



**Handläggare**

Karl Hansback

Markförvaltare

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

# Regler för beräkning av tomträttsavgälder

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott föreslår  
kommunstyrelsen besluta att:

1. anta "Regler för beräkning av tomträttsavgälder" daterad den 25 februari 2026.

## Beskrivning av ärendet

Enköpings kommun upplåter mark med tomträtt. För att säkerställa en enhetlig, förutsägbar och rättsligt hållbar hantering behöver kommunen ha politiskt fastställda regler för hur tomträttsavgälder beräknas. Kommunens nuvarande principer har sin grund i beslut från 2011 avseende avgäldsberäkning för bostäder och uppräkningsavtomträttsavgäld för industrier.

Förvaltningen föreslår att kommunen samlar och fastställer beräkningsreglerna i ett styrdokument: "Regler för beräkning av tomträttsavgälder". Styrdokumentet innehåller regler för avgäldsberäkning för bostäder (småhus/bostad) samt regler för uppräkningsavtomträttsavgäld för industrietomträtter. Den del som innebär förändring jämfört med 2011 års princip avser avgäldsrentan för bostäder. Regeln för industrietomträtter kvarstår oförändrad och innebär att avgälden uppräknas proportionellt med förändringen i taxeringsvärdena mellan omförhandlingarna.

Syftet med ärendet är att tydliggöra kommunens normering i ett samlat styrdokument, skapa bättre spårbarhet i tillämpningen och säkerställa att

reglerna är anpassade till senare rättsutveckling och långsiktiga marknadsförutsättningar.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, avdelningen mark och exploatering. Beredningen har utgått från kommunens tidigare beslutade principer och behovet av att samla dessa i ett styrdokument samt en genomgång av relevanta rättsliga utgångspunkter och bedömningar som påverkar skälig avgäldsrenta för bostadsändamål.

## Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att kommunen bör anta ett samlat styrdokument för beräkning av tomträttsavgälder. Ett styrdokument tydliggör vilka regler som ska gälla vid beräkning och omprövning, bidrar till en enhetlig handläggning och underlättar extern kommunikation genom att kommunen kan hänvisa till ett beslutat regelverk.

Förvaltningen bedömer vidare att avgäldsrentan för bostäder bör uppdateras. Bakgrunden är senare praxis från Högsta domstolen (Smyrna-målet, T 3706-23) samt den bedömning av långsiktigt realränteläge som redovisas i anslutning till avgörandet, där underlag från Konjunkturinstitutet haft betydelse. Sammantaget talar detta för att en skälig avgäldsrenta för bostadsändamål bör ligga på nivåer under 2 procent under en betydande del av relevant tidsperiod och att kommunens regler bör anpassas därefter.

Mot denna bakgrund föreslår förvaltningen att styrdokumentet anger en avgäldsrenta om 1,75 procent vid 10-årig avgäldsperiod och 2,0 procent vid 20-årig avgäldsperiod för bostäder. Nivån för 20-åriga perioder föreslås något högre med hänsyn till längre bindningstid och behovet av långsiktig stabilitet i beräkningsreglerna.

För industritomträtter föreslås ingen förändring av regeln. Uppräkningen ska även fortsättningsvis ske proportionellt med förändringen i taxeringsvärdena mellan omförhandlingarna, i enlighet med tidigare principbeslut.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Antagandet av styrdokumentet innebär att kommunen får ett samlat regelverk för hur tomträttsavgälder ska beräknas. En uppdaterad avgäldsränta för bostäder kan på sikt påverka kommunens avgäldsintäkter jämfört med tidigare tillämpad nivå, beroende på omfattningen av framtida omprövningar och antalet berörda upplåtelser. Samtidigt bedöms tydliga och politiskt förankrade regler kunna minska risken för utdragna förhandlingar och tvister, vilket kan reducera administrativa kostnader och eventuella externa ombudskostnader.

## **Sociala eller miljömässiga konsekvenser**

Beslutet bedöms inte medföra några direkta sociala eller miljömässiga konsekvenser.

## **Beslutsunderlag**

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2026-02-23
- Regler för beräkning av tomträttsavgälder, 2026-02-25
- Protokollsutdrag tekniska nämnden 2011-05-11

## **Ansvariga tjänstepersoner**

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

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

## **Sändlista**

Beslutet skickas till följande:

- Mark och exploatering, för kännedom