



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2014-12-22
Stockholm

Mål nr
F 10207-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-17 i mål nr F 7143-12, se bilaga A

KLAGANDE

Brf Tornbacka
c/o Chinbo Data AB
Girovägen 13
175 62 Sundbyberg

Ombud: C W

MOTPART

Sundbybergs kommun
172 92 Sundbyberg

Ombud: E W och S K

SAKEN

Omprövning av tomträtsavgäld för X i Sundbybergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.
2. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1179470

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Brf Tornbacka (Tornbacka) har yrkat i första hand att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen. I andra hand har Tornbacka yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska ändras på så sätt att tomträttsavgälden för fastigheten X i Sundbybergs kommun från och med den 30 december 2013 ska utgå med 239 167 kr per år. Tornbacka har även yrkat på befrielse att betala Sundbybergs kommuns rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen. I tredje hand har Tornbacka yrkat, för det fall Tornbacka ska anses som tappande part i hovrätten, att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader i de båda instanserna.

Sundbybergs kommun har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom samt att grund för prövningstillstånd föreligger. Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tornbacka har anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen nämner i domskälen två fastigheter, Y och XY, som underlag för bedömningen av markvärdet. Vid förfrågan till domstolen visade det sig att Sundbybergs kommun i en kompletteringsinläga åberopat dessa fastigheter som underlag för sitt yrkande om tomträttsavgäld. Tornbacka har inte erhållit denna inläga. Tornbacka erhöll efter begäran inlagan den 30 oktober 2014, dvs. nästan 14 dagar efter meddelad dom. Tornbacka har inte givits möjlighet att kommentera eller på annat sätt bemöta den av kommunen åberopade inlagan. Trots detta har mark- och miljödomstolen i sina domskäl avseende markvärdet felaktigt angivit att "Föreningen anser att objekten är svåranalyserade". Detta är en oriktighet eftersom Tornbacka aldrig getts möjlighet att kommentera kommunens inläga. Vid den utgång målet haft är det inte orimligt att anta att domstolen i sin dom lagt stor tonvikt vid de av kommunen åberopade försäljningarna. Då Tornbacka inte haft möjlighet att tillvarata sin rätt ska målet återförvisas för en korrekt prövning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner att det finns skäl att meddela prövningstillstånd och ta upp målet till omedelbart avgörande.

Av handlingarna i mark- och miljödomstolens akt framgår att Sundbybergs kommun den 14 maj 2014 inkom med ett yttrande i målet, aktbilaga 56, där kommunen kompletterade sin bevisuppgift med ytterligare två jämförelseobjekt. Denna aktbilaga kommunicerades inte med Tornbacka. Kommunens inlägga kan inte anses ha saknat betydelse i målet. Denna brist i handläggningen utgör enligt Mark- och miljööverdomstolen ett grovt rättegångsfel, särskilt som mark- och miljödomstolens avgörande gått Tornbacka emot. Felet kan antas ha inverkat på målets utgång och kan inte utan väsentlig olägenhet avhjälpas i Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas och målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång saknas skäl att ta ställning till Tornbackas överklagande avseende rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt parternas yrkanden om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Frågan om rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen ska enligt 18 kap. 15 § tredje stycket rättegångsbalken prövas av mark- och miljödomstolen i samband med den fortsatta prövningen av målet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2015-01-19

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsråden Peder Munck, referent, och Margaretha Gistorp (deltar inte i frågan om prövningstillstånd).

Föredragande har varit Åsa Talvik.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-10-17
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 7143-12

KÄRANDE

Sundbybergs kommun

Ombud: E W och S K

SVARANDE

Brf Tornbacka

Ombud: C W

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för Sundbyberg X

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Sundbyberg X som börjar löpa den 30 december 2013 till 589 500 kr.

2. Mark- och miljödomstolen fastställer att Brf Tornbacka är skyldig att utge kvartalsvis förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, till dess betalning sker.

3. Brf Tornbacka ska ersätta Sundbybergs kommun för dess rättegångskostnader med åttiotvåusenfemhundrasextiosex (82 566) kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 371816

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 Sundbybergs kommun (kommunen) ägda fastigheten X är upplåten med tomträtt till Brf Tornbacka (föreningen) från och med den 22 december 2003. Avgälden för nuvarande avgäldsperiod uppgår till 249 636 kr per år. För avgäldsreglering gäller tidsperioder om vardera tio år. Regleringen om avgälden skulle närmast ha skett den 30 december 2013.

Fastighetens adress är x. Tomtarealen (TA) uppgår till 4 392 kvm. Fastigheten har vid taxeringen klassificerats som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (typkod 320). Taxeringsvärdet för uppgiftsår 2011 är 25 045 000 kr varav markvärdet utgör 10 600 000 kr. För fastigheten gäller en stadsplan från den 13 januari 1977 som föreskriver bostadsändamål. Stora delar av tomten får ej bebyggas. Den byggbara delen utgörs av marken under befintliga hus. Planen tillåter högsta byggnadshöjder på 43,1, 43,8 och 44,5 m över kommunens nollplan. Enligt taxeringen inrymmer bebyggelsen 2 453 kvm bruttoarea (BTA) för bostäder. Fastigheten får användas för bostadsändamål och jämförlig verksamhet eller annan verksamhet som fastighetsägaren medger.

Parterna är överens om bruttoarean för bostäder, 2 453 kvm BTA.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Kommunen har yrkat att den årliga avgälden som började löpa den 30 december 2013 ska fastställas till 661 500 kr per år. Yrkandet grundas på ett markvärde vid regleringstidpunkten om 24 500 000 kr, motsvarande 10 000 kr/kvm BTA för bostäder och en avgäldsrenta om 2,7 procent.

Kommunen har även yrkat att domstolen för det fall att avgälden vid den nya avgäldsperiodens början ännu ej fastställts genom lagakraftvunnen dom fastställer skyldighet för föreningen att utge ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på den yrkade avgäldshöjningen från respektive förfallodag till dess betalning inkommer.

Föreningen har bestritt kommunens yrkande och uppgett att avgälden ska sänkas till 239 167 kr per år. Yrkandet grundas på ett markvärde vid regleringstidpunkten om 15 944 500 kr, motsvarande 6 500 kr/kvm BTA för bostäder och en avgäldsrenta om 1,5 procent.

Föreningen har medgett kommunens ränteyrkande att gälla från månadskiftet efter lagakraftvunnen dom.

Båda parterna yrkar ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Kommunen

Markvärde

Utgångspunkten vid bestämmande av markvärdet bör vara ortsprismetoden. För att beräkna lägeskillnader omräknas jämförelsepriserna med stöd av skillnader i markvärde vid allmän fastighetstaxering 2013 (AFT13). För det värdeområde som regleringsobjektet är beläget inom är riktvärdet för mark 6 400 kr/kvm BTA.

Det för läge omräknade priset varierar relativt kraftigt. Av den orsaken bedöms att medianen på bäst sätt avspeglar värdet.

Markanvisningar Stockholm

Objekt	Pris	Datum	Riktvärde AFT13	Omräknat pris
N *	10 777	2012-06	3 800	18 151
G*	5 500	2012-05	3 400	10 353
SH	13 650	2012-05	8 400	10 400
F*	4 700	2012-05	3 200	9 400
P*	12 500	2012-02	6 000	13 333
K*	6 250	2011-10	4 000	10 000
Å*	11 055	2011-10	5 800	12 199
Medianvärden	10 777		4 000	10 000

*Markanvisning

Priserna är hämtade från markanvisningsavtal och är ännu inte genomförda affärer och bedöms därför med en viss försiktighet. Värderingsobjektet bedöms dock till sitt höga läge och fina utsikt ha ett mer attraktivt läge än normalt i Sundbyberg. Efter samlad bedömning bedöms därför värderingsobjektets marknadsvärde till 10 000 kr/kvm BTA för bostadsdelen. Värdet av bostadsdelen blir då 24 500 000 kr.

Köp i Stockholms stad

För det fall domstolen inte godtar markanvisningsavtal kompletteras med ett antal fall där markanvisningsavtalen fullföljts genom bindande avtal om markförvärv omräknade med riktvärdena vid taxeringen erhålls följande:

Objekt	Värdetidpunkt	Pris kr/kvm	Riktvärde AFT13	Omräknat pris kr/kvm BTA
M	2007-03	6 800	5 600	7 771
H	2007-12	11 600	5 600	13 257
Ås	2010-10	8 150	5 800	8 993
Gö	2010-03	9 000	5 800	9 931
Gr	2010-05	4 700	3 400	8 847
R B	2007-10	10 000	5 600	11 429
Median				9 462

Medianvärdet för de omräknade priserna är således 9 462 kr/kvm BTA. Notera att detta då är priser fastställda under perioden 2007–2010. Med tanke på den prisutveckling som varit sedan dess så förefaller inte den tidigare bedömda nivån 10 000 kr/kvm BTA som för hög.

Två ytterligare objekt återopas. För att beakta skillnaden används riktvärdena vid AFT13, varvid riktvärdet för värderingsobjektet är 6 400 kr/kvm BTA.

Objekt	Analyspris, kr/kvm BTA	Tidpunkt	Riktvärde AFT13	Omräknat pris, kr/kvm BTA
Hj, Rissne	6 000	2014	3 800	10 105
C, Solna	12 000	2014	8 000	9 600
Medelvärden	10 777		4 000	9 853

Vidare kompletteras underlaget med **Y och XY** i Ingentingområdet i Solna. Vasakronan sålde i maj 2014 dessa fastigheter för 310 Mkr. Fastigheterna är obebyggda och omfattas av en ny detaljplan som medger en byggrätt om

23 600 kvm bostäder och 500 kvm lokaler. Köpeskillingen motsvarade således drygt 12 800 kr/kvm BTA. Här görs ingen omräkning p.g.a. att området inte var något bostadsområde vid den senaste taxeringen och därför inte har något riktvärde.

Med hänvisning till redovisade förvärv/markanvisningar är ett rimligt antagande att byggrättsvärdet vid värdetidpunkten i december 2013 för X i Sundbyberg kan uppskattas till 10 000 kr/kvm BTA.

Avgäldsrenta

Kommunen har grundat sitt yrkande på en avgäldsrenta om 2,7 procent och gör gällande att direktavkastningskravet för nybyggda bostadsfastigheter i Sundbyberg ligger på ca 4,5 procent. Kommunen vill även hänvisa till avgöranden från Hovrätten över Skåne och Blekinge. I mål T 620-09, som avsåg småhusfastigheter med en 20-årig avgäldsperiod, bestämdes avgäldsrentan till 2,85 procent varvid 0,35 procentenheter avsåg kompensation för den s.k. triangeleffekten. Målen T 1365-11 och 1371-11 avsåg bostadshyreshus med 10-årig avgäldsperiod. För dessa fastställdes avgäldsrentan till 2,7 procent.

Föreningen har redovisat vilka tomträttsavgälder som i praktiken tas ut i Stockholm, Göteborg och Malmö relaterat till bedömda marknadsvärden. Det är riktigt att de avgälder dessa kommuner tar ut ligger väsentligt under vad de borde kunna ta ut om de tillämpade ovan beskriven rättspraxis. Detta baseras dock på politiska överväganden och ska inte ses som ett uttryck för marknadens avkastningskrav på liknande mark. I Stockholm baseras t.ex. avgäldsnivåerna fortfarande på ett politiskt beslut från 2004. En orsak till att Stockholms stad inte höjt avgäldsnivåerna är att samma avgäldsnivåer måste tillämpas för bostadsrätter och hyresrätter.

Sammanfattning

Med ett markvärde om 24 500 000 kr, motsvarande 10 000 kr/kvm BTA för bostäder och en avgäldsrenta om 2,7 procent, blir avgälden 661 500 kr per år.

Föreningen

Markvärde

Med hänsyn till det aktuella objektets läge baseras värdebedömningen för bostäderna i första hand på försäljningar och markanvisningar genomförda i Sundbyberg och Solna.

Bostäder flerbostadshus – Sundbyberg, redovisade köp

Under 2008 tecknade kommunen markanvisningsavtal för tre objekt med bostadsbyggrätter till priser i intervallet 5 800 - 6 500 kr/kvm BTA.

- Fastighetsbolagen Folkhem och Skanska Nya Hem förvärvade bostadsbyggrätter i LA på nivån 6 000 kr/kvm BTA respektive 5 800 kr/kvm BTA. Köpen fullföljdes i februari respektive april 2010. Objekten har sjökontakt invid Bällstaån. Utsikten mot Ulvsunda industriområde bedöms dock minska attraktiviteten något. Byggnaderna måste grundläggas på pålar då grundförhållandena utmed ån är problematiska. Fördelen är att objekten ligger nära vatten kompenserar till viss extra grundförstärkning ur värdesynpunkt.
- I juni 2008 undertecknades ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Humlegården, S. Köpet är ett kompletteringsköp. Tanken är att befintlig bebyggelse ska förädlas från lager/kontor till bostäder/kontor samt att tre nya huskroppar innehållande bostäder ska uppföras. Köpeskillingen är i avtalet angiven till 6 000 kr/kvm BTA. Objektet ligger i utkanten av centrala Sundbyberg.
- I kommundelen **Stora Ursvik** som är ett nyetablerat område för ny bostadsbebyggelse relativt nära Västra Brotorp, åberopas tre försäljningar av tomter för flerfamiljsbebyggelse.

Bolag	Fastighet	Byggrätt	Pris	Tidpunkt
Ikano	B	13 300 kvm BTA	4 517 kr/kvm BTA	februari 2010
SKB	A 1	10 200 kvm BTA	5 157 kr/kvm BTA	januari 2010
Lindbäcks	ST	11 000 kvm BTA	5 091 kr/kvm BTA	januari 2010

Bostäder flerbostadshus – Solna, redovisade köp

- I april 2007 tecknade Solna stad ett exploateringsavtal med Atria Bygg och Fastighets AB rörande mark för bostadsändamål på Hagalunds IP (**R**). Köpeskillingen var 77,7 Mkr. Därutöver tillkommer exploateringsbidrag om 4,5 Mkr och kostnader för att riva ishallen. Objektet omfattar ca 190 lägenheter med en bruttoarea om 18 500 kvm. Köparen ska också uppföra ett parkeringshus med 240 platser, vilket även ska fungera som bullerskärm mot järnvägen. Antalet p-platser är fler än vad som krävs enligt Solnas parkeringsnorm (1,1 plats per lägenhet, vilket ger 209 platser). Merkostnaden för de 30 extra platserna har uppskattats till ca 6 Mkr (250 tkr per plats). Om man vidare antar en rivningskostnad på ca 2 Mkr, motsvarar priset ca 5 000 kr/kvm BTA. R ligger med gångavstånd till Solna Centrum och T-bana.
- I augusti 2008 upprättades ett exploateringsavtal mellan Solna stad och Nerös (Fabège) avseende tilläggsköp av mark för bostäder i Huvudsta Centrum (**RO**). Köpet omfattar 1 000 kvm BTA till ett överenskommet pris om 6 500 kr/kvm BTA. Enligt detaljplanen är parkeringsfrågan i princip löst.
- I februari 2011 skrevs ett köpe- och exploateringsavtal mellan Solna stad och Wåhlin Fastigheter AB gällande **RÖ 1** i Huvudsta. Fastigheten är idag bebyggd med ett parkeringshus med ett kraftigt eftersatt underhåll. Två av bostadshusen ska uppföras i anslutning till parkeringshuset. Parkeringshuset ska renoveras och förses med ett tak, vilket ska tjäna som uteplats och gård för bostäderna. Renoveringskostnader uppgår till ca 35 Mkr. Detta innebär en ekonomisk belastning på projektet på mellan 900 och 1 300 kr/kvm BTA bostadsyta. Det genomsnittliga priset (inklusive ersättning för parkeringshuset om ca 0,5 Mkr) uppgick till 4 375 kr/kvm BTA. I priset ingår åtgärder för gestaltnings- och hastighetsbegränsande åtgärder om 6 Mkr. Enligt företrädare för köparen sattes priset för hyresrätterna till 1 500 kr/kvm BTA (drygt 2 000 kr/kvm BTA inklusive gestaltnings- och hastighetsbegränsande åtgärder) och priset för

bostadsrätterna på 4 300 kr/kvm BTA (drygt 4 800 kr/kvm BTA inklusive gestaltnings- och hastighetsbegränsande åtgärder), utan beaktande av garagets ekonomiska belastning. Med hänsyn till denna belastning uppskattas priset för bostadsrätterna ligga i intervallet 5 200 - 5 600 kr/kvm BTA. Enligt köparen nås en utnyttjandegrad i projektet på endast 0,7 - 0,75, vilket sannolikt har påverkat priset.

Bostäder flerbostadshus – Stockholm (nära Sundbyberg), markanvisning

Under 2010 har Stockholms stad tecknat markanvisningar i Mariehäll angränsande till kommunen. Markanvisning för 130 lägenheter i **xx** i Mariehäll skedde i augusti 2011 till AB Brostaden. Industrifastigheten i L innehas av Brostaden med tomträtt. Enligt avtalet ska tomträtten friköpas för ett pris om 5 500 kr/kvm BTA för bostäder, baserat på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Gemensamt för alla jämförelseköp utom RO är att parkeringsfrågan ska lösas genom garage eller parkeringshus. Kommunen kan konstatera att vid en nybyggnad av X kan förutsättas att krav skulle ställas på garage och jämförelse-objekten blir då relevanta.

I Ursvik i Sundbybergs kommun där ett antal försäljningar har ägt rum ligger riktvärdesangivelsen i AFT13 på 4 000 kr/kvm BTA. Detta relativt väl i nivå med de konstaterade köpeskillingar som redovisas i spannet i de ovanstående tre fastigheterna i Ursvik på 4 517-5 157 kr/kvm. Utifrån taxeringsvärdet fås marknadsvärdet till $4\,000 \times 1,33 = 5\,320$ kr/kvm BTA.

Riktvärdesangivelsen för X på 6 400 kr/kvm BTA i allmänna fastighetstaxeringen bedöms som hög. Detta styrkes inte av de försäljningar och markanvisningar i Sundbyberg och Solna som redovisats. Anledningen till detta är säkerligen den brist på försäljningar som föreligger i området kring X. Riktvärdesangivelsen på nivån 6 400 kr/kvm BTA synes inte relevant för markvärdet i detta område. Angiven riktvärdenivå avser ett större sammanhängande område i Sundbyberg där Y ingår.

Sammanfattningsvis har redovisats följande objekt med respektive värdetidpunkt under perioden 2007–2011.

Kommun/Objekt	Tidpunkt	Kr/kvm BTA
<i>Sundbyberg</i>		
LA, markanvisningsavtal	2008	5 800
LA, markanvisningsavtal	2008	6 000
S, markanvisningsavtal	2008	6 000
Ursvik, B	2010	4 517
Ursvik, A	2010	5 157
Ursvik, ST	2010	5 091
<i>Solna</i>		
R Hagalund	2007	5 000
RO, Huvudsta C	2008	6 500
RÖ, Huvudsta C	2011	5 200 - 5 600
<i>Stockholm</i>		
L, Mariehäll, markanvisning	2010	5 500

Med hänvisning till redovisade förvärv/markanvisningar är ett rimligt antagande att byggrättsvärdet vid värdetidpunkten februari 2013 för X i Sundbyberg kan uppskattas till 7 000 kr/kvm BTA.

I punkt 14 i tomträttsavtalet stadgas angående värme och varmvatten att tomträttshavaren är skyldig att mottaga leverans av värme och varmvatten enbart från av fastighetsägaren tillhörigt värmeverk. Dessa inskränkningar är så pass omfattande att värdet bör reduceras med 500 kr/kvm BTA, dvs. 6 500 kr/kvm BTA. Markvärdet för bostadsdelen med en byggrätt om 2 453 kvm BTA och ett markvärde om 6 500 kr/kvm BTA blir totalt 15 944 500 kr.

Avgäldsrenta

Avkastningen på flerbostadshus i intressanta lägen i Stockholmsregionen ligger generellt på nivån 2 - 3 procent och avkastning på mark ligger lägre än på bebyggd fastighet. Därför kan det inledningsvis konstateras att den ränta om 2,7 procent som kommunen föreslår är för hög. Det finns därför all anledning att utgå från den räntesats som i praktiken tillämpas av kommuner. I första hand bör därför belysas vilken avgäldsrenta som används i kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Definitionsmässigt är utgångspunkten att taxeringsvärdet utgör sjuttiofem procent

av marknadsvärdet. Genomsnittet på beräknade avgäldsräntor i Stockholm är 0,71 procent. I Göteborg har beslut fattats att avgäldsräntan ska hamna på en nivå under 1,5 procent. I Malmö pågår arbetet med att träffa nya överenskommelser för tomträttsavgälder för flerfamiljshus för år 2014. Genomsnittet för gällande avgäldsräntor är 0,64 procent.

Den högsta avgäldsräntan som kan komma att tillämpas av kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö överstiger inte 1,5 procent. Avgäldsräntan ska utgå med maximalt 1,5 procent. Förarbeten (SOU 1990:23, kap 7.4) och praxis ger vid handen att bostadssociala hänsyn har beaktats då tomträten är upplåten för bostadsändamål.

Sammanfattning

Med ett markvärde om 15 944 500 kr, motsvarande 6 500 kr/kvm BTA för bostäder och en avgäldsränta om 1,5 procent blir avgälden 239 167 kr per år.

Kommunens inställning till föreningens jämförelseobjekt m.m.

Kommunen bestrider vad föreningen anfört avseende det olämpliga i att använda markanvisningsavtal för bostadsbyggrätter vid utredningen av ortspris. Beroende på omständigheterna kan markanvisningsavtal användas för att tillsammans med annan utredning visa att värdet ligger på en viss nivå, även om det inte är fråga om genomförda köp.

Det är viktigt att jämföra prisnoteringar som skett så nära värdetidpunkten som möjligt. De försäljningar som finns i centrala Sundbyberg eller Solna har bedömts antingen vara för gamla eller ha andra egenskaper som gör dem dåliga som jämförelseobjekt. Markanvisningsavtalen mellan kommunen och Skanska Nya Hem skedde redan 2008. Med hänsyn till att avtalen är gamla och till komplikationerna med de svåra grundläggningsförhållandena bedöms det att dessa avtal inte är lämpliga som jämförelseobjekt.

S avsåg även byggrätt för kontor/hotell.

Vad gäller köpen av B, A och ST som föreningen hänvisar till är de inte lika gamla och borde därför i viss utsträckning kunna ligga till grund för en värdebedömning. Hänsyn måste dels tas till prisutvecklingen, dels skillnaden i läge. Skillnaden i läge kan med fördel beaktas med hjälp av skillnaderna i taxeringsvärdenivåer. Det genomsnittliga priset för de tre objekt föreningen angivit var 4 922 kr/kvm BTA.

Riktvärdet vid den AFT13 är 4 000

kr/kvm BTA. Riktvärdet för X är 6 400 kr/kvm BTA. En omräkning med faktorn $6\,400/4\,000$ ger då ett värde om 7 875 kr/kvm. Därtill ska en omräkning göras med hänsyn till prisutvecklingen från början av 2010. Bostadsrättspriserna i Sundbyberg har ökat med ca 4 000 kr/kvm BOA sedan början av 2010. Kommunens erfarenhet är att en skillnad i bostadsrättspris om 1 000

kr/kvm BOA i vart fall slår igenom på byggrättsvärdet med 500 kr/kvm BTA. Detta motiverar således en värdejustering om åtminstone 2 000 kr/kvm BTA för byggrätten, dvs. till 9 875 kr/kvm BTA. Analysen av dessa jämförelseobjekt styrker således kommunens värdebedömning om 10 000 kr/kvm BTA för X.

Avtalet mellan Solna stad och Atria Bygg och Fastighets AB (R tecknades redan 2007 och bedöms därför inte vara lämpligt som jämförelseobjekt.

Avtalet mellan Solna stad och Nerös avseende RO skedde dels 2008 och var dels ett kompletteringsförvärv, varför inte heller detta är ett lämpligt jämförelseobjekt.

Avtalet mellan Solna stad och Wåhlin Fastigheter AB beträffande RÖ omfattade såväl bostadsrätter som hyresrätter samt även ett befintligt garage i dåligt skick. Med hänsyn till detta är det mycket svårt att analysera hur mycket olika delar påverkat priset. Osäkerheten gör att detta är ett olämpligt jämförelseobjekt.

Trots att föreningen vill underkänna markanvisningsavtal så åberopar de ett sådant som jämförelseobjekt, nämligen L i Mariehäll i Stockholm. Vad som är speciellt med det är att det är frågan om en tomträtt för industriändamål som redan innehas av köparen. I och med detta har det inte varit möjligt för Stockholm stad att teckna avtal med annan än Brostaden. Om man nu accepterar markanvisningsavtal

som jämförelseobjekt bör man utgå från sådana objekt staden har haft möjlighet att förhandla med flera möjliga köpare.

Föreningens inställning till kommunens jämförelseobjekt m.m.

Kommunen åberopar markanvisningar som underlag för uppskattning av markvärdet. Normalt godtas över huvudtaget inte prisuppgifter i markanvisningsavtal som värderingsunderlag. Stockholms tingsrätt har i dom den 5 mars 2010 i mål F 2077-07 underkänt markanvisningsavtal som värderingsunderlag.

De köp kommunen anser relevanta är sju markanvisningar avseende fastigheter som är belägna i Stockholms stad. Inget av jämförelseobjekten ligger i närheten av Sundbyberg. Inte ens objekt i Solna har valts. Som nämnts är markanvisningar inte att betrakta som jämförelseobjekt. Objekt i södra delarna av Stockholms stad är ännu mindre relevanta. Att använda en markanvisning i Hammarby Sjöstad som är ett av Stockholms dyraste områden är felaktigt och kan inte rättfärdigas genom någon form av omräkning då sådan aldrig kan bli rättvisande.

Markanvisning beträffande G har skett med ett angivet pris av 5 500 kr/kvm BTA. Detta exempel indikerar att en nivå på 5 500 kr/kvm BTA är rimlig för X. Objektet ger viss ledning till att hitta rimlig nivå för BTA på X, men prisnivån 5 500 kr/kvm BTA för G kan inte betraktas som fastställd.

Markanvisning avseende P har skett med ett angivet pris av 12 500 kr/kvm BTA. Anvisningen utgörs av kommunens mark och delar av Birgittakyrkans mark. Läget är nära vattnet vid Nockebybrons norra fäste. Inom tomten ska äldreboende i regi av SV uppföras. En tvårumslägenhet (50 kvm) med diverse kringtjänster kostar cirka 11 700 kr/månaden. Detta mycket exklusiva läge bland Brommas dyraste villor får antas bli relevant för äldre som säljer sina villor som är bland de dyraste i Sverige. Objektet kan knappast jämföras med X:s läge i Sundbyberg.

Analysen avseende Hj bygger på att kostnad för rivning har uppskattats. De positiva egenskaper som kan tillskrivas objektet, såsom att grundläggning är utförd, kostnad för detaljplan, va-kostnader till viss del är betalda samt att området är iordningställt och uppvuxet, negligeras helt av kommunen. Objektet är svåranalyserat och bör utmönstras.

Överlåtelsen av C är en bolagsaffär som innehåller flytt av va-ledning, rivning av ett kontorshus och ett exploateringsbidrag om 5 Mkr. Objektet bedöms som svåranalyserat.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan huvudförhandling, med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken.

Av 13 kap. 11 § jordabalken följer att tomträttsavgälden vid omprövningen ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som är tillämpliga i fråga om markens användning och bebyggelse. Det 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) fastställts ska en avgäldsrenta bestämmas. Avgäldsrentan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det uppskattade avgäldsunderlaget.

Markvärdet

Parterna är överens om avgäldsgrundande yta, 2 453 kvm BTA för bostäder.

Mark- och miljödomstolen kommer vid bedömningen av markvärdet att beakta samtliga de av parterna åberopade jämförelseobjekten. Domstolen gör dock

bedömningen att ortsprismaterialet är så pass omfattande att redovisade markanvisningsavtal som inte lett till överlåtelse endast bör tjäna som en avstämning av rimligheten avseende värdenivån.

B, A och ST i Ursvik

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att de tre överlåtelser som föreningen åberopat (B, A och ST i Ursvik) även enligt kommunen kan ligga till grund för en värdebedömning. Enligt föreningen är genomsnittligt analysvärde för dessa tre överlåtelser ca 5 000 kr/kvm BTA. Kommunen har utgått från samma analysvärde men dels gjort korrigering för läge, dels för prisutvecklingen från 2010. Genomsnittligt värde blir efter dessa korrigeringar ca 9 900 kr/kvm BTA.

Mark- och miljödomstolen finner att dessa överlåtelser är de som domstolen kan lägga störst vikt vid när marknadsvärdet ska bedömas. När det gäller nivån bör en lägeskorrigering ske eftersom regleringsobjektets läge är bättre än jämförelseköpen i Ursvik. Riktvärdeangivelserna från AFT13 är den information i målet som bäst kvantifierar denna skillnad varför kommunens korrigering godtas. Vad som anförts om svårigheter att tillämpa tomtvärdetabeller föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Lägeskorrigerat värde blir således ca 7 900 kr/kvm BTA. Kommunen har även kompenserat för tidsskillnaden med 2 000 kr/kvm BTA. Grunden för korrigeringen är främst ökningen av bostadsrättspriser. Föreningen har inte specifikt räknat om för prisutveckling utan gjort en samlad bedömning. Domstolen bedömer kommunens metod för tidskorrigering som osäker och finner sammantaget att analysvärdet, tidskorrigeringen beaktad, bedöms till ca 9 000 kr/kvm BTA.

R RO och RÖ i Solna

Föreningen har åberopat tre överlåtelser i Solna med följande analysvärden.

- R 5 000 kr/kvm BTA, 2007
- RO, 6 500 kr/kvm BTA, 2008
- RÖ, 5 200 - 5 600 kr/kvm BTA, 2011

Kommunen anser att köpet av R bör utgå på grund av att det ingicks 2007. Även köpet av RO, som ingicks 2008 och var ett kompletteringsförvärv, bör utgå. Köpet av RÖ bedöms som svåranalyserat.

Mark- och miljödomstolen finner att förvärven av R, RO och RÖ bör ges lägre vikt än de tre överlåtelseerna i Ursvik, mot bakgrund av att de två första överlåtelseerna skett 2007 och 2008 samtidigt som det tredje förvärvet, såsom kommunen angett, får anses svåranalyserat. Dessutom är läget för samtliga tre objekt betydligt sämre och något lägeskorrigerat värde har inte åberopats i målet eftersom kommunen anser att köpen bör utmönstras. Värdet för dessa bedöms dock inte motsäga en nivå för regleringsfastigheten på ca 9 000 kr/kvm BTA om läges- och tidsaspekten beaktas.

Tecknade markanvisningsavtal/köp i Sundbyberg och Mariehäll

Föreningen åberopar följande överlåtelse/avtal.

- LA, 5 800 kr/kvm BTA, 2010
- LA, 6 800 kr/kvm BTA, 2010
- L 1, 5 500 kr/kvm BTA, 2011 (markanvisning)

Kommunen anser dessa objekt vara mindre lämpliga på grund av att avtalen är gamla och att de är svåranalyserade. Kommunen anger vidare att S förutom bostäder innehåller byggrätt för kontor/hotell. Vad beträffar L 1 är detta en fastighet som är upplåten med tomträtt för industriändamål. Tomträttshavaren tecknade avtalet om markanvisning.

Kommunen åberopar ett jämförelseobjekt.

- Hj i Rissne, 10 105 kr/kvm, 2014 (markanvisning).

Föreningen har bedömt objektet som svåranalyserat på grund av vissa byggnadstekniska förhållanden samt att de inte är lägesmässigt jämförbara.

Mark- och miljödomstolen finner att dessa förvärv bör ges lägre vikt än B, A och ST. Föreningen har inte korrigerat för läges- och

tidsaspekten. Dessutom utgör ett av objekten en markanvisning. Objekten bedöms inte påverka domstolens tidigare gjorda bedömning.

Markanvisningar och fullföljda markanvisningar Stockholm

Kommunen åberopar sju markanvisningar i Stockholms stad från 2011 och 2012. Lägeskorrigering har skett med ledning av riktvärdeangivelserna vid AFT13. Medianvärdet är 10 000 kr/kvm BTA. För det fall domstolen inte godtar markanvisningar åberopas även sex fullföljda markanvisningar belägna i Stockholms stad. Dessa är äldre och med motsvarande korrigering för läge och markparkering indikerar även dessa en nivå om 10 000 kr/kvm BTA.

Föreningen anser dels att markanvisningar inte bör godtas, dels att jämförelser inte bör ske med överlåtelse i Stockholms stad.

Domstolen har redan i inledningen gett sin syn på värdet av markanvisningar som inte lett till överlåtelse. Domstolen konstaterar vidare att lägeskorrigeringarna blir osäkra och att ledning i första hand bör hämtas från jämförelseobjekt som är mer jämförbara. Med den osäkerhet som lägeskorrigeringen innebär och att hälften av överlåtelseerna är icke fullföljda markanvisningar finner domstolen att en nivå om 9 000 kr/kvm BTA inte motsägs av det av kommunen åberopade ortsprismaterialet.

C, Y och XY i Solna Kommunen har åberopat två försäljningar.

- C, 9 600 kr/kvm BTA, 2014
- Y och XY, 12 800 kr/kvm BTA, 2014

Föreningen anser att objekten är svåranalyserade.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att köpet av C var ett bolagsköp samt att Y och XY är svåra att lägeskorrigera på grund av att det saknades riktvärde för mark. Dessa köp föranleder mot denna bakgrund inte domstolen att göra någon annan bedömning av värdet på regleringsobjektet, dvs. 9 000 kr/kvm BTA.

Övrigt

Föreningen har åberopat en paragraf i tomträttsavtalet innehållande ett stadgande som innebär att tomträttshavaren är skyldig att mottaga leverans av värme och varmvatten enbart från av fastighetsägaren tillhörigt värmeverk. Föreningen menar att detta påverkar värdet i sänkande riktning med 500 kr/kvm BTA. Kommunen anser att förhållandet inte bör föranleda korrigering nedåt.

Domstolen finner att klausulen innebär en begränsning av tomträttshavarens möjlighet att välja energilösning. Detta innebär en marknadsvärdepåverkan i sänkande riktning. Mark- och miljödomstolen bedömer inverkan till 100 kr/kvm BTA (jfr Svea hovrätts dom den 6 maj 2014 i mål F 5224-13).

Slutsatser

Domstolen finner att markvärdet bör bestämmas till 8 900 kr/kvm BTA. Med ett värde för bostadsdelen om 21 831 700 kr (2 453 kvm x 8 900 kr/kvm BTA) blir det totala avgäldsunderlaget 21 831 700 kr.

Avgäldsrentan

Kommunen har grundat sitt yrkande på en avgäldsrenta om 2,7 procent. Föreningen har yrkat att avgäldsrentan ska bestämmas till 1,5 procent. Kommunen hänvisar till direktavkastningskravet på bostadsfastigheter i Sundbyberg och praxis från Hovrätten över Skåne och Blekinge. Föreningen hänvisar till utgående avgäldsrentor i Stockholm, Malmö och Göteborg som delvis grundar sig på bostadspolitiska ställningstaganden.

Mark- och miljödomstolen finner att de grunder som föreningen anger inte kan utgöra skäl för en avgäldsrenta om 1,5 procent. Den av kommunen yrkade avgäldsrentan om 2,7 procent utgör taket för processen i detta mål och är inte att anse som för hög.

Avgäld

Med ett avgäldsunderlag om 21 831 700 kr och en avgäldsränta om 2,7 procent ska den årliga avgälden från och med den 30 december 2013 bestämmas till, avrundat, 589 500 kr.

Kommunen har yrkat att domstolen fastställer skyldighet för föreningen att utge ränta enligt 6 § räntelagen på avgäldshöjningen från respektive förfallodag till dess betalning inkommer. Av praxis (NJA 2002 s. 261) följer emellertid att ränta ska utgå på sätt framgår av domslutet.

Rättegångskostnader

Av 4 kap. 1 § första stycket lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar följer att rättegångsbalken gäller i fråga om rättegångskostnader i målet. Enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska part som tappar målet ersätta motparten hans rättegångskostnad, om inte annat är stadgat.

Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader inklusive moms med 82 566 kr.

Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med totalt 169 127 kr. Föreningen anser att det av kommunen yrkade rättegångskostnadsbeloppet avseende hotell och resor (4 321 kr) inte ska medges eftersom kostnaderna var onödiga på grund av vad som förevarit vid den muntliga förberedelsen.

Föreningen anser att det av kommunen yrkade rättegångskostnadsbeloppet avseende hotell och resor inte ska medges eftersom kostnaderna var onödiga på grund av vad som förevarit vid den muntliga förberedelsen. Föreningen åsyftar därvid framför allt det förhållandet att kommunens ombud inställde sig till förberedelsen utan att ha skaffat sig mandat att ingå förlikning, trots att det bör ha framstått som uppenbart att en stor del av avsikten med förberedelsen var att just verka för en sådan.

Domstolen har förståelse för föreningens invändning men finner inte att förhållandena i denna del är av sådan art och omfattning att ersättning inte ska utgå. Domstolen finner vidare det i detta avseende yrkade beloppet skäligt.

Föreningens inställning i denna del får i övrigt anses innebära att föreningen medger kostnadsyrkandet i övrigt. Yrkat belopp ska därför dömas ut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 425)

Överklagande senast den 7 november 2014.

Denny Heinefors

Monica Haapaniemi

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, tekniska råden Monica Haapaniemi och Björn Hedlund samt den särskilda ledamoten Sören Kågedal.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL DÄR MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN ÄR FÖRSTA INSTANS

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen och det måste ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för domen och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i Mark- och miljööverdomstolen inte lagts fram tidigare, ska klaganden förklara anledningen till omständigheten eller beviset inte åberopats i mark- och miljödomstolen. **Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.