



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060205

**DOM**  
2014-12-22  
Stockholm

Mål nr  
F 10217-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-17 i mål nr F 7140-12, se bilaga A

### **KLAGANDE**

Westlife AB

Ombud: Fastighetsjuristen C W

### **MOTPART**

Sundbybergs kommun  
172 92 Sundbyberg

Ombud: E W och S K

### **SAKEN**

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten 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 1179515

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Westlife AB** (Westlife) har yrkat i första hand att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen. I andra hand har Westlife 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 79 890 kr per år. Westlife 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 Westlife yrkat, för det fall Westlife 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**

**Westlife** har anfört i huvudsak följande. Westlife erhöll tillsammans med mark- och miljödomstolens dom en kompletteringsinläga från Sundbybergs kommun. I denna inläga åberopar kommunen två fastighetsförsäljningar, Poeten 1 och Skalden 1, som underlag för sitt yrkande om tomträttsavgäld. Eftersom denna handling kom till Westlife först i samma e-postmeddelande som domen, har Westlife 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 ”Bolaget anser att objekten är svåranalyserade”. Detta är en oriktighet eftersom Westlife 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 Westlife 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 49, där kommunen kompletterade sin bevisuppgift med ytterligare två jämförelseobjekt. Denna aktbilaga kommunicerades inte med Westlife. 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 Westlife 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 Westlifes 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 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 7140-12

**KÄRANDE**

Sundbybergs kommun

Ombud: E W S K

**SVARANDE**

Westlife AB

Ombud: Fastighetsjuristen C W

**SAKEN**

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Sundbyberg X

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträten till fastigheten Sundbyberg X som börjar löpa den 30 december 2013 till 200 700 kr.
2. Mark- och miljödomstolen fastställer att Westlife AB är skyldigt 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. Westlife AB 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 369411

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> 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 Westlife AB (bolaget) från och med den 28 december 2004.

Avgälden för nuvarande avgäldsperiod uppgår till 64 800 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 Xx. Tomtarealen (TA) uppgår till 1 392 kvm. Fastigheten har vid taxeringen klassificerats som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (typkod 320). Taxeringsvärdet för uppgiftsår 2011 är 9 090 000 kr varav markvärdet utgör 3 990 000 kr. För fastigheten gäller en detaljplan från den 3 maj 1966 som föreskriver att stora delar av tomten ej får bebyggas, den byggbara delen utgörs av marken under befintligt hus samt en remsa längs den sydöstra fasaden, dvs. planen medger en djupare byggnad. Planen tillåter en högsta byggnadshöjd på 22,5 m över kommunens nollplan. Enligt taxeringen inrymmer bebyggelsen 878 kvm bruttoarea (BTA) för bostäder och 58 kvm BTA för lokaler. Fastigheten får användas för bostadsändamål och jämförlig verksamhet eller annan verksamhet som fastighetsägaren medger.

Parterna är överens om bruttoarean för bostäder, 878 kvm BTA, och för lokaler, 58 kvm BTA. Vidare är parterna överens om att markvärdet för lokaler är 1 000 kr/kvm BTA.

## YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

**Kommunen** har yrkat att den årliga avgälden som började löpa den 30 december 2013 ska fastställas till 226 800 kr per år. Yrkandet grundas på ett markvärde vid regleringstidpunkten om 8 400 000 kr, motsvarande 9 500 kr/kvm BTA för bostäder, 1 000 kr/kvm BTA för lokaler och en avgäldsränta 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 bolaget att utge ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på den yrkade avgäldshöjningen från respektive förfallodag till dess betalning inkommer.

**Bolaget** har bestritt kommunens yrkande, men medger en höjning av avgälden till 79 890 kr per år. Yrkandet grundas på ett markvärde vid regleringstidpunkten om 5 326 000 kr, motsvarande 6 000 kr/kvm BTA för bostäder, 1 000 kr/kvm BTA för lokaler och en avgäldsrenta om 1,5 procent.

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

**Båda parterna** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

## GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

### **Kommunen**

#### **Markvärde**

Utgångspunkten vid bestämmande av markvärdet bör vara ortsprismetoden. För att beräkna lägesskillnader 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	RiktvärdeAFT13	Omräknat pris
Xx *	10 777	2012-06	3 800	18 151
Yy*	5 500	2012-05	3 400	10 353
Zz*	13 650	2012-05	8 400	10 400
Aa*	4 700	2012-05	3 200	9 400
Bb*	12 500	2012-02	6 000	13 333
Cc*	6 250	2011-10	4 000	10 000
Dd*	11 055	2011-10	5 800	12 199
<b>Medianvärden</b>	<b>10 777</b>		<b>4 000</b>	<b>10 000</b>

\*Markanvisning

Priserna är hämtade från markanvisningsavtal och är ännu inte genomförda affärer och bedöms därför med en viss försiktighet. Å andra sidan baseras jämförelsepriserna på att parkering löses genom garage medan värderingsobjektet har möjlighet till markparkering. I en markanvisning från 2010 i Abrahamsberg i Stockholm angavs två prisnivåer, en med garageparkering och en med markparkering. Prisskillnaden var 400 kr/kvm BTA. Efter samlad bedömning bedöms därför värderingsobjektets marknadsvärde till 9 500 kr/kvm BTA för bostadsdelen. Värdet av bostadsdelen blir då 8 341 000 kr. Till detta ska läggas värdet av byggrätten för lokalen. Här bedöms det som rimligt att avrunda totalvärdet uppåt till 8 400 000 kr, vilket innebär att byggrättsvärdet för lokalen motsvarar ca 1 000 kr/kvm BTA.

*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
1	2007-03	6 800	5 600	7 771
2 n 1	2007-12	11 600	5 600	13 257
3	2010-10	8 150	5 800	8 993
4	2010-03	9 000	5 800	9 931
5	2010-05	4 700	3 400	8 847
6	2007-10	10 000	5 600	11 429
<b>Median</b>				<b>9 462</b>

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 9 500 kr/kvm BTA som för hög. Inte minst om man beaktar att X har möjlighet till markparkering, vilket inte är fallet för jämförelseobjekten.

Två ytterligare objekt åberopas. 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
7	6 000	2014	3 800	10 105
8	12 000	2014	8 000	9 600
<b>Medelvärden</b>	<b>10 777</b>		<b>4 000</b>	<b>9 853</b>

Vidare kompletteras underlaget med Ff och Ggi 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 på grund av att området inte var något bostadsområde vid den senaste taxeringen och därför inte har något fastställt 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 9 500 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.

Bolaget 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 8 400 000 kr, motsvarande 9 500 kr/kvm BTA för bostäder, 1 000 kr/kvm BTA för lokaler och en avgäldsrenta om 2,7 procent, blir avgälden 226 800 kr per år.

### **Bolaget**

#### **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 **Lilla Alby** 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, I. 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.
- En markanvisning som beslutades i april 2013 till Näckström Fastigheter AB avseende del av fastigheten Hh. Priset för marken som är avsett för vårdbostäder ska motsvara 3 000 kr/kvm BTA. Läget bedöms som likvärdigt med X.
- En markanvisning som bekräftades i oktober 2013 om byggrätt för Fastighets AB Sprängaren Holding avseende bostäder inom en projektfastighet bestående av K och L och del av Hh. Det överenskomna priset för marken motsvarar 6 000 kr/kvm BTA för bostäder. Läget bedöms som bättre än för X samt att det finns garageplatser inom den blivande tomten.
- 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	10	13 300 kvm BTA	4 517 kr/kvm BTA	februari 2010
SKB	11	10 200 kvm BTA	5 157 kr/kvm BTA	januari 2010
Lindbäcks	12	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 (**Kv Rudan**). 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. Rudan 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 (**Kv Rován**). 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 M 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 gestaltungs- 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 gestaltungs- och hastighetsbegränsande åtgärder) och priset för

bostadsrätterna på 4 300 kr/kvm BTA (drygt 4 800 kr/kvm BTA inklusive gestaltungs- och hastighetsbegränsande åtgärder), utan beaktande av garagegets 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 Annedal i Mariehäll skedde i augusti 2011 till AB Brostaden. Industrifastigheten i Linaberg 15 innehas av Brostaden med tomträtt. Enligt avtalet ska tomträätten friköpas för ett pris om 5 500 kr/kvm BTA för bostäder, baserat på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Gemensamt för alla jämförelseköp utom Kv Rován är att parkeringsfrågan ska lösas genom garage eller parkeringshus. Kommunen har konstaterat att vid nybyggnation har X möjlighet till markparkering.

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

Kommun/Objekt	Tidpunkt	Kr/kvm BTA
<i>Sundbyberg</i>		
13	2008	5 800
14	2008	6 000
15 markanvisningsavtal	2008	6 000
16	2010	4 517
17	2010	5 157
18	2010	5 091
Del av Hh, markanvisning	2013	3 000
19 och del av HH, markanvisning	2006	6 000
<i>Solna</i>		
20	2007	5 000
21	2008	6 500

22	2011	5 200 - 5 600
<i>Stockholm</i>		
23, 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 6 500 kr/kvm BTA.

I punkt 14 i tomträttsavtalet stadgas angående värme och varmvatten att tomträtts-havaren 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. 6 000 kr/kvm BTA. Markvärdet för bostadsdelen med en byggrätt om 878 kvm BTA och ett markvärde om 6 000 kr/kvm BTA blir 5 268 000 kr. Totalt markvärde blir därmed 5 326 000 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 avgäldsrentor i Stockholm är 0,71 procent. I Göteborg har beslut fattats att avgäldsrentan 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 avgäldsrentor är 0,64 procent.

Den högsta avgäldsrentan som kan komma att tillämpas av kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö överstiger inte 1,5 procent. Avgäldsrentan 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 5 326 000 kr, motsvarande 6 000 kr/kvm BTA för bostäder, 1 000 kr/kvm BTA för lokaler och en avgäldsrenta om 1,5 procent blir avgälden 79 890 kr per år.

### **Kommunens inställning till bolagets jämförelseobjekt m.m.**

Kommunen bestrider vad bolaget 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.

Sprängaren 8 avsåg även byggrätt för kontor/hotell.

Vad gäller köpen av S, T och U som bolaget hänvisat till är de inte lika gamla och borde därför i viss utsträckning kunna ligga till grund för en värdebedömning. Hänsyn måste tas till dels 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 bolaget 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 9 500 kr/kvm BTA för X.

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

Avtalet mellan Solna stad och Nerös avseende Rovän 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 Rr 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 bolaget vill underkänna markanvisningsavtal så åberopar bolaget ett sådant som jämförelseobjekt, nämligen Linaberg 15 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.

**Bolagets 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 Yy 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 Yy 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 Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux 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 Hjulmakaren bygger på att kostnad för rivning har uppskattats. De positiva egenskaper som kan tillskrivas objektet, såsom att grundläggning till viss del kan vara 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 Charlottenburg 11 är en bolagsaffär som innehåller flytt av va-ledning, rivning av ett kontorshus och ett exploateringsbidrag om 5 Mkr. Objektet är svåranalyserat.

### **DOMSKÄL**

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

Kommunen har hemställt att målet avgörs i sammansättningen en lagfaren domare, ett tekniskt råd och två särskilda ledamöter och har som skäl angett att kommunen särskilt har beaktat betydelsen av att sådan ledamot har särskild erfarenhet av kommunal verksamhet.

Kommenens inställning medför att rätten ska bestå av fyra personer, i enlighet med huvudregeln. Av dessa ska minst en vara lagfaren domare respektive tekniskt råd. Därutöver ska ingå två särskilda ledamöter. Istället för en av de särskilda ledamöterna får ytterligare en lagfaren ledamot eller ett tekniskt råd ingå (se 2 kap. 4 § lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar).

Det ankommer på mark- och miljödomstolen, inte parterna, att utifrån målets beskaffenhet välja lämplig sammansättning av rätten. I förevarande fall har mark- och miljödomstolen ersatt en av de särskilda ledamöterna med ett tekniskt råd. Som särskild ledamot har vidare ingått en person med erfarenhet av sådana sakfrågor som faller inom Lantmäteriets verksamhetsområde.

I sak gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

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, 878 kvm BTA för bostäder och 58 kvm BTA för lokaler. Parterna är vidare överens om värdet för lokaldelen, 58 000 kr.

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 S i Ursvik*

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att de tre överlåtelser som bolaget åberopat (B, A och S i Ursvik) även enligt kommunen kan ligga till grund för en värdebedömning. Enligt bolaget är genom-snittligt 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 överlåtelse 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 tomtvärdetabellen 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 priserna på bostadsrätter. Bolaget 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 och parkeringsfrågan beaktade, kan bedömas till ca 8 500 kr/kvm BTA.

#### *Rudan, Rovän och Rödlöken i Solna*

Bolaget har åberopat tre överlåtelse i Solna med följande analysvärden.

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

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

Mark- och miljödomstolen finner att förvärven av R, R och R bör ges lägre vikt än de tre överlåtelse i Ursvik, mot bakgrund av att två av förvärven skedde 2007 respektive 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. Värdena för dessa bedöms dock inte motsäga en nivå för regleringsfastigheten på ca 8 500 kr/kvm BTA om läges- och tidsaspekten beaktas.

*Tecknade markanvisningsavtal/köp i Sundbyberg och Mariehäll*

Bolaget åberopar följande överlåtelse/avtal.

- L A, 5 800 kr/kvm BTA, 2010
- L A, 6 800 kr/kvm BTA, 2010
- Del av Hh, 3 000 kr/kvm BTA, 2013
- S och del av Hh, 6 000 kr/kvm BTA, 2006
- L, 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 för-utom bostäder innehåller byggrätt för kontor/hotell. Vad beträffar L är detta en fastighet som är upplåten med tomträtt för industriändamål. Tomträtts-havaren tecknade avtalet om markanvisning.

Kommunen åberopar ett jämförelseobjekt.

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

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

Mark- och miljödomstolen finner att dessa förvärv bör ges lägre vikt än förvärvet av B, A och S. Bolaget 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. Värdet korrigeras nedåt på grund av parkeringsfrågan till 9 500 kr/kvm BTA. För det fall domstolen inte godtar markanvisningar åberopas även sex fullföljda markanvisningar i Stockholms stad. Dessa är äldre och med motsvarande korrigering för läge och markparkering indikerar även dessa en nivå om 9 500 kr/kvm BTA.

Bolaget 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 8 500 kr/kvm BTA inte motsägs av det av kommunen åberopade ortsprismaterialet.

#### *Charlottenburg 11, Poeten 1 och Skalden 1 i Solna*

Kommunen har åberopat två försäljningar.

- C, 9 600 kr/kvm BTA, 2014
- Poch S, 12 800 kr/kvm BTA, 2014

Bolaget anser att objekten är svåranalyserade.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att köpet av C var ett bolagsköp samt att P och S 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. 8 500 kr/kvm BTA.

#### *Övrigt*

Bolaget har åberopat en paragraf i tomträttsavtalet innehållande ett stadgande som innebär att tomträttshavaren är skyldig att mottaga leverans av värme och varm-

vatten enbart från av fastighetsägaren tillhörigt värmeverk. Bolaget 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 8 400 kr/kvm BTA. Med ett värde för bostadsdelen om 7 375 200 kr (878 kvm x 8 400 kr/kvm BTA) och ett lokalvärde om 58 000 kr blir det totala avgäldsunderlaget 7 433 200 kr.

#### **Avgäldsräntan**

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

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

#### **Avgäld**

Med ett avgäldsunderlag om 7 433 200 kr och en avgäldsränta om 2,7 procent ska den årliga avgälden från och med den 30 december 2013 bestämmas till, avrundat, 200 700 kr.

Kommunen har yrkat att domstolen fastställer skyldighet för bolaget 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 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. Bolaget ska som tappande part ersätta kommunen dess rättegångskostnader.

Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 82 566 kr.

Bolaget 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. Bolaget 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 bolagets 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.

Bolagets inställning i denna del får i övrigt anses innebära att bolaget 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.