

2026-03-30

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2026-00271

Omreglering av tomträttsavgäld för skolfastigheten Tollare 1:334 med adresserna Hedenströms väg 1 och 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 648 000 kronor per år att gälla från och med den 1 oktober 2027 och under kommande tioårsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelse om tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.
2. Kommunstyrelsen ger stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, fullmakt att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Tollare 1:334 med adress Hedenströms väg 1 och 3 i Tollare är sedan den 2 november 2006 upplåten med tomträtt för skolverksamhet. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 september 2027 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 30 september 2026. Tomträttsavgälden enligt tomträttsavtalet för fastigheten omregleras till 648 000 kronor per år under kommande tioårsperiod från och med den 1 oktober 2027. Tomträttshavaren har inte godkänt den nya avgäldsnivån.

Ärendet



Fastigheten Tollare 1:334 är belägen i Tollare med adresserna Hedenströms väg 1 och 3 och har en fastighetsarea om 12 462 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av detaljplan DP 516 och är planlagd som kvartersmark för skola. På fastigheten finns Noblaskolan Saltsjö-Boo. Fastigheten är sedan den 2 november 2006 upplåten med tomträtt till Johannes Petri 2 AB.

Nuvarande avgäld enligt tomträttsavtalet fastställdes av mark- och miljödomstolen och uppgår till 475 200 kronor per år. Enligt tomträttsavtalet ska avgälden omförhandlas från och med den 1 oktober 2027. I samband med att den innevarande perioden löper ut har kommunen rätt att ändra avgälden för den kommande avgäldsperioden. Omreglering av tomträttsavgälden sker i första hand genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år före omregleringstidpunkten, i detta fall den 30 september 2026. Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld kan kommunen väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden. Talan måste väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Om parterna inte träffar överenskommelse om en ny

avgäld och ingen talan om omreglering av avgälden väcks, senast den 30 september 2026, utgår avgälden med tomträttsavtalets avgäld på 475 200 kronor per år under hela den kommande avgäldsperioden.

Metod för fastställande av markens värde och ny avgäld

Enligt 13 kap. 11 § jordabalken ska avgälden bestämmas mot bakgrund av det värde som marken har vid tiden för omprövning multiplicerat gällande avgäldsrenta. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Avgäldsrentan ska baseras på en skälig ränta på markens värde och bestäms med hjälp av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden och bestäms utifrån domstolspraxis. Tidigare har rättspraxis för tomträtter oavsett ändamål varit 3 procent, en räntesats som kommunen tillämpat för alla sina tomträtter oavsett ändamål. Högsta domstolen avgjorde ett mål om omprövning av tomträttsavgäld för bostadsändamål den 24 april 2025 (målnummer T 3706-23) där det slogs fast att avgäldsrentan för bostadsändamål i det målet skulle sättas ned till 1,75 procent från 3 procent. Sedan dess har mark- och miljödomstolen avgjort mål gällande avgäldsrenta för kommersiella ändamål och där bestämt avgäldsrentan till 2 procent för kommersiella ändamål.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Kommunfullmäktige har nyligen beslutat om tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 5:2 som är upplåten för skoländamål och lokaliserad i nära anslutning till Tollare 1:334. Avgälden för Tollare 5:2 baserades på ett marknadsvärde på 4 500 kr/kvm ljus BTA och en avgäldsrenta på 2 procent. Inför omreglering av tomträttsavgälder från år 2023 och framåt på Sicklaön för skoländamål har fastighetsenheten tagit fram värderingar och omreglerat eller fastställt avgälder på cirka 5 000 kr/kvm ljus BTA. Lägets inverkan på marknadsvärdet har en mindre betydelse för skoländamål då intäktssidan är reglerad genom kommunens skolpeng. Fastighetsenheten gör därför bedömningen att tomträttsavgälden ska fastställas utifrån ett marknadsvärde om 4 500 kr/kvm ljus BTA. Av skäl som framgår ovan har fastighetsenheten därmed inte beställt någon värdering för den aktuella fastigheten inför nuvarande omreglering.

Vad gäller avgäldsrentan gör fastighetsenheten bedömningen att skola är en kommersiell verksamhet och att avgäldsrentan därför ska bestämmas till 2 procent.

En avgäldsrenta på 2 procent, en byggrätt på 7 200 kvm ljus BTA samt ovanstående marknadsvärde på 4 500 kr/kvm ljus BTA ger en årlig tomträttsavgäld på 648 000 kronor per år.

Fastighetsenheten föreslår att den nya avgälden ska bestämmas till 648 000 per år från och med 1 oktober 2027 per år och under nästa tioårsperiod.

Tomträttshavaren har inte undertecknat avtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget innebär det att tomträttsavgälden för nästkommande avgäldsperiod ökar med 172 800 kronor per år.

För det fall kommunen och tomträttshavarna inte träffat överenskommelse om ny avgäld innan den 30 september 2026 måste kommunen, för att ta vara på rätten att omreglera tomträttsavgälden, inge ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen. En ansökningsavgift om 2 800 kronor utgår per stämningsärende. Utöver yrkande om fastställelse och fullgörelse av ny avgäld kommer yrkande ske om ersättning för kommunens rättegångskostnader.

Konsekvenser för barn

Beslutet innebär inga särskilda konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Rubriken har inte relevans för ärendet och ärendet berörs inte av definierade inriktnings- och effektmål.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 30 mars 2026

Bilaga 1. Överenskommelse om tomträttsavgäld.

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Johannes Petri 2 AB