

Policy

Riktlinje

➤ Bestämmelse

Rutin

Reglemente

Föreskrift

Strategi

Plan

Handlingsplan



Trollhättans
Stad

**Bestämmelse gällande beräkningsmodell
för tomträttsavgäld och friköpsbelopp
avseende tomträtter för småhus**

Dokumentinformation

Dokumentbeteckning:	Bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus
Antaget av:	Kommunfullmäktige 2026-02-23, § 34
Diarienummer:	KS 2026/58
Datum/Ersätter:	2026-02-04/2025-09-15, § 175
Handlingen publiceras:	Trollhättans stads hemsida
Syfte:	Fastställande av bestämmelse gällande beräkningsmodell för tomträttsavgäld och friköpsbelopp avseende tomträtter för småhus
Gäller för:	Tomträttsinnehavare inom Trollhättans kommun
Referensdokument:	13 kap. Jordabalken
Dokumentansvarig:	Chef för Kontoret Tillväxt och hållbarhet

Inledning

Tomträtt är en nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid enligt 13 kap. Jordabalken. Upplåtelse av tomträtt regleras i ett tomträttsavtal mellan Trollhättans stad och tomträttsinnehavaren. Tomträttsinnehavaren betalar en årlig tomträttsavgäld till Trollhättans stad.

Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid. Det kallas avgäldsperiod. En avgäldsperiod är normalt tio år (andra perioder än tio år kan förekomma). Enligt gällande lagstiftning så ska överenskommelse om ny avgäld träffas minst ett år före den löpande avgäldsperiodens utgång. Om överenskommelse inte kan nås sker en opartisk bedömning i domstol.

Vid omreglering av tomträttsavgäld ska enligt 13 kap. 11 § Jordabalken avgälden för den kommande perioden bestämmas utifrån det värde marken har vid tiden för omregleringen (avgäldsunderlag) och motsvara en skälig ränta (avgäldsränta) på markens värde. Enligt Högsta domstolens prejudicerande dom (T 3706-23) är en skälig avgäldsränta 1,75 %.

Ett friköp av tomträtt innebär att tomträttshavaren köper marken av Trollhättans stad.

Beräkningsmodell för tomträttsavgäld

Trollhättans stads beräkningsmodell för tomträttsavgäld för småhus baseras på ett avgäldsunderlag med marktaxeringsvärdet som grund, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Avdrag för vatten- och avloppsanläggning är 110 000 kronor och för anlagd trädgård 10 % av marktaxeringsvärdet.

På avgäldsunderlaget beräknas en avgäldsränta om 1,75 %.

Friköp av tomträtt

Trollhättans stad erbjuder friköp av tomträtt för småhus, friköp kan ske när som helst under pågående avgäldsperiod. I samband med omreglering av tomträttsavgäld skickas information ut till tomträttsinnehavaren om möjlighet till friköp.

Vid friköp av tomträtt för småhus fastställs köpeskillingen till ett belopp motsvarande 85 % av marktaxeringsvärdet vid friköpstillfället, justerat med hänsyn till värdet av vatten- och avloppsanläggning och anlagd trädgård. Avdrag för vatten- och avloppsanläggning är 110 000 kronor och för anlagd trädgård 10 % på reducerat marktaxeringsvärde. Lägsta friköpsbelopp är 15 000 kronor.

Trollhättans stad
Gårdhemsvägen 9, 461 83 Trollhättan

Telefon: 0520-49 50 00

Epost: kontaktcenter@trollhattan.se

Webb: www.trollhattan.se



Trollhättans Stad