

2026-01-20

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-01151

Fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 5:2 med adress Tollare Ängsväg 2 i Tollare för skoländamål

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden till oförändrade 99 000 kronor per år för fastigheten Tollare 5:2 från och med den 1 juli 2027 och under kommande tioårsperiod.

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

1. Kommunstyrelsen ger stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, fullmakt att föra kommunens talan i domstol i mål om fastställande av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 5:2.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Tollare 5:2 med adress Tollare Ängsväg 2, är sedan den 1 juli 2017 upplåten med tomträtt för skoländamål och parkering. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 juni 2027 vilket innebär att en överenskommelse behöver träffas senast den 30 juni 2026 om avgälden ska ändras. Nuvarande tomträttsavgäld på 99 000 kronor per år fastställs till att fortsätta gälla för nästkommande avgäldsperiod om tio år från och med den 1 juli 2027, vilket innebär att en överenskommelse om ny tomträttsavgäld inte behöver träffas. Tomträttshavaren har godkänt den föreslagna avgälden.

Ärendet

Fastigheten Tollare 5:2, belägen på Tollare Ängsväg 2 i Tollare, har en tomtareal på 2 682 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av detaljplan 578 och är planlagd som kvartersmark för skola och parkering.



Sedan den 1 juli 2017 är fastigheten upplåten med tomträtt för ändamålet skola. Tomträttsinnehavare är, sedan den 1 juli 2017, Nordiqs Tollare 5:2 AB. Den nuvarande avgälden är 99 000 kronor per år och gäller till och med den 30 juni 2027.

Omreglering av tomträttsavgälden kan endast ske mellan kommunen och tomträtts-havaren senast ett år innan den pågående avgäldsperioden löper ut, vilket innebär att ny överenskommelse om avgäld behöver träffas senast den 30 juni 2026.

Enligt 13 kapitlet 11 § jordabalken ska avgälden bestämmas utifrån det värde marken har vid tiden för omprövningen. Vid värderingen av markvärdet ska hänsyn tas till upplåtelsens ändamål samt de föreskrifter som gäller för fastighetens användning och bebyggelse. Avgälden ska motsvara en skälig ränta på markens värde och avgäldsräntan ska bestämmas med hjälp av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Avgäldsräntan styrs av domstolspraxis. Högsta domstolen fastställde i april 2025 (T 3706-23) att avgäldsräntan för en tomträtt upplåten för bostadsändamål skulle sänkas från tre procent till 1,75 procent för bostadsändamål. Domstolen betonade även betydelsen av att den aktuella tomträtten avsåg bostadsändamål.

I ett annat mål F 6439-22 har mark- och miljödomstolen fastställt avgäldsräntan för tomträtter med ändamål kommersiell fastighetsförvaltning till 2 procent.

Om parterna inte kommer överens om en ny avgäld kan kommunen väcka talan hos mark- och miljödomstolen för att tillvarata rätten till omreglering. En sådan talan

behöver väckas senast ett år före den nya avgäldsperiodens början. Om varken överenskommelse träffas eller talan väcks senast den 30 juni 2026 ska avgälden fortsätta att utgå med oförändrat belopp under hela den kommande avgäldsperioden.

Fastighetsenhetens utredning och bedömning

Nacka kommun har tidigare omreglerat avgälden för fastigheter med skoländamål. Inför dessa omregleringar anlitas oberoende värderare som bedömde marknadsvärdet till mellan 4 000–5 000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Som underlag för bedömningen av tomträttsavgälden har jämförelseobjekt belägna inom kommunen beaktats. För tomträtter avsedda för skoländamål bedöms geografiskt läge inom kommunen ha begränsad betydelse.

Det finns i dagsläget inget rättsligt avgörande eller vägledande beslut som direkt rör avgäldsräntor för tomträtter upplåtna för skoländamål. Fastighetsenheten bedömer dock att Högsta domstolens resonemang, med fokus på den långsiktiga realräntan, även kan få betydelse för framtida bedömningar för avgäldsräntan för andra ändamål än bostäder.

Fastighetsenheten bedömer att tomträtt upplåten för skoländamål i detta fall ska jämföras med kommersiell verksamhet. Mot denna bakgrund föreslås avgäldsräntan för skoländamål bestämmas till 2 procent, i likhet med vad som gäller för industriändamål och annan kommersiell verksamhet.

Mot bakgrund av ovanstående värderingsunderlag bedöms marknadsvärdet för Tattby 5:2 uppgå till 4 950 000 kronor (4 500 kronor x 1100 kvadratmeter ljus bruttoarea). Med en avgäldsränta på 2 procent motsvarar detta en årlig avgäld på 99 000 kronor.

Fastighetsenheten bedömer att nuvarande avgäld på 99 000 kronor per år motsvarar markens värde och att avgälden därför ska lämnas oförändrad. Detta innebär att avgälden från och med den 1 juli 2027 och under den kommande tioårsperioden fortsatt ska vara 99 000 kronor per år. Därmed behöver ingen överenskommelse om ny avgäld upprättas. Tomträtthavaren har godkänt den föreslagna avgälden.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet innebär att kommunen har en fortsatt årlig intäkt om 99 000 kronor under kommande avgäldsperiod om tio år från och med den 1 juli 2027.

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 20 januari 2026

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Niki Akbari
Markingenjör
Fastighetsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Nordiqus Tollare 5:2 AB