



→ Plan
Policy
Handlingsplan
Rutin
Instruktion
Riktlinje

Policy för tomträttsupplåtelser

Dokumenttyp Policy	Dokument-ID Ks/2025:339	Datum för beslut KF § 18 2026-03-26	Version 1.0
Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Dokumentansvarig Enhetschef mark och exploatering	Ansvarig för uppföljning Enheten för mark och exploatering	Reviderad
Dokumentet gäller Upplåtelse av kommunalägd mark med tomträtt			

Innehåll

I	Inledning	I
1.1	Syfte och bakgrund	1
1.2	Koppling till vision och mål	1
1.3	Förhållande till övriga kommunala styrdokument	1
1.4	Definitioner och begreppsförklaring.....	2
2	Upplåtande av fastigheter med tomträtt i Kristinehamns kommun.....	3
3	Friköp av fastigheter upplåtna med tomträtt.....	4
3.1	Friköp för småbostadshus	4
3.1.1	Prissättning för friköp av tomträtt för småhus	4
3.2	Friköp för andra ändamål än småbostadshus.....	4
3.2.1	Prissättning för friköp av tomträtt för andra ändamål än småhus.....	5
4	Avgälden för tomträttsupplåtelsen	6
4.1	Avgäld för småhus	6
4.2	Avgäld för andra ändamål än småhus.....	6

I Inledning

I.1 Syfte och bakgrund

Kristinehamns kommun hade vid 2025 cirka 880 fastigheter upplåtna med tomträtt, vilket är ett relativt stort antal med tanke på kommunens storlek. Majoriteten av dessa tomträtter är upplåtna för småhus, medan ett mindre antal är avsedda för olika typer av verksamheter. Kommunen har ett beslut från kommunfullmäktige från 2011 som anger grunderna för prisfastställande vid friköp av tomträtter och hur avgälden ska bestämmas. Detta beslut har dock blivit inaktuellt.

Syftet med denna policy är att tydliggöra hur kommunen både internt och externt ska hantera upplåtelser av tomträtter samt redovisa kommunens ställningstaganden för dessa. Policyn beskriver bland annat förutsättningarna vid friköp och ny upplåtelse av tomträtter. Den anger även de principer enligt vilka avgälden för både nya och befintliga tomträtter ska beräknas. Policyn syftar också till att säkerställa att kommunen följer kommunallagens regler om likabehandling och god ekonomisk hushållning samt EU:s statsstödsregler.

I.2 Koppling till vision och mål

Kristinehamns kommun har antagit följande vision och tre övergripande mål:

Vision: "Kristinehamn 2030 – den vänliga och nyskapande skärgårdskommunen"

Mål 1: Kristinehamn – en attraktiv kommun att bo, leva och utvecklas i

Mål 2: Kristinehamn – god välfärd för våra invånare

Mål 3: Kristinehamn – en kreativ och innovativ kommun med en hållbar tillväxt

Policyn för tomträttsupplåtelser syftar till att förvalta och utveckla kommunens markinnehav i linje med denna vision. Policyn ska också säkerställa principen om likabehandling och bidra till ökad tydlighet och transparens gentemot kommunens nuvarande och framtida tomträttsinnehavare. Genom att följa denna policy bidrar kommunen till att uppfylla sina övergripande mål och vision.

I.3 Förhållande till övriga kommunala styrdokument

Kommunens tomträttsupplåtelser ska följa inriktningen i kommunens översiktsplan, bostadsförsörjningsplan, vision, handlingsplan för stadskärnan, näringslivspolitisk plan samt gällande detaljplaner. De ska även förhålla sig till vid var tid gällande markpolicy.

Kommunen har även riktlinjer för andra former av markupplåtelser så som *Riktlinjer för upplåtelse av kommunägt mark- och vattenområde samt riktlinjer för bryggor, Taxor och principer för beräkning av avgifter vid upplåtelse av kommunägt mark- och*

vattenområde, Policy för upplåtelse av område med bryggor samt Riktlinjer för upplåtelse av jakt på kommunens mark. Dessa riktlinjer berör inte tomträttsupplåtelseerna inom kommunen och denna policy gäller endast tomträtt.

I.4 Definitioner och begreppsförklaring

Avgäld: För tomträttsupplåtelsen betalar tomträttsinnehavaren en årlig avgift som kallas avgäld.

Avgäldsperiod: Den tidsperiod inom vilken avgälden ska gälla oförändrad enligt 13 kap. 10 § Jordabalken (JB). Perioden skall vara minst tio år men längre perioder kan avtalas.

Avgäldsrenta: Den ränta som är skälig för markvärdet, ofta motsvarande långsiktig realränta, justerad för så kallad triangeleffekt (justering för att avgälden bestäms i förskott).

Marknadsvärde: Det pris som fastigheten sannolikt skulle säljas för på en öppen och fri marknad, bedöms ofta av en oberoende auktoriserad fastighetsvärderare.

Småhus: En byggnad med en eller två bostäder, enligt Skatteverkets definition och typkoder (210–299), som kan vara fristående eller sammanbyggda, exempelvis villa, radhus eller kedjehus.

Taxeringsvärde: Ett fastighetsvärde som motsvarar 75 procent av det sannolika marknadsvärdet för fastigheter i värdeområdet, två år före taxeringsåret.

Tilläggsavtal: Det avtal där tomträttsinnehavaren och kommunen avtalar om ny avgäld för tomträttsupplåtelsen inför en ny avgäldsperiod.

Tomträtt: Regleras i Jordabalkens 13:e kapitel och definieras enligt 13 kap. 1 § JB som en *”Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar.”*

Tomträttsinnehavare: Den som innehar tomträtten, det vill säga ägaren till rättigheten samt tillhörande byggnader och anläggningar som hör till den.

Upplåtelseavtal: Det avtal mellan kommunen och tomträttsinnehavaren som reglerar villkoren för tomträtten.

2 Upplåtelse av fastigheter med tomträtt i Kristinehamns kommun

Tomträtt regleras i Jordabalken och är en stark nyttjanderätt till en fastighet. En tomträtt kan endast upplåtas för en hel fastighet som ägs av kommun, staten eller annars är i allmän ägo. Byggnader och eventuell annan egendom som tillhör fastigheten vid upplåtelseiden övergår till lös egendom som hör till tomträtten och detsamma gäller byggnader och annan egendom som tomträttsinnehavaren uppför på fastigheten. Själva fastigheten stannar kvar i allmän ägo (vanligtvis kommunen). Ändamålet och närmare föreskrifter gällande fastighetens användning regleras i ett upplåtelseavtal.

Upplåtelseiden för tomträtter är lång. Minimitiden för upplåtelsen är 60 år för den första perioden för bostäder och därefter 40 år. För tomträtter upplåtna väsentligen för annat ändamål än bostäder är upplåtelseiden minst 20 år. Vid utgången av en upplåtelseperiod startar en ny period om tomträtten inte har sagts upp av Kristinehamns kommun. Uppsägning kan endast ske om det är av vikt för kommunen att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller på annat sätt än tidigare. Tomträtten omfattas av ett starkt besittningsskydd och kan inte sägas upp på grund av avtalsbrott. Tomträtten kan upphöra genom en frivillig överenskommelse mellan parterna, men tomträttsinnehavaren kan inte ensidigt säga upp avtalet

En tomträttsinnehavare har rätt att sälja eller på annat sätt överlåta tomträtten, så länge villkoren i tomträttsavtalet efterlevs. Tomträtten kan även pantsättas och upplåtas nyttjanderätt i likt en fastighet. Om en tomträtt säljs eller överlåts ska tomträttsinnehavaren meddela det till Kristinehamns kommun och skicka in en kopia på överlåtelsehandlingen.

Kristinehamns kommun har som utgångsläge att inte upplåta nya tomträtter inom exploateringsverksamheten genom markanvisning eller exploatering av nya tomter för friliggande enbostadshus, där avses marken i stället att säljas. Nya tomträtter kan däremot upplåtas i fall där det krävs för att kunna genomföra ett särskilt projekt eller bedöms som lämpligt av kommunen med hänsyn till den specifika användningen av fastigheten eller projektets förutsättningar i det enskilda fallet.

3 Friköp av fastigheter upplåtna med tomträtt

En tomträttsinnehavare har ingen lagstadgad rätt att friköpa sin tomträtt. Friköp av en tomträtt innebär att tomträttsinnehavaren och Kristinehamns kommun är överens om att tomträttsupplåtelsen ska upphöra och tomträttsinnehavaren i stället ska bli ägare av den fastighet som varit upplåten med tomträtt. Detta sker genom att ett köpekontrakt för den aktuella fastigheten tecknas mellan tomträttsinnehavaren och kommunen. Tomträttsinnehavaren ansöker därefter om ”dödning” av tomträtten, vilket innebär att tomträtten i samband med överlåtandet av fastigheten upphör att gälla och tas bort ur fastighetsregistret, i samband med ansökan om lagfart.

3.1 Friköp för småbostadshus

Generellt tillåter Kristinehamns kommun friköp av tomträtter upplåtna för småhus. Ägare av en småhustomträtt kan friköpa tomträtten till varje kvartalsskifte. Begäran om friköp ska skickas till kommunen genom kontakt med mark- och exploateringsenheten i god tid innan det kvartalsskifte som friköpet önskas genomföras.

3.1.1 Prissättning för friköp av tomträtt för småhus

För att friköpa marken och bli ägare till fastigheten som är upplåten med tomträtt för småhus är priset 80% av senast tillgängliga marktaxeringsvärde för fastigheten. Marktaxeringsvärdet erhålls genom att byggnadsvärdet dras av från det totala taxeringsvärdet för fastigheten och är i regel angivet separat i fastighetsregistrets taxeringsdel.

Om uppdaterat taxeringsvärde för fastigheten saknas eller är uppenbart felaktigt så ska friköpspriset i stället utgöras av 80% av ett teoretiskt bedömt marktaxeringsvärde (75% av bedömt marknadsvärde för marken enligt oberoende värdering).

Vid friköp som sker där upplåtelsen varat i mindre än 10 år ska friköpspriset utgöras av marknadsvärdet för fastigheten, baserat på en extern värdering.

3.2 Friköp för andra ändamål än småbostadshus

Friköp av tomträtter upplåtna för huvudsakligen andra ändamål än småhusbostäder kan tillåtas i vissa fall. Friköp tillåts generellt om fastigheten bedöms sakna strategiskt värde för kommunens framtida utveckling (exempelvis utpekad för annan användning i översiktsplan, pågående detaljplaner i närområdet som kan beröra fastigheten eller liknande) samt det inte finns någon annan strategiskt betydelsefull anledning till att kommunen bör behålla rådighet över marken. Begäran om friköp ska skickas till kommunen genom kontakt med mark- och exploateringsenheten, kommunen återkommer därefter med besked om friköp är möjligt och under vilka förutsättningar.

3.2.1 Prissättning för friköp av tomträtt för andra ändamål än småhus

Priset för att friköpa marken och bli ägare till fastigheten som är upplåten med tomträtt för andra ändamål än småhus (som exempelvis flerbostadshus, kontor, industri med mera) ska bestämmas genom en marknadsvärdering utförd av oberoende fastighetsvärderare, interna värderingar kan också genomföras där till exempel underlag från tidigare värderingar bedöms tillämpliga.

Marknadsvärdet bestäms baserat på den byggrätt eller yta inom fastigheten som är möjlig (exempelvis enligt byggrätt i detaljplan) att nyttja. Om extraordinära omständigheter finns som omöjliggör ett fullt utnyttjande av byggrätten kan i vissa fall prissättning ske med hänsyn till den bruttoarea som är möjlig att utnyttja.

Vid friköp som sker när upplåtelsen varat i mindre än 10 år ska friköpspriset utgöras av det högsta värdet av avgäldsunderlaget (uttryckt i kr/kvm BTA alternativt kr/kvm)¹ eller en oberoende värdering.

¹ BTA är ett vedertaget uttryck för bruttoarea vilket beräknas som summan av alla våningsplans area, och mäts från byggnadsdelarnas utsida.

4 Avgäld för tomträtsupplåtelsen

För tomträtsupplåtelsen betalar tomträtsinnehavaren en avgift (avgäld) till fastighetsägaren (kommunen). Avgälden gäller oförändrad i minst tio år. När avgäldsperioden löpt ut omprövas avgälden av kommunen.

Tomträtsinnehavaren och kommunen kommer därefter överens om en ny avgäld. Avgälden grundar sig på ett avgäldsunderlag baserat på markvärdet (markens värde i ett obebyggt skick utan byggnader och andra anläggningar tillhörande tomträtsinnehavaren) och en avgäldsränta. Den nya avgälden slås därefter fast i ett tilläggsavtal som tecknas mellan tomträtsinnehavaren och kommunen.

Kristinehamns kommun behöver förhålla sig till gällande lagstiftning och praxis samt tillse att lika fall behandlas lika gällande tomträtsupplåtelse. Detta säkerställs genom att avgälden för alla tomträtter vid avgäldsperiodens utgång bestäms utifrån samma förutsättningar och följer nedan angivna policy. Ett tilläggsavtal med en ny avgäld behöver vara undertecknat senast ett år innan utgången av innevarande avgäldsperiod, i annat fall löper tidigare avtal vidare oförändrat under den nya avgäldsperioden. Om kommunen och tomträtsinnehavaren inte kommer överens om avgäldsändringen behöver den part som önskar få till ändringen av avgälden stämna den andra parten i domstol och få till en domstolsprövning. Ansökan om stämning måste lämnas in senast ett år före utgången av innevarande avgäldsperiod. Kommunen ska kontakta tomträtsinnehavaren med information om den nya avgäldsnivån i god tid innan tidsfristen för ny överenskommelse löper ut, vanligtvis cirka ett och ett halvt- till två år innan avgäldsperiodens slut.

4.1 Avgäld för småhus

Avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna för småhus ska utgöras av ett uppskattat marknadsvärde för marken i obebyggt skick som baseras på senast tillgängliga marktaxeringsvärde för fastigheten multiplicerat med inversen av 75%. Avgäldsunderlaget beräknas genom följande formel:

$$\text{Avgäldsunderlag} = \frac{\text{Marktaxeringsvärde}}{75\%}$$

Om uppdaterat taxeringsvärde för fastigheten saknas eller är uppenbart felaktigt så ska avgäldsunderlaget i stället utgöras av ett bedömt marknadsvärde baserat på en oberoende värdering av marken.

4.2 Avgäld för andra ändamål än småhus

För tomträtter upplåtna huvudsakligen för andra ändamål än småhus ska avgäldsunderlaget utgöras av marknadsvärdet för fastigheten i obebyggt skick. Marknadsvärdet ska bestämmas genom en marknadsvärdering av oberoende fastighetsvärderare, interna värderingar kan också genomföras där till exempel underlag från tidigare externa värderingar bedöms tillämpliga. Vid bestämmandet av avgäldsunderlaget genom värderingen ska hänsyn tas till

ändamålet med upplåtelsen och närmare föreskrifter som ska tillämpas gällande fastighetens användning och bebyggelse.