av tomträttsavgälderna i enlighet med bestämmelserna i Jordabalken 13 kap 11 §.

Beskrivning av ärendet

Enligt gällande tomträttsavtal får tomträttsavgälden omräknas vart 10:e eller vart 20:e år, beroende på vad som står i respektive tomträttsavtal. I år är det tre tomträtter vars avgälder ska omprövas. Samtliga tomträtter är bostäder. Avgälderna omprövades senast år 2006 och 2016.

En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år innan nuvarande avgäldsperiod löper ut. Nuvarande avgäldsperiod löper ut 2026-10-31. Om en överenskommelse inte träffas mellan parterna har fastighetsägaren möjlighet att väcka talan i domstol, Jordabalken 13:e kap. 11§.

Vid beräkningen av den nya tomträttsavgälden har kommunen tidigare tillämpat princip för avgäldsunderlag och avgäldsrenta, vilket framgår av bilaga 2. I årets prövning har kommunen dock avvikit från detta principbeslut och istället använt en lägre avgäldsrenta. Enköpings kommun bedömer nu att en skälig avgäldsrenta bör vara 1,75% för 10-åriga avgäldsperioder och 2% för 20-åriga avgäldsperioder.

Den lägre avgäldsrentan är ett resultat av högsta domstolens beslut i Smyrna-fallet (Mål nr T 3706-23), där domstolen fastställde en avgäldsrenta på 1,75% för en bostadsrättsförening med flerfamiljshus och 10-årig avgäldsperiod på Södermalm i Stockholm.

Högsta domstolens utredning, baserad främst på rapporter från Konjunkturinstitutet, visar att den långsiktiga realräntan har haft en nedåtgående trend på grund av internationell osäkerhet och strukturella samhällsförhållanden. Prognoser indikerar att realräntan kommer att förbli låg i ett historiskt perspektiv flera år framåt, för att sedan långsamt stiga till något över 2 procent över längre tid. Utredningen ger inte tydliga förutsägelser om ränteläget, men tillräckligt underlag för att dra slutsatsen att den långsiktiga realräntan kommer att stabilisera sig på en nivå under 2 procent under en stor del av den tid som är relevant för bestämmandet av avgälden. Detta bör beaktas vid bedömningen av skälig avgäldsrenta.

Ärendets beredning

Samtliga tomträtter vars avgäld ska omprövas är småhus i området Korsängen. Med den senaste fastighetstaxeringen har den årliga avgälden räknats fram till 21,97 kr/kvadratmeter för 10-åriga överenskommelser och 25,11 kr/kvadratmeter för 20-åriga överenskommelser. Nuvarande årsavgäld uppgår till 11,8 kr/kvadratmeter för både de 20-åriga överenskommelserna och för de 10-åriga överenskommelserna.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av omprövningen återges i Bilaga 1 – Förteckning över tomträtter som omprövas. Kostnad för markförvaltarens nedlagda tid tas av mark- och exploatering.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Beslutet medför inte några sociala eller miljömässiga konsekvenser.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2025-06-02
- Bilaga 1 - Förteckning över tomträtter som omprövas
- Bilaga 2 – Princip om beräkning av tomträttsavgäld (TF2011/206)

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef
- Anna Ahrling, mark- och exploateringschef

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Verksamheten mark- och exploatering, för åtgärd
- Tomträttsinnehavare till berörda fastigheter, för kännedom