

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Datum

2019-01-28

Samhällsbyggnadskontoret

Tekniska nämnden/Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden  
Kommunstyrelsen  
Kommunfullmäktige

**Avgäldsrentan vid omförhandling av tomträttsavtal med  
10-åriga avgäldsperioder**

Diarienummer: TN-2018-01142

Diarienummer: KS 19/51

**Sammanfattning av ärendet**

Idag sätts avgäldsrentan till 3,25 % för en 10-årig avgäldsperiod vid omprövning av kommunens tomträtter med ändamål bostad. Det är i enlighet med kommunens policy från 2010, KS Dnr 10/238 och hittills gällande rättspraxis. Nu har det kommit en ny dom från Svea hovrätt, där rentan sattes till 3,00 %. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att rentan vid omprövning av tomträttsavtal med ändamål bostad, som har 10-åriga avgäldsperioder, sätts i enlighet med nu gällande rättspraxis, d.v.s. 3,00 %.

**Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-01-28.

Dom 2017-12-22 från Svea Hovrätt, Mål nr F 9187-16

**Ärendet**

Tomträttsavgälderna i Södertälje kommun sätts i enlighet med en policy som beslutades i KS 2010, KS Dnr 10/238. Avgäldsrentan som ursprungligen antogs i KF 1994, Dnr 240-94 anpassades då till nivåer enligt gällande rättspraxis. Beslutet innebär att vid omprövning av avgälden för småhus och flerbostadshus att:

- avgäldsunderlaget (markvärdet) sätts i nivå med gällande marktaxeringsvärde
- att avgäldsrentan skall utgå med 3,25 % på markvärdet vid 10-åriga avgäldsperioder och med 3,50 % på markvärdet vid 20-åriga avgäldsperioder

För andra ändamål än bostäder finns ingen fastställd policy, men vid omprövning av tomträttsavgälden har samma avgäldsrenta som vid bostäder använts.

Diarienummer  
TN-2018-01142

I domen från Svea hovrätt från 2017-12-22 sattes den 10-åriga avgäldsrentan till 3,00 %. Högsta domstolen har i maj 2018 beslutat att inte lämna prövningstillstånd, vilket innebär att Svea hovrätts dom blir rättspraxis. Domen innebär att den som överklagar sin nya tomträttsavgäld från 2019 till Mark- och miljödomstolen p.g.a. för hög ränta, troligen kommer att få rätt.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att avgäldsrentan sänks med 0,25 % till 3,00 % för alla tomträtter med en 10-årig avgäldsperiod som ska omförhandlas. Räntesatsen bör tillämpas för tomträttsavtal med ändamål bostad, d.v.s. både för småhus och för flerbostadshus. Avgäldsrentan för tomträttsavtal med en 10-årig avgäldsperiod sätts då i enlighet med nu gällande rättspraxis. Däremot föreslås ingen ändring av räntan för tomträttsavtalen med 20-åriga avgäldsperioder. Den bör vara densamma som idag, d.v.s. 3,50 %. Anledningen till detta är att vi tror att räntorna kommer att höjas till 2021 som är det år då vi tidigast kan ändra de 20-åriga tomträttsavtalen. En sänkning med 0,25 % för de avtalen skulle dessutom endast innebära en marginell förändring. Det skulle bli en minskning av de årliga intäkterna på ca 5 000 kronor.

Tomträtter med annat ändamål än bostad, t.ex. industri och handel omfattas inte av förslaget om en ränteförändring. I princip använder vi dock samma räntesats oberoende av ändamål vid omprövning av tomträttsavgälden, trots att det inte finns en policy för industri och handel.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Under 2019 ska 15 av kommunens ca 260 tomträtter för småhus med en 10-årig avgäldsperiod omförhandlas. Detsamma gäller 8 av kommunens ca 60 tomträtter för industri och handel. En sänkning av avgäldsrentan med 0,25 % innebär att kommunens intäkter blir ca 145 000 kronor lägre under 2020 än med den nuvarande avgäldsrentan. Vi har gjort ett antagande att markvärdet för industri har ökat med 30 %.

Avgälden omförhandlas minst ett år före det år som den börjar gälla. År 2020 ska ytterligare 16 tomträtter omförhandlas och 2021 kommer 62 stycken tomträtter att påverkas. Intäkterna minskar därmed 2021 med ytterligare ca 60 000 kronor och året därefter minskar de med ca 105 000 kronor, utifrån antagandet att alla övriga parametrar är lika.

Övriga förändringar av de årliga avgälderna förklaras av förändring i marktaxeringsvärdet på tomträtterna för småhus. Dessa värden ändras vart tredje år. Vissa år friköps också många tomträtter. Det är därför svårt att göra en helhetsbedömning av de ekonomiska konsekvenserna.

### **Barnchecklistan**

Ändringen av avgäldsrentan kommer inte att påverka barnens villkor negativt.

### **Förvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen:**

Förvaltningens förslag till kommunfullmäktige tillstyrkes.

Diarienummer  
TN-2018-01142

**Förvaltningens förslag till kommunfullmäktige:**


Kommunfullmäktige beslutar att avgäldsrentan sätts till 3,00 % i enlighet med gällande rättspraxis, vid omreglering av tomträttsavtal med ändamål bostad och som har 10-åriga avgäldsperioder.

**Beslutet ska skickas till**

Akten  
Sbk, Mex  
Handläggare



Rickard Sundbom  
Stadsdirektör



Homan Gohari  
Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:  
Nicholas Kindert  
Fastighetsekonom  
Telefon: 08-523 061 37  
E-post: [nicholas.kindert@sodertalje.se](mailto:nicholas.kindert@sodertalje.se)