



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060208

DOM
2013-11-29
Stockholm

Mål nr
F 10282-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-10-25 i mål nr F 3025-08, se bilaga A

KLAGANDE

Exploateringsnämnden i Stockholms kommun
105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokaten M S

MOTPART

Fabege Stockholmsfenix AB, 556645-8724
Box 730
169 27 Solna

Ombud: L F

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Fenix 1 i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen den årliga avgälden för fastigheten Fenix 1 i Stockholms kommun för den avgäldsperiod som började den 1 juli 2009 till 1 891 500 kr.
2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom.
3. Med ändring av punkten 3 i mark- och miljödomstolens dom befriar mark- och miljööverdomstolen kommunen från skyldigheten att ersätta Fabege Stockholmsfenix

Dok.Id 1095641

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

AB för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och förpliktar Fabege Stockholmsfenix AB att ersätta Stockholms kommun för dess rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 412 300 kr exklusive moms, varav 187 200 kr utgör arvode, jämte ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från den 25 oktober 2012 tills betalning sker.

4. Fabege Stockholmsfenix AB ska ersätta Stockholms kommun för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 274 000 kr exklusive moms varav 199 400 utgör arvode, jämte ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Exploateringsnämnden i Stockholms kommun (kommunen) har yrkat att mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för tomträtten till fastigheten Fenix 1 i Stockholms kommun för den avgäldsperiod som började löpa den 1 juli 2009 till 1 891 500 kr, och fastställa mark- och miljödomstolens domslut enligt punkten 2 i domen. Kommunen har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria kommunen från skyldigheten att ersätta Fabege Stockholmsfenix AB för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i stället förplikta Fabege Stockholmsfenix AB att ersätta kommunens rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Fabege Stockholmsfenix AB (bolaget) har motsatt sig ändring samt yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK-OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utvecklat sin talan i allt väsentligt med det innehåll som framgår av mark- och miljödomstolens dom, dock med följande tillägg och ändringar.

Kommunen har uppgett i huvudsak följande.

Årsavgälden för regleringsobjektet Fenix 1 har fastställts till ett för lågt belopp eftersom domstolen felaktigt bedömt markvärdet för lågt. Kommunen vidhåller att markvärdet uppgår till 58,2 miljoner kr, motsvarande 14 000 kr/m² bruttoarea (BTA).

Värdegrundande bygg rätt

I målet yrkas att tomträttsavgälden ska baseras på en bygg rätt på 4 157 m² vilket baseras på av Skatteverket uppmätt LOA om 3 615 m². Uppräknad med faktorn 1,15 motsvarar det 4 157 m² BTA.

Markvärdet

Mark- och miljödomstolen har inte godtagit kommunens förstahandsmetod för värdering, ”direktmetoden”. Mark- och miljödomstolen har gjort fel genom att inte godta kommunens analysvärden för de friköp som staden åberopat som jämförelseobjekt för markvärdebedömningen. Det är vidare fel av mark- och miljödomstolen att inte tillmäta friköpen full vikt vid markvärdebedömningen. Mark- och miljödomstolen har felaktigt godtagit två av tomträttshavarens jämförelseobjekt, Mentorn 1 och Norrmalm 4:3. Båda objekten har åsatts felaktiga analysvärden. Det framgår inte av domskälen hur domstolen har behandlat frågan om objektens lägesjusteringar i förhållande till Fenix 1. Domstolen har inte korrekt uppfattat vad vittnet C O uppgett om förvärvet av Norrmalm 4:3 och dragit felaktiga slutsatser av förhöret.

Om det finns jämförelseobjekt som mycket väl överensstämmer i tid och läge med regleringsobjektet bör dessa objekt ges full vikt gentemot sådana jämförelseobjekt som måste justeras för tid och läge och som dessutom har mycket osäkra analysvärden av andra orsaker. Lägesvärdet för Fenix 1 bedöms ligga mittemellan Klassföreståndaren 1 och Svärdfisker 13 i ortprismaterialet. I detta fall behöver inte någon lägesmässig justering med någon beräkningsmetod göras utan det är tillräckligt att göra en enkel medeltalsberäkning av analysvärdena. Med hänsyn till att dessa friköp också skett alldeles i anslutning till regleringstidpunkten för Fenix 1 behöver det inte heller göras någon justering för tid/prisutveckling. Friköpsobjekten är vidare rena objekt som inte berörs av några osäkerheter i bedömningen på grund av svåra grundläggningsförhållanden, höga byggkostnader och projektrisker eller andra speciella förhållanden vid tidpunkten för uppgörelserna. Den enda korrigerings som behöver göras är således en korrigerings av värdena med avseende på att överlåtelseerna av Klassföreståndaren 1 och Svärdfisker 13 är just friköp. De faktiska friköpspriserna

för Klassföreståndaren 1 respektive Svärdfisken 13 är 13 000 kr/m² BTA respektive 15 300 kr/m² BTA med ett medelvärde om 14 150 kr/m².

Mark- och miljödomstolen borde i första hand ha använt kommunens direktmetod vid markvärdebedömning av regleringsobjektet. I vart fall borde den ha vägts in vid värdebedömningen och då tillmätts större vikt än den metod som bygger på att underlagsmaterialet läges- och tidsjusteras genom beräkningar med hjälp av markriktvärden respektive SFI- index. Det är riktigt att underlaget blir litet vid användning av direktmetoden, men underlaget är i detta fall tillräckligt stort och blir betydligt säkrare än bolagets ortprismaterial vad gäller analysvärden och värdeöverföring.

Med mark- och miljödomstolens inställning att friköpspriser utgör lägsta nivå för markvärdet samt att läget för Fenix 1 är bättre än för Klassföreståndaren 1 och sämre än för Svärdfisken 13, skulle alltså mark- och miljödomstolen med en tillämpning av den direkta metoden med nödvändighet ha kommit fram till att värdet för Fenix 1 skulle ligga mellan 13 000 kr/m² BTA och 15 300 kr/m² BTA. Mot den bakgrunden är det fel och anmärkningsvärt att mark- och miljödomstolen i domen uttalar att friköpspriserna ”inte motsäger” den nivå som domstolen har kommit fram till. Det lägsta värde som går att komma fram till för Fenix 1 är friköpspriset för Klassföreståndaren 1 om 13 000 kr/m² BTA. Kompletteras underlaget med överlåtelsen av Apeln 19, som då måste tidsjusteras, fås tre jämförelseobjekt i direkt geografisk närhet av Fenix 1.

Mark- och miljödomstolen har, i stället för att tillämpa direktmetoden på friköpen, använt sig av metoden med lägesjustering via markvärden och tidsjustering genom SFI-index och dessutom felaktigt fäst full vikt vid köpen av Mentorn 1 och Norrmalm 4:3, båda objekt som enligt stadens uppfattning inte går att justera. Objekten Katsan 1, Lustgården 6 och Bylingen 1 måste tidsjusteras i nio år och även dessa måste lägesjusteras. Mark- och miljödomstolen anser själv att lägesjusteringen för dessa objekt är osäker.

I detta fall ger direktmetoden en mycket säkrare värdebedömning för regleringsobjektet än den metod som bygger på ett, framförallt beträffande Mentorn 1 och Norrmalm 4:3, kontroversiellt och därför långt ifrån ”rent” ortsprismaterial som justeras för läge och tid med markriktvärden respektive SFI-index.

J Rs utredning är mycket välunderbyggd och bekräftar kommunens uppfattning att friköpspriset motsvarar nuvärdet av alla framtida avgälder och därför understiger marknadsmässigt pris för en avröjd tomt som säljs på den fria och öppna marknaden. Det är närmast självklart att parterna vid överväganden inför ett köp beaktar de ekonomiska konsekvenserna av fortsatt tomträttsupplåtelse. Inte någon av parterna försätter sig medvetet i en situation som är sämre än före friköpet. Genom det av kommunen åberopade materialet, och framför allt J Rs utredning och uppgifter lämnade under vittnesförhøret, finns det tillräckligt stöd för kommunens analyser av de åberopade friköpsobjekten. Domstolen borde därför ha beaktat kommunens analysvärden för friköpen fullt ut. Det är anmärkningsvärt att mark- och miljödomstolen går så långt i sin felaktiga bedömning av markvärdet för regleringsobjektet att domstolen till och med hamnat under det faktiska friköpspriset för Klassföreståndaren 1.

Vad gäller Norrmalm 4:3 framgick av förhøret med C O bl.a. att analysvärdet om 16 145 kr/kvm är ett minimivärde som inte kan godtas som jämførelse. Vad priset skulle ha varit om byggnaden och projektrisken för kontorsdelen hade varit normal och det inte funnits någon påverkan av kongressdelen är inte möjligt att fastställa. Genom förhøret med C O är bl.a. visat att köpeskillingen hade blivit högre om inte kontorsdelen hade varit belastad av högre byggkostnad och högre projektrisk än normalt samt om det inte funnits påverkan av risk för fördyringar av kongressdelen. Mark- och miljödomstolen har dragit fel slutsatser om förutsättningarna för en analys av objektet. Analysvärdena för Mentorn 1 och Norrmalm 4:3 har räknats upp med en prisutveckling och getts större vikt än analysvärdena för friköp som skett i nära anslutning både i tid och läge till regleringstidpunkten, vilket inte kan vara rimligt. Vid lägesöverföringen till Fenix 1 måste dessutom hänsyn tas till butiksinslaget i respektive fastighet. Vidare måste

beaktas att Mentorn 1 gränsar till ett markriktvärdeområde med väsentligt lägre värdenivå.

På motsvarande sätt som för Mentorn 1 ska man vid lägesjämförelsen med Fenix 1 justera ned markriktvärdet för Norrmalm 4:3 från 16 400 kr/m² BTA till 14 200 kr/m² BTA med hänsyn till att butiksinslaget ostridigt är 5,3 procent. Domstolen har felaktigt utgått från värdetidpunkten maj 2006. Korrekt värdetidpunkt är tidpunkten för nämndens godkännande, dvs. januari 2006.

De metoder som används för läges- och tidsjustering av ortprismaterial avseende kontor är, och måste vara, schablonmässiga och ger inte något exakt mått på läges- respektive tidsjusterat värde. Markriktvärden är indelade i värdeområden vars gränser kan föranleda kraftiga värdesprång.

Riktvärdet enligt FFT-10 är 9 600 kr/m² BTA för Fenix 1. För fastigheten Trädgårdsföreningen 1, som ligger 25 meter sydost om Fenix 1, är markriktvärdet 15 000 kr/m² BTA. Bebyggelserna inom de två kvarteren åtskiljs av ett parkområde med en gångväg som leder från Drottninggatan till bebyggelsen inom kvarteret Barnhuskällaren, Norra Latin. Bebyggelsen inom de båda kvarteren har närmast karaktären av ”flygelbyggnader” till Norra Latin.

Förhållandena mellan markriktvärden för olika delområden inom såväl CBD som övriga Stockholms innerstad har varierat något över tid vilket indikerar att vissa förskjutningar i relativ attraktivitet mellan delområden ägt rum. Det saknas dock underlag för att vid tidskorrigeringar av jämförelseobjekten utgå från en finare indelning av Stockholms innerstad än i CBD och övriga innerstaden.

I detta avgäldsmål är det inte nödvändigt att förlita sig på markriktvärden och IPD:s index som grund för värdeöverföringen eftersom värdebedömningen kan grundas direkt på en jämförelse med köpen Svärdfisken 13 och Klassföreståndaren 1.

Det stämmer inte som bolaget påstår att Klassföreståndaren 1 har ett bättre läge än Fenix 1. Avståndet till T-Centralen, vilket är en av de viktigaste värdegrundande parametrarna, är klart mindre för Fenix 1 än för Klassföreståndaren 1.

Vid köp där det föreligger stor osäkerhet om exempelvis hur en framtida detaljplan kommer att se ut och när den kommer att vinna laga kraft och där det finns osäkerhet kring vilka typer av utförande och vilka svåra byggnadstekniska förhållanden som kommer att visa sig finns all anledning att kompensera sig för en extra stor projektrisk.

Vid friköp finns det inte någon osäkerhet kring hur en lagakraftvunnen detaljplan kommer att se ut eller när en exploatering av tomten kan ske eftersom det alltid finns en lagakraftvunnen detaljplan vid regleringstidpunkten. En nybyggnad vid ett tänkt köp av marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten kan därför sättas igång omedelbart. Det saknas alltså anledning att räkna med extra stor projektrisk med hänsyn till förhållanden rörande detaljplanen vid friköp. Däremot kan det givetvis som vid ”normala” köp finnas skäl att räkna med förhöjd projektrisk på grund av exempelvis svåra byggnadstekniska förhållanden. Därvid finns det inte någon skillnad mellan friköp och ”normala” köp.

De av kommunen åberopade friköpen har inte några belastningar som kan motivera en högre projektrisk än normalt. Analyserna av dessa bygger därför på att projektrisken är normal. Även ur denna aspekt är således de tre friköpen mycket väl lämpade att jämföra med Fenix 1. Detta till skillnad från Mentorn 1 och Norrmalm 4:3 där projektrisken är klart högre än normalt och där den dessutom inte går att kvantifiera.

Det ska inte tas någon hänsyn till kulturklassificering vid bestämning av nybyggnadsvärdet för Fenix 1. Det finns inte något stöd för att hyran påverkas negativt utifrån en kulturklassificering. Fenix 1 har den lägsta graden av kulturklassificering i Stadsmuseets kulturklassificering.

Bolaget har anfört i huvudsak följande.

Värdegrundande byggrätt

Värdegrundande byggrätt ska bestämmas till 3 928 m² BTA. Utgångspunkten utgör hyresgrundande LOA ovan mark multiplicerad med en faktor 1,15.

Markvärde

Mark- och miljödomstolen har, även om markvärdet har bedömts högre än vad bolaget anser korrekt, gjort objektiva rimliga avvägningar vid behandling av det i målet föreliggande ortsprismaterialet.

Den direktmetod som kommunen använder sig av är endast en variant av ortsprisbehandling. Genom att använda direktmetoden blir underlaget alltför osäkert från statistisk synvinkel. Kommunens urval av jämförelseobjekt är olyckligt från säkerhetssynpunkt eftersom båda objekten är friköp av tomträttsmark med den osäkerhet detta innebär i fråga om de avtalade prisernas marknadsmässighet. Det stämmer inte som kommunen påstått att parterna är överens om att marknadsvärdet för friköpen inte skulle kunna vara lägre än de faktiska friköpspriserna. I den mån friköpspriserna beaktas ska de faktiska priserna ligga till grund eftersom några särskilda omständigheter inte är utredda i målet i de konkreta fallen.

Jämförelseobjekten Mentorn 1 och Norrmalm 4:3 är båda köp på den öppna marknaden under full konkurrens, och därmed tveklöst uttryck för marknadsmässiga priser. Det är inte godtagbart att bortse från sådana objekt vid en ortsprisutredning. Eftersom parterna är överens om prisutvecklingen mellan köpetidpunkterna och regleringstidpunkten i målet saknar det betydelse att Mentorn 1 och Norrmalm 4:3 avser något äldre försäljningar än de båda friköpen. Beträffande jämförelseobjekten Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 görs gällande att de har bättre lägen än regleringsobjektet. Det stämmer inte att Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 ligger i direkt anslutning till regleringsobjektet. Detsamma gäller även Mentorn 1 och Norrmalm 4:3. Lägesskillnad är inte något skäl att bortse från dessa objekt. Samtliga fem jämförelseobjekt i cityområdet ligger på ett avstånd från regleringsobjektet, som i dessa sammanhang får betecknas som unikt nära regleringsobjektet.

Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt tolkning av de uppgifter som C O lämnade i förhöret. Det stämmer inte som kommunen har påstått att C O omvittnat den extra höga byggkostnaden och projektrisken för kontorsdelen. Av vittnesmålet framgår att de speciellt höga kostnaderna och riskerna med en grundplatta gällde kongress- och hotelldelen av projektet. Grundläggningen av kontorsdelen avsåg pålning, vilket är normal grundläggning.

Det vitsordas att en tomträttshavare, som står i begrepp att friköpa, överväger för- och nackdelar av friköp jämfört med fortsatt tomträttsupplåtelse. Detta innebär inte att tomträttshavare kalkylerar enligt kommunens modell med bedömda faktiska avgälder som stiger i takt med KPI. Det finns många andra faktorer som kan ha betydelse för tomträttshavaren i ett enskilt fall. Vad gäller friköpen av Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 var de före friköpen utgående avgälderna mycket höga, vilket har varit ägnat att påverka friköpspriserna uppåt i dessa fall. Vid köp av en obebyggd tomt på öppna marknaden begränsas priset av att köparen måste kompensera sig för framtida projektrisken. Vid ett friköp av en tomt med redan uppförd byggnad behöver friköparen däremot inte räkna med någon projektrisk, varför det är möjligt att sträcka sig högre prismässigt än den öppna marknads prisnivå, om friköpet är angeläget.

Kommunens antagande om att tomträttshavare i samband med friköp gör bedömningen att markvärden och avgälder i framtiden skulle stiga i samma takt som KPI är inte rimligt. Tvärtom vet tomträttshavarna av erfarenhet att markvärden och avgälder i centrala Stockholm långsiktigt stiger kraftigare än KPI. Detta är dessutom helt i enlighet med nationalekonomisk teori. Mark i en successivt expanderande region har en kraftigare långsiktig värdestegring än KPI därför att efterfrågetrycket successivt ökar.

Det vidhålls att nybyggnadsvärdet för regleringsobjektet ska reduceras med fem procent på grund av befintlig bebyggelses kulturklassificering, vilken medför att den möjliga avkastningen från regleringsobjektets lokalytor är begränsad till hyresnivån för äldre orationella kontor, som är lägre än hyran i nyproducerade hus. Svea hovrätt har i dom i mål T 1979-94 lika med tingsrätten funnit att nybyggnadsvärdet för q-märkta ytor i tomträtten Bryggmästaren 5 i Stockholm skulle reduceras med 10-15 procent.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har hållit huvudförhandling i målet med syn av prövningsobjektet och jämförelseobjekten. Den muntliga och skriftliga bevisning som åberopades vid mark- och miljödomstolen har åberopats även här och förhören vid mark- och miljödomstolen med C O, J O, J R och O Å har spelats upp. Parterna har åberopat viss ny skriftlig utredning i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Av förarbetena (NJA II 1953 s. 372 ff) framgår att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. Detta är i princip liktydigt med kravet på förräntning av det investerade kapitalet som en tänkt köpare av marken i avröjt skick kan antas ha räknat med (jmf NJA 1975 s. 385).

Den av kommunen ägda fastigheten Fenix 1 är sedan den 1 juli 1979 upplåten med tomträtt till bolaget. Fastighetens adress är Barnhusgatan 3 och har vid taxeringen klassificerats som hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. Prövningsfastigheten ligger i närheten av ett flertal restauranger och inom gångavstånd till shoppingcenter och T-Centralen. Barnhusgatan är en lugn och relativt bred tvärgata till Drottninggatan och såväl husets baksida som ena gaveln vetter mot en park som är anlagd framför ingången till Norra Latins konferensanläggning.

Värdegrundande byggrätt

Värdegrundande byggrätt ska enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning baseras på maximal byggrätt enligt detaljplan och tomträttsupplåtelse.

I målet har dock kommunen begränsat sitt yrkande så att tomträttsavgälden ska baseras på en byggrätt på 4 157 m² i enlighet med av Skatteverket uppmätt LOA om 3 615 m². Uppräknad med faktorn 1,15 motsvarar det 4 157 m² BTA.

Markvärdet

Utgångspunkten för att bestämma markvärdet måste alltid vara fastighetsmarknaden i form av priser vid genomförda överlåtelser. Vid bestämmande av markvärde i tomträttsammanhang liksom vid all fastighetsvärdering är det ofta svårt att få tillgång till tillräckligt många och tillräckligt likartade jämförelseobjekt. Ett jämförelseobjekt är aldrig direkt jämförbart med det värderingsobjekt vars marknadsvärde ska bedömas. Inte ens om värderingsobjektet har sålts på den dag som är värdetidpunkt är det direkt jämförbart eftersom köparens och säljarens situation inte behöver överensstämja med den för tillfället normala situationen för köpare och säljare. Det är därför bra att ha så många jämförelseobjekt som möjligt vid jämförelsen.

Slutsatsen av detta är att det ska råda stor försiktighet i att inledningsvis förkasta något av de jämförelseobjekt som parterna för fram. I stället bör samtliga jämförelseobjekt analyseras så att man vid den slutgiltiga sammanvägningen börjar med de objekt som har högsta jämförbarheten för att sedan avbryta analysen när de kvarvarande jämförelseobjekten är så svåra att jämföra med prövningsobjektet, dvs. måste justeras mycket eller på många sätt, att de inte tillför något till analysen.

Kommunens ortsprismaterial

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Katsan 1(Södermalm)</i>	16 940 kr/m ² BTA	11 700 kr/m ² BTA
<i>Lustgården 6(Stadshagen)</i>	11 740 kr/m ² BTA	11 750 kr/m ² BTA
<i>Bylingen 1(Södermalm)</i>	16 690 kr/m ² BTA	11 500 kr/m ² BTA

Objekten ligger på Södermalm och i Stadshagen, dvs. långt från Stockholms centrala affärsdistrikt. Markvärdena är betydligt lägre vilket gör att lägeskorrigeringen blir mycket stor, ungefär en fördubbling. Oavsett om lägeskorrigeringen sker med hjälp av fastighetstaxeringen som kommunen hävdar eller någon annan metod kommer jämförelsen nödvändigtvis att bli mycket osäker. Objekten ska därför ges låg vikt i slutanalysen.

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Klassföreståndaren 1 (Lilla Bantorget)</i>	15 220 kr/m ² BTA	12 900 kr/m ² BTA

Klassföreståndaren 1 friköptes i maj 2009 i nära anslutning till att byggnaden uppfördes. Friköpspriset uppgick till 13 000 kr/m² BTA. Kommunen hävdar, med grund i en undersökning gjord av J R, att friköpspriserna ligger upp till 30 % under marknadsvärdet. Den exakta justeringen räknas enligt kommunen fram med hänsyn till bl.a. markvärdeutveckling, avgäldsrenta och realränta.

Bolaget har invänt att det finns en rad skäl till att friköpspriset kan överstiga marknadsvärdet.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att J Rs utredning är det enda material i målet som säger något om hur friköpspriser verkligen förhåller sig till marknadsvärdet för tomtmark. Bolagets invändningar mot utredningen är att vissa faktorer kan innebära att den relation mellan friköpspriser och marknadsvärden som J R redovisat inte stämmer. Invändningarna är dock av mera generell natur och pekar inte på att faktorerna gäller just för Klassföreståndaren 1, förutom att bolaget anför att utgående tomträttsavgäld vid köpetillfället var osedvanligt hög. J Rs utredning är visserligen ett antal år gammal och gjord i ett annat marknadsläge än det vid värdetidpunkten, men det finns inget som tyder på att utredningens slutsatser är principiellt felaktiga. Kommunens exakta justering uträknad beroende på bl.a. markvärdeutveckling, avgäldsrenta och realränta framstår dock som alltför osäker och kan inte läggas till grund för bedömningen. Mark- och miljööverdomstolens slutsats är att marknadsvärdet för tomtmarken till Klassföreståndaren 1 vid värdetidpunkten kan bedömas till 14 000 kr/m² BTA.

I fråga om läget har Klassföreståndaren 1 liksom provningsobjektet ett öppet läge. Provningsobjektet Fenix 1 har dock ett läge mot i huvudsak park som med stor sannolikhet kommer att fortsätta vara park. Klassföreståndaren 1:s fria läge är i huvudsak ut mot spårområdet norr om Stockholms centralstation. Utsikten framstår som mindre attraktiv och dessutom finns diskussioner om överdäckning av

spårområdet som skulle kunna förändra utsikten dramatiskt. Sammantaget får läget bedömas som relativt likvärdigt med provningsobjektet Fenix 1, varför 14 000 kr/m² BTA kan användas som en direkt jämförelse.

Eftersom ingen tidskorrigering behöver göras och läget är relativt nära och likvärdigt bör Klassföreståndaren 1, trots att det är ett friköp, ges en hög vikt i slutanalysen.

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Svärdfisken 13 (Olof Palmes gata)</i>	12 590 kr/m ² BTA	9 900 kr/m ² BTA

Svärdfisken 13 friköptes i juni 2009. Friköpspriset uppgick till 15 300 kr/m² BTA. Mark- och miljööverdomstolen gör samma bedömning i fråga om relationen mellan friköpspris och marknadsvärde som för Klassföreståndaren 1. Detta innebär att marknadsvärdet för tomtmarken till Svärdfisken 13 vid värdetidpunkten kan bedömas till 16 500 kr/m² BTA

Svärdfisken 13 ligger något närmare city än provningsobjektet Fenix 1 och har dessutom en kort fasad mot Drottninggatan. Detta visas också av skillnaden i marktaxeringsvärde som för Svärdfisken 13 uppgår till 15 000 kr/m² BTA medan motsvarande siffra för Fenix 1 är 9 600 kr/m² BTA (FFT10). Marknadsvärdeskillnaden bedöms dock inte vara lika stor med tanke på att Svärdfisken 13 har ett sämre läge mot den trafikerade Olof Palmes gata och den relativt trånga och mörka Apelbergsgatan. Sammantaget får skillnaden bedömas vara hälften av taxeringsvärdeskillnaden, varför 14 500 kr/m² BTA kan användas som en direkt jämförelse. Att detta överstiger kommunens analysvärde beror på att analysvärdet påverkats av taxeringsvärdeskillnaderna fullt ut.

Eftersom ingen tidskorrigering behöver göras och läget är relativt nära och likvärdigt bör Svärdfisken 13, trots att det är ett friköp, ges en hög vikt i slutanalysen.

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Apeln 19 (Norrmalm)</i>	11 870 kr/m ² BTA	9 000 kr/m ² BTA

Apeln ligger något närmare city är prövningsobjektet Fenix 1 och har dessutom en kort fasad mot Drottninggatan. Läget är mycket likartat med läget för Svärdfisken 13. Köpetidpunkten var mars 2000. I fråga om läget görs samma bedömning som för Svärdfisken 13, dvs. läget bedöms som något bättre än prövningsobjektet Fenix 1. Detta innebär att analysvärdena som omräknats med lägesfaktorer enligt fastighetstaxeringen bedöms som alltför låga och att ett analysvärde på 13 000 kr/m² BTA ger en bättre jämförelse med prövningsobjektet Fenix 1.

Eftersom en relativt lång tid har gått sedan köpet bör Apeln 19 ges lägre vikt i slutanalysen än Svärdfisken 13 och Klassföreståndaren 1.

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Isotopen (Hagastaden)</i>	18 435 kr/m ² BTA	ej analyserbart

Köpetidpunkten för objektet är maj 2013.

Objektet ligger i Hagastaden, dvs. den nya stadsdelen vid före detta Norra station långt från Stockholms centrala affärsdistrikt. Markvärdena är betydligt lägre vilket gör att lägeskorrigeringen blir mycket stor. Oavsett om lägeskorrigeringen sker med hjälp av fastighetstaxeringen eller någon annan metod kommer jämförelsen nödvändigtvis att bli mycket osäker. Objektet bör därför ges mycket låg vikt i slutanalysen.

Bolagets ortsprismaterial (enbart objekt som inte finns med bland kommunens objekt redovisas)

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Mentorn 1 (Kungsbron)</i>	ej analyserbart	7 200 kr/m ² BTA

Köpetidpunkten är september 2006.

Objektet är såsom mark- och miljödomstolen påpekat svåranalyserat. Byggnationen förutsatte överdäckning av spårområdet och även tre nedgångar till underliggande

plattformar på Stockholms centralstation. Enligt vad som framkommit fanns även vissa grundläggningsproblem på fastigheten. Analysvärdet avviker relativt mycket från övriga analysvärden. Detta i sig ger anledning till tveksamhet om korrigeringarna skett på ett riktigt sätt utifrån lägeskillnader och hur köpare och säljare bedömt objektet och marknadssituationen vid tidpunkten för köpet.

Köpet bör med hänsyn till de nämnda osäkerheterna ges en låg vikt i slutanalysen.

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Norrmalm 4:3 (Klarabergsviadukten)</i>	ej analyserbart alt. 15 368 kr/m ² BTA	10 000 kr/m ² BTA

Köpetidpunkten är maj 2006.

Objektet innehåller kontor, hotell och kongressbyggnader. Enligt mark- och miljödomstolen avser analysvärdet enbart kontorsdelen eftersom det enligt C Os vittnesmål framgår att belastningen i form av kongressdelen ”kvittas” mot hotelldelen. Mark- och miljööverdomstolens bedömning är att en sådan ”kvittning” innebär att analysvärdet för resterande del måste betraktas som mycket osäkert. Man kan för objektet även vara tveksam till riktigheten i den lägesmässiga korrigeringen med hjälp av fastighetstaxeringen.

Köpet bör med hänsyn till de nämnda osäkerheterna ges mycket låg vikt i slutanalysen.

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Terminalen 1 (World Trade Center)</i>	ej analyserat	5 - 8 000 kr/m ² BTA

Friköp 2009 för pris motsvarande 11 030 kr/m² BTA. Samma invändningar kan göras i fråga om lägeskorrigeringen som gjorts beträffande lägeskorrigeringen för Mentorn 1. Köpet bör med hänsyn till de nämnda osäkerheterna ges en låg vikt i slutanalysen.

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Barnhuset 15 (Wallingatan)</i>	ej analyserat	10 450 kr/m ² BTA

Bolagets analysvärde bygger på en förlikning mellan tomträttsHAVAREN och kommunen i samband med fastställande av ny tomträttsavgäld 1 januari 2011.

Objektet är beläget vid Wallingatan, norr om prövningsobjektet. I jämförelse med prövningsojektet har Barnhuset 15 nackdelar i form av ett mera perifert läge, något mera trafikstört och betydligt mindre med fria fasader mot gata/park.

Jämförelseobjektet bör ges viss vikt i slutanalysen.

Sammanvägd bedömning.

Bedömningen startar med jämförelseobjekten Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13. De av Mark- och miljööverdomstolen bedömda analysvärdena på Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 uppgår till 14 000 kr/m² BTA respektive 14 500 kr/m² BTA. Apeln 19 med ett analysvärde på 13 0000 kr/m² BTA ges på grund av avvikande köpetillfälle något lägre vikt. Dessa tre jämförelseobjekt ger vid handen att markvärdet för Fenix 1 i avröjt skick uppgår till i storleksordningen 14 000 kr/m² BTA.

Även följande objekt ska tas in i slutbedömningen men med betydligt mindre vikt.
Låg vikt

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Katsan 1(Södermalm)</i>	16 940 kr/m ² BTA	11 700 kr/m ² BTA
<i>Lustgården 6(Stadshagen)</i>	11 740 kr/m ² BTA	11 750 kr/m ² BTA
<i>Bylingen 1(Södermalm)</i>	16 690 kr/m ² BTA	11 500 kr/m ² BTA
<i>Mentorn 1 (Kungsbron)</i>	ej analyserbart	7 200 kr/m ² BTA
<i>Terminalen 1 (World T. C.)</i>	ej analyserat	5 - 8 000 kr/m ² BTA
<i>Barnhuset 15 (Wallingatan)</i>	ej analyserat	10 450 kr/m ² BTA

Mycket låg vikt

	Analysvärde kommunen	Analysvärde bolaget
<i>Isotopen (Hagastaden)</i>	18 435 kr/m ² BTA	ej analyserbart
<i>Norrmalm 4:3 (Klarabergsviadukten)</i>	ej analyserbart alt. 15 368 kr/m ² BTA	10 000 kr/m ² BTA

Med tanke på den lägre vikt och de analysvärden dessa jämförelser har bedömer Mark- och miljööverdomstolen att de inte ger någon information som talar mot bedömningen gjord på objekten som getts högre vikt.

Markvärdet för Fenix 1 ska därför bestämmas till 14 000 kr/m² BTA.

Kulturklassificeringen av Fenix 1 har ingen betydelse för denna bedömning eftersom Fenix 1 är klassad i den lägsta nivån och i stort sett samtliga fastigheter i närområdet är lika eller högre klassade.

Avgäldsrenta

Parterna är eniga om avgäldsrentan 3,25 procent.

Avgäld

Med ett markvärde om 58 200 000 kr (4 157 m² BTA x 14 000 kr/ m² BTA) och en avgäldsrenta om 3,25 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 juli 2009 bestämmas till 1 891 500 kr.

Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet med detta. Parterna är överens om att punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom ska stå fast.

Rättegångskostnader

Vid den utgången har kommunen rätt till ersättning för sina rättegångskostnader vid såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

Kommunen yrkade ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med totalt 412 300 kr exklusive moms med fördelning enligt domslutet. Då bolaget vitsordade beloppet såsom skäligt i och för sig ska kommunen tillerkännas beloppet i sin helhet.

Kommunen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med totalt 324 000 kr exklusive moms varav 249 400 kr i ombudsarvode. Bolaget har överlämnat till Mark- och miljööverdomstolen att bedöma skäligheten av det yrkade beloppet. Kommunen har anfört att utredningsarbete till följd av ombudsbyte har fördyrat arvodet.

Beträffande rättegångskostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen gör domstolen följande bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen, som finner att kommunens ombudsbyte inför huvudförhandlingen i Mark- och miljööverdomstolen inte bör belasta bolaget, finner kommunen skäligen tillgodosedd med 199 400 kr i ombudsarvode.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast den 27 december 2013

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, samt tf. hovrättsassessorn Erika Enlund.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-25
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 3025-08

KÄRANDE

Exploateringsnämnden i Stockholms kommun
105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokaten M B

SVARANDE

Fabege Stockholmsfenix AB, 556645-8724
Box 730
169 27 Solna

Ombud: L F

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Stockholm Fenix 1

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Stockholm Fenix 1 för den avgäldsperiod som började den 1 juli 2009 till 1 531 920 kr.
2. Mark- och miljödomstolen fastställer att Fabege Stockholmsfenix AB är skyldigt att till Stockholms kommun utge förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfalldag enligt 5 § räntelagen för tiden innan domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, till dess betalning sker.
3. Stockholms kommun ska ersätta Fabege Stockholmsfenix AB för del av dess rättegångskostnader med tvåhundraåttusenfemhundraåtjugo (203 520) kr, varav 172 992 kr avser arvode och 30 528 kr avser utlägg, jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 291420

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

BAKGRUND

Den av Stockholms kommun (Kommunen) ägda fastigheten Fenix 1 är upplåten med tomträtt till Fabege Stockholmsfenix AB (Bolaget) från och med den 1 juli 1979.

Avgälden för nuvarande avgäldsperiod uppgår till 1 375 000 kr per år. För avgäldsreglering gäller tidsperioder om vardera tio år. Regleringen av avgälden skulle närmast ha skett den 1 juli 2009.

Fastighetens adress är Barnhusgatan 3. Tomtarealen uppgår till 863 kvm.

Fastigheten har vid taxeringen klassificerats som hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (typkod 325). Taxeringsvärdet för uppgiftsår 2010 är 84 000 000 kr varav markvärdet utgör 38 000 000 kr. Vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010 (FFT10) gäller att markriktvärdet för lokaler i området är 9 600 kr/kvm bruttoarea (BTA). För fastigheten gäller stadsplan P1 2504A, fastställd den 6 juni 1941. Enligt stadsplanen får byggnad uppföras till högst 29 meter över stadens nollplan.

Byggnaden får utnyttjas för kontor och butiker. Enligt taxeringen inrymmer bebyggelsen 3 615 kvm lokalarea (LOA).

Parterna är ense om följande. Den värderingsmetod som ska användas är ortsprismetoden. Lägesjustering av priser för jämförelseobjekt inom cityområdet ska i princip ske med utgångspunkt från riktvärden enligt FFT10. Omräkningen av jämförelseobjektens priser ska ske med stöd av SFI/IPD-index. Avgäldsrentan utgör 3,25 procent.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Kommunen har yrkat att den årliga avgälden som började löpa den 1 juli 2009 ska fastställas till 1 891 500 kr per år. Yrkandet grundas på ett markvärde vid regleringstidpunkten om 58 200 000 kr, motsvarande 14 000 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta om 3,25 procent.

Kommunen har även yrkat att domstolen fastställer skyldighet för Bolaget att utge förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag enligt 5 §

räntelagen för tiden innan domen vunnit laga kraft och enligt 6 § för tiden därefter, till dess betalning sker.

Bolaget har bestritt höjning till följd varav avgälden ska fastställas till oförändrat belopp, 1 375 000 kr. Bolaget medger i och för sig att utge förfallna avgälder och ränta enligt Kommunens yrkande.

Parterna yrkar ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH SAKOMSTÄNDIGHETER

Kommunen

Värdegrundande byggrätt

Värdegrundande byggrätt ska bestämmas till av Skatteverket uppmätt LOA om 3 615 kvm. Uppräknad med faktorn 1,15 motsvarar det 4 157 kvm BTA.

Markvärde

Ortsprismaterial

Utgångspunkten vid bestämmande av markvärdet bör vara ortsprismetoden.

Jämförelseobjektens analysvärden har omräknats till regleringstidpunkten för Fenix 1, dvs. den 1 juli 2009, med den värdeutveckling som redovisas av SFI/IPD.

Riktvärdeangivelsen för lokaler beslutades vid FFT10 till 9 600 kr/kvm BTA. Detta utgör grunden för lägeskorrigering. Följande ortsprismaterial åberopas till stöd för bedömningen av markvärdet.

Fastighet Område	Byggrätt, m ² BTA	Värde- grundande tidpunkt	Analys- värde, kr/m ² BTA	Värde- utveck- ling, typ 1	Analysvärde omräknat till 2008-07, kr/m ² BTA	Riktvärde vid FFT-10, kr/m ² BTA (vidp 2008-07)	Analysvärde per 2008-07 korri- gerat till läge motsvar- ande värderings- objektet och om- räknat till 2009-07 (d = b x 9600 / c + + värdeutv för värderingsobjektet från 08-07 till 09-07)
		(t)	(a)		(b = a + värdeutv för jämförelse- objektet från t ₀ till 08-07)	(c)	
Katsan 1, Södermalm	6 000	2000-03	6 780	B	7 570	4 000	16 940
Lustgården 6, Stadshagen	35 000	2000-03	6 810	B	7 610	5 800	11 740
Bylingen 1, Södermalm	10 400	2000-06	7 000	B	7 460	4 000	16 690
Apeln 19, Normalm	2 17 955	2000-03	15 600	A	19 890	15 000	11 870
Kristinebergs Slott 10 m fl, Kristineberg	3 65 000	2006-09	6 500	B	7 050	5 800	10 880
Kristineberg 1:4 och 1:10 Kristineberg	3 25 000 - - 70 000	2007-11	8 500	B	8 300	5 800	12 810
Del av Vasastaden 1:16 Vasastaden	3 33 000	2010-04	8 000	B	8 760	4 600	17 040
Klassföreståndaren 1 Normalm	2 16 400	2009-05	15 373	B	16 330	9 600	15 220
Svärdfisken 13 Normalm	2 21 540	2009-06	19 496	A	21 100	15 000	12 590
Inkl markanvisnings- avtal (9 objekt)	Medeltal:	2004-12	10 451		11 563	7 733	13 976
	Median:	2006-09	8 000		8 300	5 800	12 810
Exkl markanvisnings- avtal (6 objekt)	Medeltal:	2003-04	11 843		13 327	8 900	14 175
	Median:	2000-04	11 187		11 970	7 700	13 905

1. Värdeutveckling för bebyggda kontorsfastigheter enligt SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex (SFI) fram till 2011-01-01. Interpolering mellan årsskiften. Typ A: SFI Offices Stockholm CBD. Typ B: SFI Offices Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD). Generellt förutsätts en värdeökning på 5 % per år fr o m 2011-01-01.

2. Friköp av tomträttsmark.

3. Markanvisningsavtal.

I första hand bör beräkningen av markvärdet grunda sig på en s.k. direktvärderingsmetod. De två objekten Svärdfisken 13 och Klassföreståndaren 1 ligger i anslutning till regleringsobjektet och behöver inte justeras avseende läge. Även korrigering för prisutveckling är obehövlig med hänsyn till den värdegrundande tidpunkten för friköpen. Den enda korrigering som behöver göras är med hänsyn till att överlåtelseerna avser friköp. Genomsnittsvärdet för de två korrigerade analysvärdena avseende friköpen är 17 400 kr/kvm BTA. I det fallet även objektet Apeln 19 medräknas blir genomsnittsvärdet 17 000 kr/kvm BTA.

I andra hand bör beräkningen av markvärdet grundas på redovisningen i tabellen ovan som helhet. Materialet omfattar nio jämförelseobjekt, varav tre utgör rena köp, tre utgör markanvisningar och tre utgör friköp.

Det genomsnittliga tids- och lägesjusterade värdet utgör 13 976 kr/kvm BTA. Markvärdet för kontor bedöms till ca 14 000 kr/kvm BTA. Med en ekvivalent ljus kontorsyta om 4 157 kvm BTA ger detta ett totalt kommersiellt markvärde om 58 200 000 kr (4 157 kvm BTA x 14 000 kr/kvm BTA). Med en avgäldsrenta om 3,25 procent erhålls en årlig avgäld om 1 891 500 kr.

Läge

Avståndet från Fenix 1 till närmaste tunnelbanestation, Hötorget, är ca 425 meter och till T-Centralen ca 550 m. Beträffande kommersiell service är Fenix 1 belägen endast 50 meter från Drottninggatan och efter ca 200 meter söderut på Drottninggatan är man nere vid korsningen med Kungsgatan. Vid en jämförelse med ovan angivna jämförelseobjekt har Fenix 1 ett bättre läge än Klassföreståndaren 1, som har 700 meter till korsningen Drottninggatan/Kungsgatan och 770 meter till närmaste tunnelbana, T-Centralen.

Vid en lägesmässig jämförelse mellan Fenix 1 och Svärdfisken 13 finner man att avståndet från Svärdfisken 13 till närmaste tunnelbanestation, Hötorget, är ca 100 meter och till T-Centralen vid Åhléns ca 400 meter. En del av Svärdfisken 13 ligger vid Drottninggatan. Motsvarande avstånd från Svärdfisken 13 till korsningen Drottninggatan/Kungsgatan är ca 100 meter.

Vid en lägesmässig jämförelse mellan Fenix 1 och Apeln 19 finner man att avståndet från Apeln 19 till närmaste tunnelbanestation, Hötorget, är ca 250 meter och till T-Centralen vid Åhléns ca 380 meter. En del av Apeln 19 ligger vid Drottninggatan. Motsvarande avstånd från Apeln 19 till korsningen Drottninggatan/Kungsgatan är ca 90 meter.

I plansammanhang brukar 600 meter räknas som en bortre gräns för vad som är att anse som ett bekvämt gångavstånd.

Friköp

Friköpspriset motsvarar i princip nuvärdet av alla framtida avgälder och understiger därför ett marknadsmässigt pris för en avröjd tomt som säljs på den fria och öppna marknaden. Det är därför felaktigt att utgå från det faktiska friköpspriset. Svea hovrätt har i mål rörande Sladdlampan 4 (mål T 1560-00) beaktat att friköpspriser understiger marknadsvärdet och i dom den 20 april 1993 angående fastigheten Skutkrossen 17 (mål DT 42) funnit att köpeskillingar vid friköp bör ses som uttryck för minimivärden då det knappast finns mer än en tänkbar köpare av en med tomträtt upplåten fastighet, nämligen tomträttsinnehavaren. Svea hovrätt har dessutom i

domar den 4 november 2004 och den 22 april 2005 angående tomträttsavgäld för fastigheten Tranbodarne 12 (mål T 523-03) respektive Drivremmen 1 och Drivhjulet 4 (mål T 4447-03), funnit att friköpspriser understiger marknadsvärdet. Nacka tingsrätt har i dom den 5 mars 2010 angående fastigheten Sandhagen 9 (mål F 2077-07) funnit att Kommunens antagande om att friköpspriserna är lägre än vad priset hade varit om motsvarande fastighet överlåtits på den allmänna marknaden, är rimligt.

Kommunen utgår i sina analyser från marknadsmässiga värden på reala och nominella kalkylräntor liksom marknadens bedömning av den realränta som ligger till grund för framtida avgäldsräntor. När det gäller den framtida markvärdeutvecklingen antar Kommunen att denna långsiktigt följer inflationen. Investeringsperspektivet är långsiktigt. Den framtida osäkerheten kring avgälden är beaktad i den i målet åberopade analysen av J R. De av Kommunen åberopade friköpsobjekten avser större fastigheter. Vid friköpstidpunkten är aktuell låneränta teoretiskt sett beaktad i friköpspriset, då det finns ett visst samband mellan denna och kalkylräntor, som bestämmer nuvärdet av framtida avgälder. Då låneräntan avser en relativt kort tid medan tomträttsupplåtelsen i princip är evig, är inverkan dock marginell.

Bolaget anför att ett friköp kan innebära att tomträttshavaren får en större byggrätt och/eller bredare användning av marken. Detta gäller inte de friköp som är aktuella i målet. Apeln 19 har ej förändrats på 12 år. Klassföreståndaren 1 är helt nybyggd och bedömningen av Svärdfisken 13 är att inte heller den utökats vad gäller markanvändning eller byggrätt.

Till styrkande av att friköpspriser understiger marknadsvärdet för mark i avröjt skick åberopas även sju markförsäljningar i Skrubba industriområde.

Solkraften 22, Skrubba	2 625	07-02	1 220	1 360
Del av Skrubba 1:1 (Solkraften 23), Skrubba	1 190	08-01	1 310	1 400
Vindkraften 3 och del av Skrubba 1:1, Skrubba	6 480	08-01	1 250	1 330
Del av Skrubba 1:1 (Solkraften 24), Skrubba	2 475	08-05	1 280	1 340
Vindkraften 1, Skrubba ¹⁾	8 747	10-05	1 109	1 160
Del av Skrubba 1:1 (Solkraften 25), Skrubba	2 473	11-03	1 430	1 440
Del av Skrubba 1:1 (Solkraften 26), Skrubba	4 300	11-05	1 510	1 510
Medeltal Skarpnäcks församling				<u>1 363</u>

¹ Friköp

Det genomsnittliga omräknade priset för köp av mark i avröjt skick, efter justering för fastighetsbildning, VA-avgift och grundförhållanden, uppgår till 1 397 kr/kvm tomtareal (TA). Det omräknade priset för friköpet av Vindkraften 1 är 1 160 kr/kvm TA. Friköpspriset ligger 17 procent under prisnivån för de ”rena” köpen. Om det omräknade friköpspriset jämförs med priserna för de två senast genomförda rena köpen, 1 475 kr/kvm TA i genomsnitt, fås en reduktion på 21,5 procent.

Ytterligare en jämförelse har gjorts mellan 14 ”rena” köp av industrimark och 16 friköp av industrimark i jämförbara lägen. Jämförelsen visar att det genomsnittliga priset för köpen är 1 745 kr/kvm TA. För friköpen är motsvarande värde 1 407 kr/kvm TA.

J R finner sammanfattningsvis utifrån dels en analys av transaktioner med bebyggda tomträtter, dels en analys och diskussion om direktavkastningskrav för mark, att en prisreduktion om i vart fall 30 procent är rimlig vid friköp av tomträttsmark.

Bolaget

Värdegrundande byggrätt

Värdegrundande byggrätt ska bestämmas till 3 928 kvm BTA. Utgångspunkten utgör hyresgrundande LOA ovan mark multiplicerad med en faktor 1,15.

Markvärde*Ortsprismaterial*

Markvärdet för Fenix 1 bedöms med stöd av nedan redovisat ortsprismaterial till 11 000 kr/kvm BTA, vilket baserat på 3 928 kvm BTA ger ett totalt markvärde om 43 208 000 kr. Därtill kommer att den möjliga avkastningen från regleringsobjektets lokalytor är begränsad till hyresnivån för äldre orationella kontor, vilken är lägre än hyran i nyproducerade hus. Värdet bör därför reduceras med ytterligare fem procent. Detta leder till ett avgäldsunderlag om ca 41 000 000 kr.

I nedanstående tabell har i förhållande till Kommunens redovisning Mentorn 1 och Norrmalm 4:3 lagts till och markanvisningsavtalen gallrats bort. För Katsan 1 och Bylingen 1 har applicerats samma riktvärde för marken som Lustgården 6 har. För Apeln 19 har beräkningen utgått ifrån Svea hovrätts analysvärde och när det gäller Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 har utgångspunkten varit de faktiskt erlagda köpeskillingarna.

Fastighet	Köptidpunkt	Analysvärde, Riktvärde AFT-10, Analysvärde 2009-07,			Kommentar
		kr/m ² BTA	kr/m ² BTA	kr/m ² BTA	
Katsan 1	mar-00	6 780	5 800	11 700	Riktvärde som Lustgården 6
Lustgården 6	mar-00	6 810	5 800	11 750	
Bylingen 1	jun-00	7 000	5 800	11 500	Riktvärde som Lustgården 6
Apeln 19	mar-00	13 000	15 000	9 000	Svea Hovrätts analysvärde
Norrmalm 4:3	maj-06	16 145	16 400	10 000	
Mentorn 1	sep-06	12 000	16 400	7 200	Svea Hovrätts analysvärde
Klassföreståndaren 1	maj-09	13 000	9 600	12 900	Faktisk köpeskillning
Svärdfisken 13	jun-09	15 300	15 000	9 900	Faktisk köpeskillning

Det genomsnittliga analysvärdet vid regleringstidpunkten för ett läge motsvarande värderingsobjektet blir efter läges- och tidsjustering 10 500 kr/kvm BTA. Om endast de fem cityobjekten beaktas blir det genomsnittliga analysvärdet 9 800 kr/kvm BTA. Svärdfisken 13 ligger endast något kvarter från Fenix 1. Även om Svärdfisken 13 bedöms ha ett något attraktivare läge, leder skillnaden i riktvärdeområden till en något skev lägeskorrigering. Om analysvärdet istället

baseras på riktvärdenivån 9 600 kr/kvm BTA, indikerar jämförelsematerialet ett markvärde kring 11 000 kr/kvm BTA.

Terminalen 1

Terminalen 1 återopas av Bolaget i andrahand för det fall domstolen skulle fästa avseende vid friköp år 2009. Denna tomträtt, som avser World Trade Centre, friköptes av Alecta från Jernhusen AB för ett pris motsvarande 11 030 kr/kvm BTA. Byggrätten uppgår till 54 400 kvm BTA. Avgälden före friköpet motsvarade 368 kr/kvm BTA. En rimlig slutsats är enligt analysen av Terminalen 1 att friköpspriset indikerar en marknadsmässig prisnivå på byggrätt i aktuellt läge någonstans inom intervallet 5 000-8 000 kr/kvm BTA.

Barnhuset 15

I markvärdetabellen har Bolaget även redovisat fastigheten Barnhuset 15, som ligger i grannkvarteret till regleringsobjektet. Skälet till detta är att avgälden för denna tomträtt nyligen har reglerats genom dom efter förlikning mellan parterna och att läget för Barnhuset 15 är väl jämförbart med läget för regleringsobjektet Fenix 1. Förlikningen för Barnhuset 15 svarade mot ett markvärde om 10 538 kr/kvm BTA per den 1 januari 2011, vilket omräknat med den i målet ostridiga prisutvecklingen till regleringstidpunkten för Fenix 1 motsvarar 10 450 kr/kvm BTA.

Prisutveckling

Bolaget vitsordar kommunens omräkning av jämförelseobjektens priser med stöd av SFI/IPD-index.

Friköp

Friköp av tomträtter kan inte ligga till grund för bedömning av markvärden, då de inte sker på en fri och öppen marknad, vilket är ett grundläggande krav i själva definitionen för marknadsvärde. Om friköpen ändå ska beaktas måste det vara det faktiska friköpspriset som ska utgöra jämförelsepris. Kommunen redovisar en relativt komplicerad formelberäkning enligt vilken Kommunen avser att härleda marknadsvärdet utifrån det erlagda friköpspriset. Formeln kräver att bedömningar

görs om framtida markvärdeutveckling, avgäldsränta och realränta, vilket rimligen är parametrar som är oerhört svåra att ha en klar uppfattning om. Synsättet bygger också på att investerarna är långsiktiga i sitt fastighetsinnehav, vilket få är.

Ett starkt motiv för friköp är att tomträttshavaren i och med friköpet eliminerar den framtida osäkerheten kring avgälden. I framförallt Stockholm City är motivet för friköpet starkt för tomträttshavare som vill utveckla fastigheten. Ett annat motiv är att undvika tidskrävande och kostsamma förhandlingar vart tionde år, vilket kanske särskilt gäller tomträttshavare till mindre fastigheter där avgälden rent beloppsmässigt är förhållandevis låg. Andra faktorer som kan motivera att tomträttshavaren är villig att betala ett överpris för marken är t.ex. att ränteläget vid köpetillfället kan göra det lönsamt för en tomträttshavare att friköpa till överpris, eftersom räntekostnaden för lån kan understiga den utgående avgälden. I vissa fall kan ett friköp innebära att tomträttshavaren får en större byggrätt och/eller en bredare användning för marken. En detaljplan kan medge andra generösare villkor än vad som har angivits i tomträttsavtalet.

Även om det bara finns en sannolik köpare för respektive tomträtt (tomträtts-havaren) finns det inget som motiverar att friköpspriset skulle utgöra någon form av minimivärde. Kommunen i egenskap av jordägare är inte tvingad att sälja marken till underpris och kan invänta ett fördelaktigt försäljningstillfälle. Vanligen brukar monopolställningar generera högre priser än på en fri och öppen marknad och så sannolikt även i detta fall. Friköpspriser i Stockholm är i praktiken inte lägre än den öppna marknadens prisnivå. Till stöd för påståendet redovisar Bolaget en uppdaterad jämförelse mellan Kommunens i industriavgäld åberopade friköpspriser (faktiska priser före Kommunens omräkningar för friköpsförhållandet) och priserna för objekt sålda på öppna marknaden i samma kommunala underlag. Jämförelsen visar att de ojusterade friköpspriserna i genomsnitt överensstämmer med den öppna marknadens prisnivå.

*Jämförelse mellan friköp och köp på öppna marknaden av industritomter i
Kommunens underlag*

Friköp		Köp på öppna marknaden	
Objekt	Pris 2008-01, kr/m ²	Objekt	Pris 2008-01,
Kristinedal 15	1 569	Del av Normalm 5:1	2 012
Drivremmen 3	1 707	Mopsen 1	1 294
Kabelverket 3	2 091	Solkraften 22	1 280
Stillbilden 10 och 11	1 445	Solkraften 23	1 310
Vallonsmidet 7	1 574	Vindkraften 3 mm	1 250
Elementet 4	2 395	Solkraften 24	1 280
Domnarvet 33	1 343	Domnarvet 47	1 550
Domnarvet 22	1 561	Domnarvet 35	1 730
Sillö 8	1 089	Hallsten 21 och 28	1 570
Pendylen 3	1.302	Robertsfors 1	1 710
Mörtö 14	1 227	Hallsten 21	1 738
Frode 9	1 640	Solkraften 25	1 430
Blixtlampan 2 m fl	1 375	Solkraften 26	1 511
Mörtö 8	1 215		
Vindkraften 1	1 109		
Singeln 3	1 374		
Medelvärde	1 502		1 512

Priserna är justerade för alla speciella omständigheter enligt kommunens analyser, utom för de särskilda omräkningarna av friköpspriserna för själva friköpsförhållandet. Priserna är omräknade för prisutveckling med fem procent årligen från och med år 2004 till och med år 2007 enligt Kommunens omräkningsmodell.

Kommunens motsvarande redovisning är felaktig i framförallt två avseenden. Kommunen påstår att objektet Elementet 4 inte skulle vara ett friköp. Att objektet är ett friköp framgår av Kommunens egen beskrivning av objektet. Kommunen har bland köpen på öppna marknaden medtagit Skarabén 1. Objektet avser ett markanvisningsavtal, vilket aldrig blev genomfört. Ett sådant köp finns således inte.

Angående de av Kommunen åberopade markförsäljningarna i Skrubba industriområde åberopar Kommunen sammanlagt sju försäljningar, varav en försäljning är ett friköp. Det noterade friköpspriset är visserligen det lägsta i materialet, men det kan mycket väl finnas andra orsaker till detta. Dessutom är det statistiska underlaget alltför begränsat för att man ska kunna dra några slutsatser av detta.

Kommunens inställning till Bolagets jämförelseobjekt m.m.*Mentorn 1*

Objektet ska utmönstras då det är svåranalyserat. Flera faktorer har inte beaktats i tingsrättens och hovrättens analysvärde i målet rörande Pennfäktaren 11, som Bolaget har hänvisat till och där objektet godtogs med ett analysvärde om 12 000 kr/kvm BTA per den 1 september 2006. Ett extra stort påslag för budgetreserv behöver göras och denna merkostnad är vare sig identifierad eller kvantifierad i analysvärdet. Värdeinverkan av risk för inläckage av grundvatten är inte beaktad i analysvärdet. Det var även oklart när exploateringen av tomten kunde igångsättas m.h.t. att det vid tiden för köpet inte fanns någon lagakraftvunnen detaljplan. Angående byggrätt under gatumark för garage var denna extraordinära byggkostnad och projektrisk ej kvantifierad. Avståndet mellan värderingsobjektet och Mentorn 1 bör ha betydelse för om en utmönstring av Mentorn 1 ska ske eller ej utifrån domarna i målet rörande Pennfäktaren 11. Markriktvärdet baseras på offentliga uppgifter från Skatteverket utifrån gjord taxering och är inte matematiskt konstruerad av Kommunen. Nivån om 28 400 kr/kvm är en genomsnittlig framtagen butiksvärdenivå inom området som helhet. Butiksinslag höjer markvärdet i citylägen. Det är därför utifrån taxeringen helt adekvat att när som beträffande Mentorn 1 butiksinlaget endast är 40 procent av vad som förutsätts för fastigheter inom riktvärdeområdet som genomsnitt, riktvärdet på grund därav justeras ned med nio procent från 16 400 kr/kvm BTA till 14 600 kr/kvm BTA. Värdet av den förändrade miljön vid Norra Bantorget finns beaktad i riktvärdet, då nybyggnaderna kring torget var uppförda när taxeringen gjordes år 2010. Värdebidraget ska vara november 2002. För det fall objektet ändå ska tillmätas betydelse bör det i större utsträckning korrigeras för lägeskillnaden i förhållande till regleringsfastigheten och i enlighet med Svea hovrätts dom den 1 juni 2009 angående Pennfäktaren 11 (mål T 3353-08) tillmätas mindre vikt.

Norrmalm 4:3

Objektet är diskvalificerat som ett fullvärdigt jämförelseobjekt och bör därför utmönstras. Uthyrningssituationen för det aktuella objektet var osäkert vid tidpunkten för förvärvet, vilket liksom de svåra grundläggningkostnaderna medförde en högre projektrisk än normalt. Projektrisk och byggnadskostnad för

kontorsdelen är högre än normalt och det analysvärde om 16 145 kr/kvm BTA som tagits fram vitsordas utifrån att värdet saknar justering för dessa extraordinära kostnadsposter. Bolaget räknar med en faktor för lägesöverföringen mellan Norrmalm 4:3 och Fenix 1 på 0,59 (9 600/16 400). Det korrekta förhållandet är 0,68 (9 600/14 200). Värdebidraget ska avse datum för dåvarande marknämndens godkännande, januari 2006, vilket ger en justeringsfaktor för tid på 1,13 (280,4/248,1). Om domstolen trots detta inte skulle utmönstra objektet gör Kommunen gällande att det är enhetsvärdet 20 000 kr/kvm BTA som ska tillämpas och efter läges- och tidsjustering erhålls ett omräknat värde om 15 368 kr/kvm BTA (20 000x0,68x1,13).

Terminalen 1

Det förefaller vara riktigt att friköpspriset motsvarade ca 11 030 kr/kvm BTA (600 000 000/54 400 kvm BTA). Bolagets analys är dock felaktig. Det har inte beaktats att köparen inför friköpet hade uppfattningen att markvärdet påverkades nedåt till följd av byggnadsskyldighet för icke avkastande ytor inom fastigheten. För att motsvara ett friköpspris för mark utan den beskrivna belastningen ska priset 11 030 kr/kvm BTA korrigeras upp. Läggs exempelvis 50 procent av byggkostnaden för de icke avkastande ytorna till friköpspriset blir det ca 19 000 kr/kvm BTA. Härtill ska hänsyn tas till att marknadsvärden generellt sett överstiger friköpspriser.

Lägesjustering

Bolaget anser att det är fel att göra en värdeöverföring av Katsan 1, Lustgården 6 och Bylingen 1 med hjälp av markriktvärden på malmarna till cityområdet. Kommunen vidhåller dock att objekten bör användas på redovisat sätt med lägesöverföringar baserade på markriktvärden enligt FFT10.

Såvida ej annat visas får förutsättas att vid fastighetstaxering framtagna markriktvärden är korrekt bestämda. Det får förutsättas att Riksskatteverkets tomtvärdetabeller på ett i huvudsak korrekt sätt avspeglar markvärdets andel av totalvärdet. För kontorsobjekt är närheten till kollektiva kommunikationer och kommersiell service bland de viktigaste värdeparametrarna. Central Business

District (CBD-området) har även utsträckts till att omfatta ett område som ligger närmare Norra Latin och regleringsobjektet.

Beträffande Barnhuset 15 har inte avgälden reglerats genom dom eller förlikning mellan parterna. Överenskommelsen om Barnhuset 15 är ett tilläggsavtal och inget köp. Det finns ingen anledning att ta med tilläggsavtal när ortprisavtalet är så representativt både i tid och läge som i detta mål. Tilläggsavtalet speglar inte heller markvärdenivån för Barnhuset 15 vid regleringstidpunkten. Det vitsordas att Barnhuset 15 är belägen inom samma riktvärdeområde som Fenix 1. Fenix 1 är emellertid belägen alldeles intill gränsen till riktvärdeområdet "Område kring Adolf Fredriks kyrka" med ett riktvärde om 11 200 kr/kvm BTA och Barnhuset 15 är belägen alldeles intill gränsen till riktvärdeområdet "Vasaparken, Sabbatsberg, Tegnérlunden" med ett riktvärde om 6 000 kr/kvm BTA.

Bolagets inställning till Kommunens jämförelseobjekt m.m.

Det ortsprisunderlag som Kommunen åberopat är inte användbart i målet med hänsyn till skillnader i läge och tid i jämförelse med regleringsobjektet. För de tre objekten från år 2000 vitsordas i och för sig uppgifterna om värdegrundande tidpunkt och å-pris vid samma tidpunkt. De tre objekten från år 2006-2007 avser inte några köp. Det vitsordas inte att det existerar några sådana transaktioner. De så kallade markanvisningsavtalen är inte godtagbara som underlag för värdering.

Apeln 19

Kommunen räknar i sin sammanställning med ett analysvärde om 15 600 kr/kvm BTA. Det faktiska friköpspriset var 10 065 kr/kvm BTA. I mål T 523-03 angav Svea hovrätt analysvärdet till 13 000 kr/kvm BTA vid värdetidpunkten juni år 2000, varför Bolaget har valt att räkna med detta värde. Justering för värdeförändringar och läge (riktvärde för Apeln 19 är 15 000 kr/kvm BTA vid FFT10) ger ett till regleringsobjektet överfört värde vid regleringstidpunkten om 9 000 kr/kvm BTA ($13\ 000 \times 341 / 315 \times 9\ 600 / 15\ 000$). Bolaget vitsordar inte Kommunens analysvärde. Det är inte visat att accept av friköpspriset från köparens sida var baserat på överväganden av det slag, som Kommunens justeringar bygger på. Bolaget

vitsordar inte heller Kommunens antagande om framtida avgälder eller om räntefaktorer vid nuvärdesberäkningarna i Kommunens räkneoperationer.

Köpeskillingen motsvarade 10 458 kr/kvm ekvivalent BTA ovan mark. Svaranden godtar dock det av Svea hovrätt i mål T 523-03 angivna analysvärdet om 13 000 kr/kvm BTA i juni år 2000 efter viss justering för friköpsförhållandet av hovrätten. Enligt avtalet var köpet villkorat av kommunfullmäktiges beslut, som fattades i juni år 2000, vilket därför är den korrekta värdetidpunkten för objektet.

Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13

Objekten kan inte godtas som värderingsunderlag. Det är inte visat att accept av friköpspriserna från köparnas sida var baserad på överväganden av det slag som Kommunens justeringar bygger på. Det är inte möjligt att dra generella slutsatser om friköpsprisens relation till marknadsvärdet utifrån J Rs utredning.

Beträffande Klassföreståndaren 1 räknar Kommunen i sin sammanställning med ett analysvärde om 15 373 kr/kvm BTA. Det faktiska friköpspriset var 13 000 kr/kvm BTA. Om Bolagets analysvärde justeras för läge erhålls ett till regleringsobjektet överfört värde om 7 000 kr/kvm BTA ($7\,000 \times 9\,600 / 9\,600$). Om det faktiska friköpspriset utan justering istället läggs till grund blir motsvarande överförda värde 13 000 kr/kvm BTA ($13\,000 \times 9\,600 / 9\,600$). Det högre analysvärdet i detta fall beror enligt Bolagets mening på att lägesjusteringen blir för kraftig, därför att jämförelseobjektet ligger i ett nyexploaterat område, för vilket taxeringens riktvärde släpar efter marknadens värdering av läget.

Beträffande Svärdfisken 13 räknar Kommunen i sin sammanställning med ett analysvärde om 19 496 kr/kvm BTA. Det faktiska friköpspriset var 15 300 kr/kvm BTA. Om Bolagets analysvärde justeras för läge erhålls ett till regleringsobjektet överfört värde om 5800 kr/kvm BTA ($9\,000 \times 9\,600 / 15\,000$). Om det faktiska friköpspriset utan justering istället läggs till grund blir motsvarande överförda värde 9 800 kr/kvm BTA ($15\,300 \times 9\,600 / 15\,000$).

Katsan 1, Lustgården 6, Bylingen 1

Kommunens uppgifter om köpetidpunkter och à-pris vid respektive köpetidpunkt vitsordas i och för sig. Dessa objekt såldes för i princip samma köpeskilling per kvadratmeter under våren/försommaren år 2000. Objekten skiljer sig lägesmässigt från varandra. Katsan 1 och Bylingen 1 är att betrakta som solitärer på Södermalm, medan Lustgården 6 är belägen i ett kontors- och bostadsområde som har haft en stark utveckling under de senaste tio åren. Inget av objekten har ett med regleringsobjektet jämförbart läge och dessutom skedde köpen nio år före regleringstidpunkten.

Den justering utifrån FFT10 som Kommunen redovisar får orimliga konsekvenser i detta sammanhang. Vid köpetillfällena var marknadsens uppfattning uppenbarligen att objekten var värdemässigt jämförbara med varandra. Sedan dess har Stadshagens attraktivitet ökat genom förnyelse och utveckling. Utgångspunkten måste vara hur objekten värdesattes vid överlåtelsestidpunkten. Vid allmän fastighetstaxering år 2000 (AFT00) åsattes objekten i stort sett samma taxeringsvärde. Lustgården 6 hade t.o.m. ett lägre riktvärde än Katsan 1 och Bylingen 1. Med Kommunens beräkningsmetod ger Katsan 1 och Bylingen 1 de högsta, korrigerade markvärdenivåerna. Om Katsan 1 och Bylingen 1 vid FFT10 skulle ha åsatts samma riktvärde som Lustgården 6 blir resultatet ett annat. Då objekten betraktades som likvärdiga vid köpetidpunkten, vilket är det väsentliga i sammanhanget, har Bolaget valt att räkna med ett riktvärde motsvarande det som Lustgården 6 har åsatts, dvs. 5 800 kr/kvm BTA.

Analysvärdena för de tre malmobjekten blir efter justering för tid och läge 11 700 kr/kvm BTA för Katsan 1 (16 940x4 000/5 800), 11 750 kr/kvm BTA för Lustgården 6 (Kommunens analysvärde vitsordas) och 11 500 kr/kvm BTA för Bylingen 1 (16 700x4 000/5 800) eller i genomsnitt ca 11 700 kr/kvm BTA. Om domstolen skulle tillmäta dessa betydelse, så måste de tillmätas begränsad vikt m.h.t. osäkerheten i lägesjämförelsen.

Lägesjustering

Bolaget godtar lägesjustering av priser för jämförelseobjekt inom cityområdet med utgångspunkt från riktvärden enligt FFT10. Regleringsobjektet har riktvärdet 9 600 kr/kvm BTA vid FFT10. Att objektet ligger nära andra riktvärdeområden är naturligt, eftersom indelningen i riktvärdeområden i city är relativt förfinad. Bolaget kompletterar Kommunens uppräknings av närliggande riktvärdeområden med upplysningen att regleringsobjektet även ligger nära ett riktvärdeområde med riktvärdet 8 800 kr/kvm BTA.

Det är felaktigt att göra lägesjustering av priserna för de tre objekten Katsan 1, Bylingen 1 och Lustgården 6 på Stockholms malmar med riktvärderelationer till cityområdet. Vid en jämförelse mellan registerkartan och en karta utvisande den del av Kommunen som definieras som Stockholm CBD, framgår att värdenivån ökar drastiskt, när man kommer in över gränsen till CBD. Även om avståndet från Fenix 1 till Svärdfisken 13 och Apeln 19 är litet, skiljer sig den marknadsmässiga attraktiviteten avsevärt mellan de båda jämförelseobjekten och regleringsobjektet. Även jämförelseobjekten Mentorn 1 och Norrmalm 4:3 ligger inom CBD. Vid jämförelse mellan dessa kartor kan observeras att CBD-området på senare år har utsträckts till att omfatta den nya bebyggelsen vid Norra Bantorget och längs Torsgatan, medan taxeringens indelning i riktvärdeområden fortfarande släpar efter marknadens uppfattning om detta områdes attraktivitet.

Fenix 1 och Klassföreståndaren 1 ligger i samma riktvärdeområde, men Klassföreståndaren 1 har ett öppet och exponerat och därigenom attraktivare läge än Fenix 1, som ligger vid en sidogata. Klassföreståndaren 1 ligger dessutom i den riktning åt vilken CBD har expanderat på senare år.

Markanvisningsavtal

Det ortsprismaterial som Kommunen redovisar innefattar tre markanvisningsavtal. En markanvisning är inte en fastighetsöverlåtelse utan endast en option att förvärva marken. Det är därför sannolikt att markanvisningar genomsnittligt sett uppvisar en högre prisnivå än jämförbara faktiska transaktioner. Den tilltänkte köparen tar en väsentligt lägre risk vid tecknandet av ett markanvisningsavtal än vad en köpare gör

i ett köpkontrakt. Då köparen inte behöver fullfölja markanvisningsavtalet om exempelvis marknadsförutsättningarna försämras, kan dessa avtal inte läggas till grund för värdebedömningen. Angiven prisuppgift kan inte betraktas som annat än ett begärt pris så länge som en accept inte lämnats.

Avgäldsrenta

Ifråga om avgäldsrentan vitsordas 3,25 procent.

BEVISNING

Utredningen i målet utgörs av ett antal promemorior och utlåtanden. På Kommunens begäran har förhör hållits med J R, J O och C O. På Bolagets begäran har förhör hållits med O Å.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet efter huvudförhandling och syn.

Allmänt

Av 13 kap. 11 § jordabalken (JB) följer att tomträttsavgälden vid omprövning ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tidpunkten för värderingen. Härvid ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som är tillämpliga i fråga om markens användning och bebyggelse. Detta innebär att markvärdet ska bestämmas utan hänsyn till befintlig bebyggelse, men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet och gällande detaljplan. Markvärdet ska i princip anses motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten (jfr NJA 1975 s 385).

Sedan markvärdet (avgäldsunderlaget) har fastställts ska avgäldsrentan bestämmas. Avgäldsrentan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det uppskattade avgäldsunderlaget.

Värdegrundande byggrätt

Kommunen gör gällande att den yta som finns redovisad i fastighetstaxeringsregistret, 3 615 kvm LOA, ska ligga till grund för beräkningen. Bolaget grundar sin

beräkning på en redovisning av uthyrd LOA ovan mark, 3 416 kvm. Parterna är eniga om att lokalarean ska räknas om med en faktor motsvarande 1,15. Mot bakgrund av att det finns en redovisning av uthyrda ytor ovan mark och att befintlig yta även utgör grunden för beräkningen av yta i tomträttskontraktet finner domstolen att värdegrundande yta ska bestämmas till 3 928 kvm BTA ($3\,416 \times 1,15 = 3\,928$).

Markvärde

Ortsprismaterial

Analysvärdena för tre av kommunens jämförelseobjekt grundar sig på markanvisningsavtal (Kristinebergs Slott 10 m.fl., Kristineberg 1:4 och 1:10 samt del av Vasastaden 1:16) och analysvärdet för ett av bolagets objekt utgör en bedömning utifrån en frivillig överenskommelse om tomträttsavgäld (Barnhuset 15).

Mark- och miljödomstolen anser att dessa analysvärden inte är att betrakta som representativa jämförelseobjekt. Detta gäller särskilt eftersom det i ortsprismaterialet finns fem ”rena” köp.

Kommunens ortsprismaterial

Med ledning av gjorda ställningstaganden återstår sex jämförelseobjekt.

Katsan 1 (Södermalm): Korrigerat analysvärde 16 940 kr/kvm BTA.

Lustgården 6 (Stadshagen): Korrigerat analysvärde 11 740 kr/kvm BTA.

Bylingen 1 (Södermalm): Korrigerat analysvärde 16 690 kr/kvm BTA.

Bolaget godtar inte de tre objekten eftersom dessa saknar lägesmässig jämförbarhet med regleringsobjektet. Lägesjustering genom en överföring av riktvärden från FFT10 utgör enligt Bolaget inte en godtagbar metod i dessa fall. I det fall domstolen skulle godkänna objekten har Bolaget korrigerat riktvärdeangivelsen för tomtmark avseende fastigheterna Katsan 1 och Bylingen 1 till 5 800 kr/kvm BTA istället för de i riktvärdekartan beslutade riktvärdena om 4 000 kr/kvm BTA. Analysvärdena blir med en sådan omräkning 11 700 kr/kvm BTA för Katsan 1 och 11 500 kr/kvm

BTA för Bylingen 1. Analysvärdet för Lustgården 6 är i princip samma som det av Kommunen redovisade analysvärdet, 11 750 kr/kvm BTA.

Mark- och miljödomstolen delar Bolagets uppfattning att lägeskorrigeringen är osäker, men gör ändå bedömningen att de vid FFT10 beslutade riktvärdena ska utgöra grunden för lägeskorrigeringen. De tre överlåtelseerna utgör rena köp och bör trots osäkerheten vid lägeskorrigeringen ligga till grund för bedömningen av markvärdet för Fenix 1 med de analysvärden som beräknats av Kommunen. Osäkerheten i lägesjämförelsen får beaktas i den slutliga sammanvägningen.

Klassföreståndaren 1 (Lilla Bantorget): Korrigerat analysvärde 15 220 kr/kvm BTA.

Svärdfisken 13 (Olof Palmes gata): Korrigerat analysvärde 12 590 kr/kvm BTA.

Bolaget godtar inte de två objekten. Bolaget menar att det inte är visat att accept av friköpspriserna från köparnas sida var baserad på överväganden av det slag som Kommunens justeringar bygger på. Det är inte möjligt att dra generella slutsatser om friköpsprisens relation till marknadsvärdet utifrån J Rs utredning. I det fall domstolen skulle godkänna objekten anser Bolaget att analysvärdena ska utgå ifrån ett faktiskt okorrigerat överlåtelsepris. Detta innebär ett analysvärde om 12 900 kr/kvm BTA för Klassföreståndaren 1 och 9 900 kr/kvm BTA för Svärdfisken 13.

Apeln 19 (Norrmalm): Korrigerat analysvärde 11 870 kr/kvm BTA.

Mark- och miljödomstolen återkommer vid den slutliga sammanvägningen av jämförelseobjektens analysvärden till hur friköpen i sammanhanget bör beaktas.

Bolagets ortsprismaterial

Mentorn 1 (Norrmalm): Korrigerat analysvärde 7 200 kr/kvm BTA.

Kommunen godtar inte objektet. Objektet är svåranalyserat på grund av att det var komplicerat att bebygga. Byggnation förutsatte en överdäckning av spårområdet

och medförde tre nedgångar till det underliggande spårområdet. Objektet har i andra mål bedömts som svåranalyserat. För det fall objektet ändå ska tillmätas betydelse bör det i större utsträckning korrigeras för lägesskillnaden i förhållande till regleringsfastigheten och i enlighet med Svea hovrätts dom den 1 juni 2009 angående Pennfäktaren 11 (mål T 3353-08) tillmätas mindre vikt.

Mark- och miljödomstolen delar bedömningen att byggnation i form av överdäckning är komplicerad. Detta har dock beaktats i analysvärdet genom en korrigering av värdet med 2 000 kr/kvm BTA. Domstolen godtar objektet och analysvärdet.

Norrmalm 4:3 (Norrmalm): Korrigerat analysvärde 10 000 kr/kvm BTA.

Kommunen godtar inte objektet. Anläggningen innehåller kontor, hotell och kongresslokaler. Redan den omständigheten att köpet avser ett blandat objekt med olika värden per kvadratmeter utgör skäl för att inte beakta det. Kommunen framhåller även genom vittnesmålet med C O att svåra grundläggningsförhållanden har föranlett högre projektkostnader och en större projektrisk. För det fall domstolen skulle godta köpet anser Kommunen att analysvärdet bör sättas till 15 368 kr/kvm BTA.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att analysvärdet endast avser kontorsdelen. Detta styrks av C Os vittnesmål där det framhålls att belastning i form av kongressdelen ”kvittas” mot hotelldelen. Det som motiverade priset var övervärdet i kontorsdelen. Analysvärdet kan därmed på goda grunder anses motsvara värdet av kontorsdelen. Domstolen godtar objektet.

Apeln 19 (Norrmalm): Korrigerat analysvärde 9 000 kr/kvm BTA.

Terminalen 1 (Norrmalm): Korrigerat analysvärde 5 000-8 000 kr/kvm BTA.

Mark- och miljödomstolen återkommer vid den slutliga sammanvägningen av jämförelseobjektens analysvärden till hur friköpen i sammanhanget bör beaktas. Det kan dock inledningsvis konstateras att domstolen inte kommer att beakta friköpet av

Terminalen 1 vid den slutliga bedömningen. De tre övriga friköpen bedöms som lägesmässigt mer jämförbara och dessutom är oklarheter beträffande värdeinverkan av icke avkastande ytor av den karaktären att domstolen finner att friköpet av Terminalen 1 bör gallras bort.

Samlad bedömning

Kommunen har i första hand grundat sitt yrkande på att de för läge och tid okorrigerade genomsnittliga analysvärdena avseende Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 (alternativt även Apeln 19) ska ligga till grund för bedömningen, den s.k. direktmetoden. De speciella omständigheter som råder vid friköp i kombination med att det finns fem ”rena” köp gör att mark- och miljödomstolen inte kommer att lägga den av Kommunen åberopade s.k. direktmetoden till grund för sin bedömning.

Det åberopas fem ”rena” försäljningar till grund för beräkningen av markvärdet för Fenix 1. Dessa är Katsan 1, Lustgården 6, Bylingen 1, Mentorn 1 och Norrmalm 4:3. Köpen på Södermalm och i Stadshagen innebär att lägeskorrigeringen får stor betydelse och utgör ett osäkert moment. De två övriga köpen, Mentorn 1 och Norrmalm 4:3, ligger betydligt närmare regleringsobjektet och lägeskorrigeringen blir inte lika påtaglig som för objekten på malmarna. Å andra sidan är, som framhållits av Kommunen och som även framkommit i tidigare domar, de fysiska förutsättningarna för byggnation av fastigheterna Mentorn 1 och Norrmalm 4:3 relativt komplicerade och en osäkerhet till följd av detta kan antas föreligga beträffande dessa analysvärden. Vid en genomsnittsberäkning av analysvärdena för dessa fem fastigheter erhålls ett kvadratmetervärde om 12 500 kr/kvm BTA. Domstolen tar detta värde som utgångspunkt för den fortsatta bedömningen av markvärdet för Fenix 1.

När det gäller frågan om friköp kan domstolen konstatera att de tre objekten Apeln 19, Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 ligger mycket nära regleringsobjektet. Apeln 19 och Svärdfisken 13 har ett något bättre läge, vilket även bekräftas av riktvärdeangivelsen för FFT10. Klassföreståndaren 1 har ett något sämre läge, men detta kompenseras delvis av det mycket fria läget som fastigheten har mot

bangården och Klara sjö. Det faktum att de tre överlåtelseerna ligger så pass nära regleringsobjektet och att överlåtelsestidpunkten för Klassföreståndaren 1 och Svärdfisken 13 i princip överensstämmer med regleringstidpunkten, gör att domstolen även anser att dessa överlåtelser bör vägas in i värdebedömningen.

Analyserna avseende friköpspriser är dock osäkra. Friköpen har inte skett på den allmänna marknaden och bygger på teoretiska antaganden om hur parterna resonerat vid överlåtelsestillfället. Domstolen konstaterar i detta sammanhang att de för friköpssituationen okorrigerade analysvärdena måste anses utgöra en nedre gräns vid bedömningen av marknadsvärdet. Parterna har dock helt olika uppfattning om hur friköpen ska analyseras. Kommunen korrigerar priset med hänsyn till nuvärdet av framtida avgälder och Bolaget anser att friköpspriset utan korrigering ska utgöra analysvärdet. Mark- och miljödomstolen finner att de av Bolaget respektive Kommunen åberopade analysvärdena ligger inom intervallet 10 600 kr/kvm BTA $((9\,000+12\,900+9\,900) / 3)$ till 13 226 kr/kvm BTA $((11\,870+15\,220+12\,590) / 3)$. Mot denna bakgrund finner domstolen att friköpspriserna inte motsäger den nivå om 12 500 kr/kvm BTA som de fem ”rena” överlåtelseerna indikerar. Sammantaget bedömer domstolen att markvärdet för Fenix 1 bör bestämmas till 12 000 kr/kvm BTA. Anledningen till att värdet bör sänkas något är den osäkerhet som finns vid lägesöverföringen av malmobjekten.

Avgäldsrenta

Parterna är eniga om avgäldsrentan 3,25 procent.

Avgäld

Med ett markvärde om 47 136 000 kr $(3\,928 \times 12\,000)$ och en avgäldsrenta om 3,25 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 juli 2009 bestämmas till 1 531 920 kr.

Rättegångskostnader

Kommunen har begärt ersättning för rättegångskostnader i målet med 412 300 kr exklusive moms. Av beloppet avser 187 200 kr ombudsarvode, 192 000 kr ersättning till tekniskt biträde och 33 100 kr utlägg.

Bolaget har vitsordat kostnadsyrkandet som skäligt i och för sig.

Bolaget har begärt ersättning för rättegångskostnader i målet med 508 800 kr exklusive moms. Av beloppet avser 435 000 kr ombudsarvode och 73 800 kr utlägg.

Kommunen har överlämnat till rätten att bedöma skäligheten i bolagets yrkande om rättegångskostnader.

Med hänsyn till att avgälden bestäms till 1 531 920 kr har Kommunens käromål endast vunnit bifall till 30 procent. I anledning härav ska Kommunen i enlighet med 18 kap. 4 § 2 stycket rättegångsbalken till viss del ersätta Bolaget för dess rättegångskostnader. Eftersom käromålet endast vunnit bifall till 30 procent bör enligt praxis käranden åläggas att betala 40 procent av svarandens rättegångskostnader.

Mark- och miljödomstolen bedömer att Bolagets yrkande om ersättning för rättegångskostnader är skäligt. Kommunen ska därmed utge 40 procent av 508 800 kr eller 203 520 kr till Bolaget som ersättning för rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV425)

Överklagande senast den 15 november 2012. Prövningstillstånd krävs.

Anders Enroth

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Eneroth, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi samt de särskilda ledamöterna Sören Kågedal och Johan Hjalmarsson.