



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060209

DOM
2014-05-06
Stockholm

Mål nr
F 5224-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-05-08 i mål nr F 5047-11 och F 5111-11, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd
105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokat E G

KLAGANDE OCH MOTPART

Fastighetsbolaget T-Hamn AB, 556664-8431
c/o Basale Torntegel AB
Östra Järnvägsgatan 24
111 20 Stockholm

Ombud: Jur.kand. L F

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Borgarfjord 2 i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Borgarfjord 2 i Stockholms kommun för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2012 fastställs till 5 152 900 kr.
2. Vardera part ska stå sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

Dok.Id 1137121

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (kommunen) har yrkat

- att den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Borgarfjord 2 i Stockholms kommun (fastigheten) för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2012 ska fastställas till 7 066 800 kr,
- att punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut ska fastställas samt
- att motparten ska förpliktas att ersätta stadens rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Fastighetsbolaget T-Hamn AB (bolaget) har yrkat

- att den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2012 ska fastställas till 3 250 000 kr, och
- att bolaget ska befrias från skyldigheten att till kommunen utge förfallna avgäldsbelopp jämte ränta enligt punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut,
- att kommunen ska fastställas vara skyldig att till bolaget återbetala de av bolaget erlagda belopp, som överstiger den genom blivande dom fastställda avgälden, jämte årlig ränta på varje skillnadsbelopp motsvarande vid varje tid gällande referensränta med tillägg av nio procentenheter från respektive förfallodag till dess betalning sker,
- att bolaget ska befrias från skyldigheten att ersätta kommunens rättegångskostnad enligt punkten 3 i mark- och miljödomstolens domslut och
- att kommunen istället förpliktas ersätta bolagets rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden samt yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat i allt väsentligt samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen. I frågan om att bolaget har förpliktigats att ersätta kommunen för merkostnader i samband med att en förhandling ställdes in vid mark- och

miljödomstolen har bolaget sammanfattningsvis anfört följande. Det var kommunen som begärde att förhandlingen skulle ställas in. Indirekt berodde detta på att båda parter kommit in med nytt material i ett sent skede. Bolaget bär inte större skuld än kommunen till att förhandlingen fick ställas in.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den muntliga och skriftliga bevisning som åberopades vid mark- och miljödomstolen har åberopats även här. De förhör som vid mark- och miljödomstolen hölls med J O, R B och S A har spelats upp.

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. Vid bestämmande av markvärdet ska hänsyn tas bl.a. till de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Utgångspunkten för att bestämma markvärdet ska alltid vara fastighetsmarknaden i form av priser vid genomförda överlåtelser. Vid bestämmande av markvärde i tomträttssammanhang liksom vid all fastighetsvärdering kan det vara svårt att få tillgång till tillräckligt många och likartade jämförelseobjekt. Ett jämförelseobjekt är aldrig direkt jämförbart med det värderingsobjekt vars marknadsvärde ska bedömas. Även om själva värderingsobjektet skulle ha sålts på just den dag som utgör värdetidpunkten är det inte självklart att priset korrekt återspeglar marknadsvärdet eftersom köparens och säljarens situation inte behöver överensstämja med den för tillfället normala situationen på marknaden. Det är därför en fördel att använda så många jämförelseobjekt som möjligt vid jämförelsen.

Slutsatsen av detta är att samtliga de jämförelseobjekt som parterna för fram, bör analyseras så att domstolen vid den slutgiltiga sammanvägningen kan välja att fästa störst vikt vid de objekt som har den högsta jämförbarheten och bortse från de jämförelseobjekt som är så svåra att jämföra med prövningsobjektet, dvs. måste justeras mycket eller på så många sätt, att de inte tillför något till analysen (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 november 2013 i mål nr F 10282-12).

Även med en analys genomförd på detta sätt, dvs. med beaktande av samtliga i målet framförda jämförelseobjekt utifrån deras jämförbarhet med den aktuella fastigheten, ger jämförelseobjekten vid handen att markvärdet för fastigheten i avröjt skick ska bestämmas till 3 600 kr/m² BTA i enlighet med vad mark- och miljödomstolen har funnit.

Vad gäller frågan om betydelsen av punkten 14 i tomträttsavtalet, som innefattar en inskränkning i tomträttshavarens rätt att försörja fastigheten med energi på annat sätt än genom fjärrvärme, delar Mark- och miljööverdomstolen uppfattningen att klausulen är bindande mellan parterna. Klausulen innebär enligt sin ordalydelse en begränsning av tomträttshavarens möjlighet att välja energilösning. Att det råder oklarheter kring klausulens eventuella kostnadseffekter framgår tydligt genom parternas motstridiga utredningar i målet. Oavsett hur det förhåller sig med möjligheten att vid tvist genomdriva klausulen enligt ordalydelsen måste konstateras att redan klausulens existens och oklarheten kring dess effekter för en potentiell köpare, såsom mark- och miljödomstolen funnit, medför en markvärdespåverkan i sänkande riktning. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kan påverkan emellertid inte betraktas som mer än marginell. Med beaktande härav ska markvärdet för fastigheten bestämmas till 3 500 kr/m² BTA.

Parterna är eniga om avgäldsrentan 3,25 procent.

Med ett markvärde om 158 550 000 kr (45 300 kvm BTA multiplicerat med 3 500 kr/m² BTA) och en avgäldsrenta om 3,25 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 oktober 2012 bestämmas till, avrundat, 5 152 900 kr.

Kommunen har endast i mindre utsträckning vunnit bifall till sitt här framställda ändringsyrkande. Vardera parten bör därför stå sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen. Såvitt avser den merkostnad som kommunen yrkat ersättning för vid mark- och miljödomstolen saknas skäl till annan bedömning än den mark- och miljödomstolen gjort.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 5224-13

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2014-06-03

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsråden Eywor Helmenius, referent, och Åsa Marklund Andersson.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Filippa Gustafsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-05-08
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr
F 5047-11
F 5111-11

KÄRANDE OCH GENSVARANDE

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd
105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokat E G

SVARANDE OCH GENKÄRANDE

Fastighetsbolaget T-Hamn AB, 556664-8431
c/o Basale Torntegel AB
Östra Järnvägsgratan 24
111 20 Stockholm

Ombud: Jur.kand. L F

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för Stockholm Borgarfjord 2

DOMSLUT

1. Domstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Stockholm Borgarfjord 2 som började löpa den 1 oktober 2012 till fyramiljoneråttahundrafemtioåttatusenfyrahundra (4 858 400) kr.
2. Domstolen fastställer att Fastighetsbolaget T-Hamn AB är skyldigt att till Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd utge vid domstillfället förfallna skillnadsbelopp mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte årlig ränta motsvarande vid varje tid gällande referensränta med tillägg av nio procent från respektive förfallodag tills betalning sker.
3. Fastighetsbolaget T-Hamn AB ska utge ersättning för Stockholms kommuns genom dess exploateringsnämnd rättegångskostnader med

Dok.Id 312085

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

Mark- och miljödomstolen

tjugofemtusentvåhundra (25 200) kr för arbete. I övrigt ska vardera part stå
sin rättegångskostnad.

BAKGRUND

Fastigheten Borgarfjord 2 är upplåten med tomträtt sedan den 1 oktober 1982. Nuvarande tomträttshavare är Fastighetsbolaget T-hamn AB. Fastigheten har en areal på 22 576 kvm. Innevarande avgäldsperiod löpte ut den 30 september 2012.

Fastighetsägaren Stockholms kommun (nedan ”kommunen”) respektive tomträttshavaren Fastighetsbolaget T-hamn AB (nedan ”bolaget”) har i september 2011 ansökt om stämning hos mark- och miljödomstolen med yrkande om omprövning av avgälden. Stämningsansökningarna har lagts upp som två mål med målnummer F 5047-11 respektive F 5111-11. Beslut om gemensam handläggning fattades den 13 oktober 2011.

Allmänt om fastigheten

För fastigheten gäller detaljplan Pl 7917 fastställd den 2 november 1981. Enligt planen får fastigheten användas för kontors- och industriändamål. Högsta tillåtna exploateringsgrad är 1,5. Längs Grönlandsgången tillåts bebyggelse med höjder över nollplanet om 45 meter och 53,5 meter, vilket medger byggnadshöjder på mellan 17 och 28 meter. För resten av kvarteret mot Torshamnsgatan tillåts en byggnadshöjd om 45 meter över nollplanet, vilket medger 11-12 meter i byggnadshöjd.

Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för kontors- och industriändamål. I tilläggsavtal tecknat 1987 anges byggrätten till 45 300 kvm BTA. För avgäldsreglering gäller en första tidsperiod om tjugo år från upplåtelsedagen och därefter perioder om vardera tio år. Fastigheten skall vid avgäldsbestämning anses ha normal grund. Avgälden under innevarande period, som sträckte sig fram till den 1 oktober 2012, uppgår till 4 586 600 kr/år.

På fastigheten finns kontorsbebyggelse uppförd 1985 och 1988. Bebyggelsens bruttoarea synes överensstämma med den i tomträttsavtalet medgivna.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 425 000 000 kr, varav markvärde 117 000 000 kr (taxeringsår 2010). Fastigheten har vid taxeringen klassificerats som

hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler (typkod 325). Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2010 (FFT10) gäller inom det värdeområde fastigheten tillhör ett riktvärde för lokalmark på 2 600 kr/kvm BTA. Motsvarande riktvärde vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13) var 2 800 kr/kvm BTA.

YRKANDEN M.M.

Stockholms kommun har, såsom talan slutligen bestämts, (mål nr F 5047-11) yrkat

- att den årliga avgälden för den avgäldsperiod som börjar den 1 oktober 2012 ska fastställas till 7 066 800 kronor grundat på ett markvärde om 217 440 000 kronor och en avgäldsränta om 3,25 procent.
- att domstolen fastställer att bolaget är skyldigt att till staden utge vid domstillfället förfallna skillnadsbelopp mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte årlig ränta motsvarande vid varje tid gällande referensränta med tillägg av nio procent från respektive förfallodag tills betalning sker.
- ersättning för rättegångskostnader med totalt 279 255 kr.

Fastighetsbolaget T-hamn AB har bestritt yrkandet om höjning av tomträttsavgäld men har vitsordat yrkandet om erläggande av förfallna skiljebelopp, ränta samt yrkandet om rättegångskostnader.

Bolaget har i genstämning, såsom talan slutligen bestämts, (mål nr F 5111-11) yrkat

- att den årliga avgälden för den period som börjar löpa den 1 oktober år 2012 skall fastställas till 3 250 000 kr, grundat på ett markvärde om 100 000 000 kr samt en avgäldsränta om 3,25 procent.
- att domstolen fastställer att kommunen ska åläggas att till bolaget återbetala de av bolaget erlagda belopp, som överstiger den genom dom fastställda avgälden, jämte årlig ränta på varje skillnadsbelopp motsvarande vid varje tid gällande referensränta med tillägg av nio procent från respektive förfallodag tills betalning sker.
- ersättning för rättegångskostnader med totalt 309 400 kr.

Kommunen har bestritt yrkandet om sänkning av avgälden men har vitsordat yrkandet om erläggande av förfallna skiljebelopp, ränta samt yrkandet om rättegångskostnader.

KOMMUNENS GRUNDER/UTVECKLING AV TALAN

Allmänt om Kista företagsområde och fastighetens läge

Enligt skrift från Stockholm Business Region är Kista idag ett av världens ledande kluster inom områdena data och telecom, vilka också benämns informations- och kommunikationsteknologi (ICT). I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm* antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010, definieras Kista som en mycket stark tyngdpunkt med en stor mängd verksamheter, framför allt inom informationsteknologi. Området ska förnyas och vidareutvecklas enligt framtidsvisionen Kista Science City, med en blandning av arbetsplatser, bostäder och högre utbildning. Den nämnda framtidsvisionen Kista Science City godkändes av kommunfullmäktige den 15 oktober 2001. Framtidsbilden omfattar en omgestaltning av Kista företagsområde i riktning mot ökad stadsmässighet och med möjlighet för näringsliv, universitet och högskola att växa och utvecklas. Utifrån beslutet om framtidsvisionen arbetade staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse i området, se nedan. En målsättning med strukturplanen, som godkändes av kommunfullmäktige den 8 september 2003, är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena Kista, Husby och Akalla.

Som en följd av strukturplanen har bl.a. gatunätet i företagsområdet delvis upprustats och förstärkts. Ytterligare upprustning av gatunätet planeras i samband med att tvärspårvägen byggs ut till Kista. Beslut att denna ska dras till Helenelund via Kista fattades av Trafiknämnden i Landstinget den 30 augusti 2011. Planen är att byggandet av tvärspårvägen ska kunna påbörjas 2014 och att trafik ska kunna starta omkring 2018. Området har redan idag god tillgång till allmänna kommunikationer genom tunnelbanan och pendeltågstationen i Helenelund samt busstrafik, bl.a. trafikerande Torshamnsgatan och Kistagången. Vidare medför den sedan 2009 pågående ombyggnaden av Hjulstavägen och Kymlingelänken till nya

Mark- och miljödomstolen

E 18 en kraftfull förbättring av tillgängligheten till Kista. Hela den nya sträckan mellan Hjulsta och Kista/E 4 beräknas kunna öppnas för trafik senare i år.

Regleringsfastigheten Borgarfjord 2 är belägen ca 700 meter från pendeltågstationen i Helenelund, Till tunnelbanestationen i Kista Galleria är det ca 750 meter. Kistamässan ligger ca 200 meter från fastigheten.

Markvärde för regleringsobjektet*Ortsprismaterial*

Kommunen lägger följande ortsprismaterial till grund för bedömningen av markvärdet.

Stockholms ytterstad och grannkommunerna

- Mejeristen 1 (friköp)
- Kairo 1 (friköp)
- Likriktaren 1 och del av 5 (omräknat tomträttsavtal)
- Spejaren 1
- Tekniken 1 (del av Väsby 5:1)
- Skarabén 1 (del av Västberga 1:1) (markanvisning)
- Del av Mårtensdal 6 (markanvisning)

Stockholms innerstad utom CBD

- Katsan 1 (del av Södermalm 5:2 och 5:1)
- Lustgården 6
- Bylingen 1 (del av Södermalm 1:12)
- Riga 1
- Kristinebergs slott 10 m fl
- Kristineberg 1:4 och 1:10
- Del av Vasastaden 1:16
- Klassföreståndaren 1
- Del av Antwerpen 2 m fl

Jämförelseobjekten och beräkningen av analysvärden framgår av domsbilaga 1.

Utöver och de sju objekt i ytterstaden och grannkommunerna och de nio objekten i innerstaden utom Central Business District (CBD) åberopar även kommunen följande objekt.

Blåfjäll 1 (Kista): Med hänsyn till att i ortsprisunderlaget saknas överlåtelse av mark i Kista åberopas även ett köp i slutet av 2009 av en bebyggd kontorsfastighet. Utifrån köpeskillingen för objektet härleds markvärdet med ledning av Skatteverkets tomtvärdetabell vid AFT13. Köpet utgör ett bolagsförvärv och efter tidsjustering till regleringstidpunkten indikerar överlåtelsen av Blåfjäll 1 ett markvärde **5 170 kr/kvm BTA**.

Akalla 4:1 och Hekla 2 (Kista): För det fall överlåtelse av tomtdelar ska anses utgöra underlag åberopas även en överlåtelse där kommunen i ett exploateringsavtal överlåter 975 kvm kvartersmark till ett bolag för 19,6 miljoner. Den sammanlagda kvartersmarken i exploateringsområdet uppgick till 26 988 kvm. Med utgångspunkt i genomsnittsvärdeprincipen och korrigering för bl.a. VA motsvarar värdet på den överförda marken **4 721 kr/kvm BTA**.

Lägeskorrigeringar och samlad bedömning av markvärdet

Enligt stadens uppfattning får markriktvärden vid fastighetstaxering på ett i huvudsak korrekt sätt förutsättas avspegla värderelationer mellan olika värdeområden vid taxeringens värdetidpunkt. Framtagandet av riktvärdena ingår som ett led i det lagbundna taxeringsförfarandet och baseras på marknadsanalyser som utförts av sakkunnig personal. Genom stadens förfarande att använda riktvärdena vid två taxeringar utjämnas de felaktigheter i områdenas relativa attraktivitet som riktvärdena trots allt kan utvisa.

I och för sig finns mot bakgrund av överlåtelsen av Blåfjäll 1 år 2009 anledning att anta att markriktvärdet i Kista blivit för lågt vid AFT13. Detta skulle allt annat lika leda till att markvärdet för Borgarfors 2 underskattas vid lägeskorrigeringarna med riktvärden enligt denna taxering som grund.

Det är en felaktig föreställning att riktvärden enligt AFT13 med hänsyn till regleringstidpunkten i målet skulle vara bättre lämpade för lägesjusteringar än riktvärdena vid FFT10. Givet korrekta bedömningar av jämförelseobjektens värdeutveckling från köpetidpunkterna till taxeringens värdetidpunkt (medio 2011

respektive 2008) och en korrekt bedömning av värderingsobjektets värdeutveckling därefter fram till regleringstidpunkten är det egalt vilken taxering som utnyttjas.

Tabell 1. Genomsnittliga tids- och lägeskorrigerade analysvärden vid lägeskorrigeringar med markriktvärden enligt FFT10

	Inkl. markanvisningsavtal kr/m ² BTA	Exkl. markanvisningsavtal kr/m ² BTA
Ytterstaden och grannkommuner		
Medeltal	5 899	5 342
Median	5 900	5 560
Innerstaden utom CBD		
Medeltal	4 092	4 188
Median	3 760	4 450
Medeltal av ovanstående medeltal och medianer	4 913	4 885

Tabell 2. Genomsnittliga tids- och lägeskorrigerade analysvärden vid lägeskorrigeringar med markriktvärden enligt AFT13

	Inkl. markanvisningsavtal kr/m ² BTA	Exkl. markanvisningsavtal kr/m ² BTA
Ytterstaden och grannkommuner		
Medeltal	5 903	5 732
Median	6 110	6 110
Innerstaden utom CBD		
Medeltal	3 672	3 478
Median	3 490	3 490
Medeltal av ovanstående medeltal och medianer	4 794	4 703

Som framgår indikeras vid lägesöverföringar med riktvärden enligt AFT13 en något högre värdenivå för regleringsfastigheten utifrån jämförelseobjekt i ytterstaden och grannkommuner men en något lägre nivå utifrån jämförelseobjekt i Stockholms innerstad.

Även om det värdeområde där regleringsfastigheten är belägen vid AFT13 inte längre omfattar Akalla arbetsområde har den ett bra läge även i det nya värdeområdet, bl.a. med hänsyn till dess närhet till Kistamässan.

Slutlig bedömning

Med beaktande av båda taxeringarna bedöms markvärdet till 4 800 kr/kvm BTA eller till totalt avrundat 217 440 000 kr (45 300 kvm BTA x 4 800 kr/kvm BTA).

Särskilt angående friköp

Till stöd för stadens inställning hur friköp av tomträttsmark bör analyseras hänvisas till utlåtande av J R. J R finner där utifrån dels en analys av transaktioner med bebyggda tomträtter och dels en analys och diskussion om direktavkastningskrav för mark att en prisreduktion om i vart fall nivån 30 procent är rimlig vid friköp av tomträttsmark.

Det finns två huvudskäl till att ett friköpspris generellt sett alltid understiger marknadsvärdet för en motsvarande tomt som är obebyggd och inte upplåten med tomträtt (bortsett från eventuella korrekationer för hög utgående avgäld). Det första är att köparen har en monopolställning och det andra att det inte är möjligt för tomträttsupplåtaren att erhålla en marknadsmässig avkastning på markkapitalet.

Vid fortsatt tomträttsupplåtelse kommer en tomträttshavare att belastas av tomträttsavgälder som understiger marknadens uppfattning om värdet av markutnyttjandet, Tomträttshavaren tillgodogör sig därmed en del av markvärdet och är följaktligen inte beredd att vid ett friköp erlagga ett pris som motsvarar hela detta. Ofta är den vid friköpet utgående avgälden ändå lägre, vilket sänker betalningsviljan ytterligare. Betydelsen av det senare är dock i regel ganska marginell.

Den absolut främsta anledningen till att friköpspriser understiger marknadsvärden är som staden framfört att den avgäldsränta som enligt rättspraxis gäller vid avgäldsreglering understiger marknadens avkastningskrav på mark. Detta förhållande gällde 1993 angående Skutkrossen 17 och gäller alltså. Den marknadsränta som är relevant i sammanhanget är den reala långa räntan eftersom denna ingår som en komponent i nämnda avkastningskrav. Även om denna ränta varierat något över tiden har dock som sagt det förhållandet bestått att avkastningskravet överstiger avgäldsräntan.

Avgäldsränta

Parterna är eniga om att en avgäldsränta om 3,25 procent ska tillämpas.

Avgäld

Med ett markvärde om 217 440 000 kr och en avgäldsränta om 3,25 procent blir den årliga avgälden 7 066 800 kr per år.

BOLAGETS GRUNDER/UTVECKLING AV TALAN**Markvärde för regleringsobjektet***Allmänt*

Bolaget vitsordar kommunens tillämpade prisutvecklingsfaktorer och den värdegrundande ytan, 45 300 kvm BTA.

Bolaget menar att kommunens ortsprismaterial i ytterstaden är osäkert därför att objekten är gamla. De äldsta objekten har köpts före eller i anslutning till föregående regleringstidpunkt för regleringsobjektet och saknar därmed rimligt samband med den markvärdebestämning, som nu skall göras i målet. Inget av objekten har sålts mindre än åtta år före värdetidpunkten i målet. Kommunens underlag är osäkert också därför att kommunen har gjort kraftiga justeringar av de faktiska priserna för vissa objekt baserat på antaganden och gissningar.

Tillgången på obebyggd mark i Kista är god, varför någon prishöjande knapphet på mark inte kan förutses. I anledning av kommunens redovisning av avstånd från regleringsobjektet till pendeltågs- och tunnelbanestation noterar bolaget att kommunen vid huvudförhandling i annat avgäldsmål (Fenix 1) nyligen gjort gällande att 600 m utgör gränsen för godtagbart gångvägsavstånd.

Kommunens lägesjusteringar mellan jämförelse- och regleringsobjekt med kvoter mellan riktvärden vid fastighetstaxeringen ger slumpmässigt felaktiga och osäkra resultat i detta fall. Lägesöverföring måste ske mer erfarenhets- och förnufts-baserat. I den mån riktvärden skulle beaktas vid lägesjusteringen ska riktvärden vid AFT 13 användas med hänsyn till regleringstidpunkten i målet. Jämförelse mellan kommunens lägesjusteringar med riktvärden enligt FFT10 och AFT13 visar tydligt just det, som bolaget påstår, nämligen att justering med riktvärden generellt är en slumpmässig metod, som ger osäkert resultat.

Ortsprismaterial

Bolaget lägger följande ortsprismaterial till grund för bedömningen av markvärdet.

Lektionen 33 (Sollentuna): Denna tomt har sålts av Sollentuna kommun i december 2010 för ett pris motsvarande 1 750 kr/kvm BTA. Tomten får enligt detaljplan bebyggas för kontor eller med kontor jämförbar lätt industri. Priset omräknat för tid enligt kommunens omräkningsmetod motsvarar 1 760 kr/kvm BTA (1 750 x 147/146) vid regleringstidpunkten. Läget får betraktas som något sämre än regleringsobjektets läge. Korrigering för VA-anslutningsavgift om 123 kr/kvm BTA ska läggas till priset, vilket efter detta tillägg uppgår till **1 873 kr/kvm BTA**.

Borgarnäs 1 (Kista): Denna tomt har upplåtits i januari per 2012 med en avgäld baserad på markvärdet 3 000 kr/kvm BTA. Tillåten markanvändning enligt gällande detaljplan är kontor, handel, undervisning och icke störande industri. Till nyupplåtelsen är kopplat ett sidoavtal enligt vilket avgälden är rabatterad under de tre första åren av avgäldsperioden. Det är inte ovanligt vid köp av mark att byggnationen är tänkt att ske i flera steg, vilket påverkar ortspriset för kontorsbyggrätter på motsvarande sätt som rabatt vid tomträttsupplåtelse. I samband med tomträttsupplåtelsen har kommunen i särskilt avtal erbjudit tomträttshavaren att förvärva marken för ett pris om **3 200 kr/kvm BTA** och utställt en option att senare förvärva marken för detta pris (efter den 1 juli 2012 uppräknat med tre procent per år). Eftersom köp inte skett på en gång måste förutsättas att tomträttshavaren bedömde, att det begärda priset då översteg marknadsmässig nivå.

Delar av Sundbyberg 2:4, blivande Cirkusängen 6 (Sundbyberg): Köp i oktober 2011 av 2 667 kvm av den obebyggda fastigheten Sundbyberg 2:4, köpeskilling 18 Mkr. Det försålda området har genom fastighetsreglering tillförts köparens obebyggda fastighet Cirkusängen 6, vilken herefter omfattar en tomtarea om 8 120 kvm. Köpet var villkorat av fastställelseplan 0183-P11/9, som vann laga kraft den 18 november 2011. Enligt planen får bebyggelse inom den utökade fastigheten inte överstiga 40 000 kvm BTA för främst kontorsändamål. Den överförda delen av fastigheten Sundbyberg 2:4 motsvarar 32,8 procent av tomtarean för Cirkusängen 6.

Enligt gängse värderingspraxis skulle därmed 13 120 kvm BTA hänföras till tillskottsmarken och köpeskillingen därmed motsvara knappt 1 400 kr/kvm BTA. Enligt uppgift från Sundbybergs kommun var dock köpeskillingen beräknad utifrån en byggrätt om 9 000 kvm BTA, varför den överenskomna köpeskillingen motsvarar 2 000 kr/kvm BTA. Köparen ska svara för fastighetsbildningskostnad och VA-anslutningskostnad. Efter tillägg med 100 kr/kvm BTA för detta motsvarar priset **2 100 kr/kvm BTA**. Av riktvärdeskartan framgår fastighetens goda läge centralt i Sundbyberg nära såväl tunnelbane- som pendeltågsstation. Bolaget bedömer objektet som i huvudsak likvärdigt med regleringsobjektet. Till stöd härför åberopas riktvärdet för området, 2 600 kr/kvm BTA.

Särskilt om friköp

I fråga om friköpsobjekt vitsordar bolaget inte kommunens påstående att friköpspriser generellt skulle kunna förutsättas vara lika med nuvärdet av framtida avgälder. Inte heller vitsordas kommunens antaganden om framtida avgälder eller om räntefaktorer vid nuvärdesberäkningarna. Det är inte visat att tomträttshavarna i de i målet åberopade fallen har resonerat enligt kommunens matematiska modell. Jan Rosengrens utredning rörande pris vid friköp av tomträttsmark är generell och säger ingenting om friköpets relation till marknadsvärdet i de konkreta transaktionerna. Till bemötande av Rosengrens utredning åberopar bolaget promemoria daterad 13 september 2012 av civilingenjör Gunilla Ljunghed.

Villkor om anslutning till fjärrvärme

Till ytterligare stöd för det av bolaget i målet hävdade markvärdet åberopas följande omständighet. Enligt punkt 14 i tomträttsavtalet är innehavare av tomträten förhindrad att försörja fastigheten med energi annat än med fjärrvärme. En köpare av den hypotetiskt obebyggda tomten skulle med en sådan rådighetsinskränkning inte kunna försörja fastigheten med värme och kyla med utnyttjande av modern och lönsammare energiteknik. Punkten 14 i tomträttskontraktet är därför en belastning, som påverkar den obebyggda tomtens marknadsvärde negativt. Bolaget gör gällande att anslutningen till fjärrvärme enligt tomträttsavtalet innebär en årlig merkostnad om 1 215 408 kr jämfört med energiförsörjning med egen anläggning

baserad på geoteknik. Kostnadsskillnaden kan dessutom förväntas öka realt i framtiden. Till stöd för uppfattningen inger och åberopar bolaget en rapport från Ricman Energy. Bolaget beräknar försiktigtvis värdet av kostnadsskillnaden till 40,5 Mkr, utifrån första årets kostnadsdifferens och ett avkastningskrav motsvarande en realränta om 3 procent ($1\,215\,408/0,03$). Härutöver måste beaktas skillnaden i investering mellan de båda energialternativen. Investeringskostnaden för geoteknikalternativet uppgår enligt Ricmans utredning till 12,35 eller avrundat 12,5 Mkr. Anläggningskostnaden för fjärrvärme bedöms ligga i nivån ca 0,5 Mkr. Punkten 14 i tomträttskontraktet belastar med nu angivna utgångspunkter markvärdet på Borgarfjord 2 genom ett avdrag från ortspriset med 28 Mkr ($40,5 - [12,5 - 0,5]$) eller drygt 600 kr/kvm BTA ($28\,000\,000/45\,300$). Bolaget gör gällande att nybyggnadsvärdet för regleringsobjektet skall reduceras med detta belopp på grund av belastningen i punkten 14 i kontraktet.

Slutlig bedömning

Med beaktande av ovanstående bedöms markvärdet till 2 200 kr/kvm BTA eller till totalt avrundat 100 000 000 kr ($45\,300\text{ kvm BTA} \times 2\,200\text{ kr/kvm BTA}$).

Avgäldsrenta

Parterna är eniga om att en avgäldsrenta om 3,25 procent ska tillämpas.

Avgäld

Med ett markvärde om 100 000 000 kr och en avgäldsrenta om 3,25 procent blir den årliga avgälden 3 250 000 kr per år.

STADENS GENMÅLE

Allmänt

Tomträttshavaren menar att stadens ortsprismaterial i ytterstaden är osäkert därför att objekten är gamla. I princip saknar ett jämförelseobjekts ålder betydelse vid ortsprisanalys om värdeutvecklingen är känd. Staden anser att ett relativt bra underlag för bedömning av värdeutvecklingen finns i målet. Parterna förefaller dessutom vara ense om att använda detta material.

Lägesmässig jämförbarhet

Staden gör gällande att innerstadsobjekten är lämpade att utgöra underlag för en bedömning av markvärdet för fastigheten Borgarfjord 2. De markriktvärden som använts vid värdeöverföringen får som tidigare sagts förutsättas på ett i huvudsak korrekt sätt avspegla värderelationer mellan olika värdeområden. Detta gäller oavsett om dessa är belägna inom eller utom innerstaden.

Markanvisningsavtal

Priserna i markanvisningsavtal får förutsättas uttrycka parternas uppfattning om värdenivån vid avtalstidpunkten.

Fjärrvärme

Staden bestrider att punkt 14 i tomträttskontraktet angående fastighetens uppvärmning ska beaktas vid avgäldsprövningen, Där angivet förbud mot att anordna egen pannanläggning och tvång att ansluta fastigheten till fjärrvärme förekom i tomträttsavtal från 1970 och 1980-talen men är inte relevanta idag då fjärrvärmen levereras på marknadsmässiga villkor på en konkurrensutsatt marknad. Någon laglig grund för att hindra andra uppvärmningsformer än fjärrvärme finns ej längre. Lagen om allmänna värmesystem (1981:1354), upphävdes 2007. Vidare ska numera bestämmelserna i konkurrenslagen (2008:579) beaktas.

Staden skulle vid nybebyggelse på fastigheten i anslutning till regleringstidpunkten inte kräva att bestämmelserna i punkt 14 första, andra och fjärde stycket i tomträttskontraktet följdes utan i stället föreslå att de upphävdes. Dessutom skulle tomträttshavaren kunna hävda att dessa bestämmelser numera är oskäligen och därmed troligen kunna få dem upphävd på det sättet.

För det fall punkt 14 i tomträttskontraktet ändå ska beaktas vid avgäldsprövningen menar staden att markvärdet inte påverkas. Flera kontorsfastigheter i området har under senare år anslutit sig till fjärrvärmenätet utan att det förelegat något tvång om detta. Uppenbarligen har i dessa fall fjärrvärme bedömts som totalekonomiskt mest lönsamt. Även om en kalkyl av det slag tomträttshavaren åberopar kan visa på

ekonomiska fördelar för en värmepumpsanläggning förefaller det som om marknaden med beaktande av alla omständigheter, exempelvis osäkerheter i kalkylresultatet och osäkerhet om kostnader för underhåll av ett relativt komplext värmesystem, i många fall föredrar fjärrvärme. Ett hypotetiskt tvång att ansluta till fjärrvärme bör därmed inte ha någon marknadsvärdepåverkan.

Slutsatsen bekräftas också av en utredning angående en hypotetisk geoenergi-anläggning inom fastigheten som företaget WSP gjort på stadens uppdrag. Av utredningen framgår att skillnaden i energikostnad är lägre än vad tomträttshavaren anger, 13,5 kr/kvm och år i stället för 26,8 kr/kvm och år, och av en livscykelanalys visar att en investering i en geoenergianläggning inte är lönsam i förhållande till fjärrvärme.

Om berörd bestämmelse i tomträttskontraktet ändå ska beaktas, anses ha värdepåverkan och denna påverkan ska bedömas med ledning av den kalkyl tomträttshavaren åberopar har staden i och för sig följande inställning.

Årliga kostnader för fjärrvärme respektive värmepumpsanläggning utgör driftskostnader och bör därför behandlas som sådana i en fastighetsekonomisk analys. Den beräknade årliga besparingen bör därför kapitaliseras till ett nuvärde med en ränta som överensstämmer med direktavkastningskravet för moderna kontorsfastigheter i området. Detta direktavkastningskrav uppgick vid regleringstidpunkten till ca sex procent.

Vidare är ett eventuellt mervärde, med beaktande av investeringskostnader, inte som tomträttshavaren utgår från enbart hänförligt till markvärdet. En stor andel, uppskattningsvis ca 55 procent, tillfaller byggnadsvärdet.

Invändningar mot tomträttshavarens jämförelseobjekt

Lektionen 33, (Sollentuna): Objektet avser köp av mark för blandad användning (kontor och lager). Priset avser alltså inte ett rent kontorsmarkvärde. Fastigheten har ett betydligt sämre läge än regleringsfastigheten, vilket bl.a. framgår av

markriktsvärdena. För fastigheten Lektionen 33 gäller vid FFT10 och AFT13 riktsvärden för lokalmark på 1 100 respektive 1 000 kr/kvm BTA. För fastigheten Borgarfjord 2 uppgår som tidigare redovisats riktsvärdena vid dessa taxeringar till 2 600 respektive 2 800 kr/kvm BTA. En tydlig indikation på att fastigheten har ett tveksamt kommersiellt läge är att fastighetsägaren 2012 ansökte om att detaljplanen skulle ändras för att medge bebyggelse för flerbostadshus och sedan bjöd ut fastigheten till försäljning.

Borgarnäs 1, (Kista): Fastigheten är upplåten med tomträtt för ändamålen 2/3 kontor och 1/3 publika lokaler. Den omständigheten att det är fråga om en upplåtelse med blandad användning medför stora svårigheter vid en analys. Man kan visserligen förutsätta att per kvadratmeter räknat anses värdet av byggrätt för publika lokaler allmänt vara lägre än för kontor, men hur mycket lägre kan upplåtare och tomträttshavare mycket väl ha haft olika uppfattning om. Upplåtelsen bör därför inte användas som jämförelseobjekt.

Det kan för övrigt noteras att det analysvärde om 3 200 kr/kvm BTA som tomträttshavaren anger för Borgarnäs 1 inte är förenligt med dennes inställning i fråga om priser vid friköp av tomträttsmark. Inställningen att friköpspriser inte understiger marknadsvärden för mark förutsätter nämligen att tomträttshavare har ett direktavkastningskrav inklusive triangeleffekt som inte överstiger avgäldsrentan vid avgäldsreglering, dvs. för närvarande 3,25 procent. Om man kapitaliserar den genomsnittliga avgälden för Borgarnäs 1 på 135 kr/kvm BTA och år (4 104 000 kr/år /30 400 kvm BTA) med 3,25 procent fås ett markvärde på 4 154 kr/kvm BTA. Då har inte beaktats att kontorsmarkvärdet är högre än markvärdet för publika lokaler.

Det förhållandet att tomträttsavgälden är "rabatterad" under tre år sammanhänger med att viss del av den i tomträttsavtalet medgivna byggrätten inte kommer att tas i anspråk förrän vid ett senare tillfälle.

Som tomträttshavaren anför utställdes i samband med upplåtelse en option att friköpa fastigheten för 3 200 kr/kvm BTA. Optionstiden sträcker sig fram till den 1 juli 2015. Tomträttshavarens slutsats av att friköp inte skett på en gång är felaktig. För det första ska optionspriset jämföras med nuvärdet av förväntade tomträttsavgälder vid fortsatt tomträttsupplåtelse. För det andra kan förhållandet mellan dessa parametrar ändras över tid på sådant sätt att det är mer lönsamt att friköpa vid optionstidens slut än dess början. Det är alltså först när optionstiden gått till ända som man kan dra slutsatser av ett uteblivet eller genomfört friköp. Sker ej något friköp under denna tid kan antas att tomträttshavaren inte vid något tillfälle ansett att nuvärdet av tomträttsavgälder översteg optionspriset. Om ett friköp däremot sker under optionstiden kan den slutsatsen dras att tomträttshavaren vid friköpstidpunkten ansåg att nuvärdet av tomträttsavgälder motsvarade eller översteg optionspriset.

Delar av Sundbyberg 2:4 (Sundbyberg): Tomträttshavaren åberopar en försäljning i oktober 2011 av två delar av fastigheten Sundbyberg 2:4 avsedda att ingå i en tomt i Sundbyberg betecknad Cirkusängen 6. Säljare var Sundbybergs stad.

Det köpeavtal tomträttshavaren hänvisar till är daterat i oktober 2011 men köpeskillingen bestämdes i ett markanvisningsavtal i februari 2011. Inför behandling av detta avtal i kommunfullmäktige i Sundbybergs stad noterades, bl.a. följande.

"Överenskommen köpeskillning uppgår till 18 mnkr, vilket med hänsyn till en beräknad byggrättsvolym om ca 9 000 kvm BTA inom den del som överlåts, och omständigheterna i övrigt avseende bland annat markens alternativa användningsmöjligheter, bedöms motsvara marknadsmässiga villkor." Vid bestämmandet av köpeskillingen har alltså vägts in andra användningssätt för marken än de som den nya detaljplanen anger. Detta diskvalificerar köpet som jämförelseobjekt.

BOLAGETS GENMÅLE*Egna jämförelseobjekt*

Lektionen 33 (Sollentuna): Kommunens invändning i fråga om otillåten markanvändning är felaktig. Köpet är inte villkorat av byggande på annat sätt än i enlighet med gällande detaljplan. Det föreligger således fullständig jämförbarhet med regleringsobjektet. Att köparen numera begärt planändring till bostäder är ingen indikation på ”tveksamt kommersiellt läge”, som kommunen påstår, utan beror på att byggrätt för bostäder är mer värd (riktvärde 2 800 kr/kvm BTA).

Borganäs 1 (Kista): Publika lokaler kan inte, såsom kommunen anför, förutsättas ha lägre markvärde än kontor. Även om så skulle anses vara fallet innehåller kontorsbyggnader generellt alltid ytor som ger lägre avkastning än rena konstorsytor. Detta är därför invägt i ortspriset för det man kallar kontorsbyggrätter.

Del av Sundbyberg 2:4 (Sundbyberg): Bolaget förnekar kommunens påstående att köpare och säljare skulle ha överenskommit om en köpeskilling grundad på annat än marknadsvärdet för den byggrätt som köpeavtalet var villkorat av och som överlåtelsen faktiskt avsåg.

Bolagets synpunkter på kommunens åberopade jämförelseobjekt

Likriktaren 3 m.fl. (Västberga): är över huvud taget **inte godtagbart** som värderingsunderlag, då det inte är något köp utan en tomträttsupplåtelse. Avgälden kan inte föranleda slutsatser om markvärdet. Upplåtelseavtalet är orent som underlag på grund av kopplingen till utfästelser i avtalet om framtida friköp till ett i förväg fixerat pris. Optionen att friköpa har inte utnyttjats av tomträttshavaren, då det begärda priset ansetts vara för högt.

Skarabén 1 (Solberga): är över huvud taget **inte godtagbart** som värderingsunderlag, då det inte är något köp utan ett markanvisningsavtal, som inte innebär annat än en exklusiv rätt att under en tid av två år förhandla med Stockholms kommun om ett köp. Även denna begränsade formella innebörd av avtalet har upphört att gälla utan att något köp av Skarabén 1 har ägt rum.

Mårtensdal 6 m.fl. (Sa Hammarbyhamnen): är över huvud taget **inte godtagbart** som värderingsunderlag, då det inte är något köp utan ett markanvisningsavtal, som inte innebär annat än en exklusiv rätt att under en tid av två år förhandla med Stockholms kommun om ett köp. Objektet har dessutom väsentligt bättre läge nära innerstaden än regleringsobjektet.

Del av Antwerpen 2 m.fl. (Gärdet): är över huvud taget **inte godtagbart** som värderingsunderlag, då det inte är något köp utan ett markanvisningsavtal, som inte innebär annat än en exklusiv rätt att under en tid av två år förhandla med Stockholms kommun om ett köp. Objektet har dessutom väsentligt bättre läge nära innerstaden än regleringsobjektet.

Spejaren 1 (Huddinge): I brist på tillräckligt underlag av tidsmässigt aktuella försäljningar **godtar** bolaget jämförelseobjektet. Bolaget godtar kommunens analysvärde vid köpetidpunkten 1 860 kr/kvm BTA. Priset omräknat för tid motsvarar 1 790 kr/kvm BTA ($1\,860 \times 147/153$) vid regleringstidpunkten. Jämförelseobjektet har skyltläge mot E4. Bolaget bedömer jämförelseobjektet som i huvudsak likvärdigt med regleringsobjektet. Det påhittade riktvärde, som kommunen använder för lägesjustering, är missvisande för objektets lägesmässiga kvalitet. Riktvärdeområdet omfattar en stor del av Huddinge kommun. I stället har kommunen för sin lägesjustering använt riktvärdet för Sättra arbetsområde (bilaga 2). Riktvärdet för Sättraområdet är emellertid för lågt i förhållande till lägeskvaliteten för Spejaren 1, beroende på att Sättraområdet har utpräglad industrikaraktär, vilket negativt påverkar värdet av kontorslokaler i området. En enda fastighet i Sättraområdet är taxerad som annan fastighetstyp än industri (Lillsättra 1, taxerad enligt typkod 326 ”hyreshusenhet, kontor inom industrimark”). Spejaren 1 ligger på gränsen till ett riktvärdeområde med riktvärdet 5 000 kr/kvm. En sammanvägning av riktvärdena enligt bilagorna 1 och 3 skulle ge ett justerat riktvärde för Spejaren 1 om 3 050 kr/kvm BTA. Detta kan möjligen vara något i överkant på grund av att det angränsande området är mer handelsinriktat, men de angivna omständigheterna visar ändå att ett rimligt resonemang utifrån taxeringens

riktvärden ger stöd för bolagets inställning att jämförelseobjektet Spejaren 1 är i huvudsak likvärdigt med regleringsobjektet.

Tekniken 1 (Sollentuna): I brist på tillräckligt underlag av tidsmässigt aktuella försäljningar **godtar** bolaget jämförelseobjektet. Bolaget godtar kommunens analysvärde vid köpetidpunkten 2300 kr/kvm BTA. Priset omräknat för tid motsvarar 2 380 kr/kvm BTA ($2\,300 \times 147/142$) vid regleringstidpunkten. Jämförelseobjektet har skyltläge mot E4. Bolaget bedömer jämförelseobjektet som i huvudsak likvärdigt med regleringsobjektet. Det påhittade riktvärde, som kommunen använder för lägesjustering, är missvisande för objektets lägesmässiga kvalitet. Jämförelseobjektet ligger i Sollentuna kommun alldeles intill Akallaområdet i Stockholms kommun. Kommungränsen har medfört en från marknadsmässig synpunkt felaktig riktvärdesskillnad mellan jämförelseobjektet och regleringsobjektet. För det intilliggande Akallaområdet på andra sidan kommungränsen är riktvärdet 1 700 kr/kvm BTA. Akallaområdet har övervägande industrikaraktär och saknar skyltläge mot E4, under det att jämförelseobjektet Tekniken 1 är en ren kontorsbyggrätt med skyltläge mot E4. Dessa skillnader bör marknadsmässigt föranleda en femtioprocentig förhöjning av riktvärdenivån för Akalla, vilket skulle ge ett justerat riktvärde för Tekniken 1 om 2 550 kr/kvm BTA. Dessa omständigheter visar att ett rimligt resonemang utifrån taxeringens riktvärden ger stöd för bolagets inställning att jämförelseobjektet Tekniken 1 är i huvudsak likvärdigt med regleringsobjektet.

Kairo 1 (Solna): Bolaget vitsordar en ekvivalent kontorsbyggrätt om 10 267 kvm BTA, men inte kommunens analysvärde. Tomten friköptes i juni 2002 av Drott Stockholm AB från Jernhusen AB och friköpspriset uppgick till 23,5 Mkr motsvarande 2 289 kr/kvm BTA ($23\,500\,000/10\,267$). Jämförelseobjektet är beläget centralt, intill Solna pendeltågsstation och nära den nya nationalstadsarenan. Priset omräknat för tid motsvarar 2 040 kr/kvm BTA ($2\,289 \times 147/165$) vid regleringstidpunkten. Friköpspriset översteg marknadsvärdet, varför den omständigheten att det är ett friköp inte föranleder någon justering av priset. Riktvärdet för området är 2 600 kr/kvm BTA. Riktvärdet utan justering återopas

som stöd för bolagets bedömning att jämförelseobjektet i huvudsak är likvärdigt med regleringsobjektet.

Mejeristen 1 (Enskede): Bolaget anser att detta jämförelseobjekt är tveksamt som underlag dels med hänsyn till dess ålder, dels emedan det råder osäkerhet om hur transaktionen ska analyseras. I förhållande till detaljplanens kontorsbyggrätt motsvarar friköpspriset 1 923 kr/kvm BTA. Priset omräknat för tid motsvarar 1 605 kr/kvm BTA ($1\,923 \times 147/176$) vid regleringstidpunkten i målet. Bolaget bedömer läget som sämre än regleringsobjektets läge.

De till regleringsobjektet överförda analysvärdena för de fyra objekten (Kairo 1, Tekniken 1, Spejaren 1 och Mejeristen 1) ligger inom intervallet 1 605 - 2 380 kr/kvm BTA med medelvärdet 1 955 kr/kvm BTA.

Akalla 4:1 och Hekla 2 (Kista): Bolaget konstaterar att förvärvet avsåg fem smala remsor som var förutsättning för att bilda tomt enligt detaljplan. Den förvärvade arealen motsvarade endast 3,6 procent av den totala ytan. Det rör sig således om ett kompletteringsförvärv där köparens starka intresse av att transaktionen kommer till stånd driver upp priset över marknadsmässig nivå. Mot nu angiven bakgrund kan inga slutsatser om marknadsmässig prisnivå dras utifrån detta förvärv.

DOMSKÄL

Bevisning

Utredningen i målet utgörs av ett antal promemorior och utlåtanden samt detaljplaner och avtal. På kommunens begäran har vittnesförhör hållits med J O och förhör hållits med S A. På bolagets begäran har förhör hållits med R B.

Allmänt

Av 13 kap. 11 § jordabalken följer att tomträttsavgälden vid omprövning ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tidpunkten för värderingen.

Mark- och miljödomstolen

Härvid ska tas hänsyn 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 avgäldsräntan bestämmas. Avgäldsräntan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det uppskattade avgäldsunderlaget.

Markvärde*Allmänt*

Domstolen konstaterar att parterna är överens om regleringsobjektets storlek 45 300 kvm BTA samt att prisutvecklingen ska korrigeras med ledning av IPD Svenskt Fastighetsindex.

Kommunen åberopar sju jämförelseobjekt i ytterstaden och grannkommunerna och nio objekt i innerstaden utom CBD (domsbilaga 1) och en överlåtelse av aktierna i ett bolag vars tillgång utgör en bebyggd fastighet i Kista samt en fastighetsreglering i Kista för det fall domstolen godtar fastighetsregleringar. Bolaget åberopar tre egna överlåtelser.

Mark- och miljödomstolen gör inledningsvis, i likhet med bolaget, bedömningen att de av kommunen åberopade objekten i innerstaden utom CBD inte bör ingå i det ortsprismaterial som ska ligga till grund för beräkningen av avgäldsunderlagets storlek, då lägeskorrigeringen i dessa fall blir alltför osäker eftersom den så kraftigt påverkar storleken på analysvärdet.

Markanvisningsavtal

Analysvärdena för två av kommunens jämförelseobjekt grundar sig på markanvisningsavtal (Skarabén 1 och Del av Mårtensdal 6 m.fl.). Kommunen och

bolaget åberopar vidare ett jämförelseobjekt var Likriktaren 3 och del av 5 som utgör bedömning av markvärdet utifrån en frivillig överenskommelse om tomträttsavgäld. Mark- och miljödomstolen anser att dessa tre överlåtelse inte är att betrakta som representativa jämförelseobjekt. Domstolen återkommer när det gäller det av bolaget åberopade jämförelseobjektet Borganäs 1 som utgör en tomträttsupplåtelse förenad med ett optionsavtal om köp.

Bolagsköp

Kommunen har åberopat ett köp av fastigheten Blåfjäll 1 i Kista. Domstolen konstaterar dels att fastigheten är bebyggd, dels att överlåtelsen avser ett bolag, inte ett fastighetsköp. Mot bakgrund av detta finner domstolen att köpet bör gallras bort.

Friköp

När det gäller friköp konstaterar domstolen att kommunen åberopar två friköp, Mejeristen 1 och Kairo 1. Bolaget anser i första hand att köpen ska utgå som jämförelseobjekt, men i det fall domstolen godtar köpen grundar sig bolagets bedömning på andra analysvärden än de som kommunen utgått ifrån. Mark- och miljödomstolen konstaterar att friköpspriserna är osäkra och bygger teoretiska antaganden. Parterna har helt olika uppfattning om hur friköpen ska analyseras. Eftersom det i målet åberopas ett antal mindre svåranalyserade överlåtelse utmönstrar mark- och miljödomstolen i detta fall friköpen inför bedömningen av markvärdet.

Lägeskorrigering

Kommunen grundar sin talan på att jämförelseobjekten ska analyseras med avseende på lägeskorrigeringar både från FFT10 och AFT13. Bolaget anser att lägeskorrigeringen ska ske genom en erfarenhetsmässig och förnuftsaserad metod. Bolaget framhåller dock att om domstolen finner att lägeskorrigering ska ske utifrån fastighetstaxeringens indelning i värdeområden och beslutade riktvärdeangivelser så ska riktvärdena från AFT13 tillämpas. Mark- och miljödomstolen finner att underlaget från AFT13 ska utgöra utgångspunkt för lägeskorrigering.

Nivåtidpunkten för denna taxering, juni/juli 2011, ligger betydligt närmare regleringstidpunkten än motsvarande nivåtidpunkt för FFT10.

Ortsprismaterial

Mot bakgrund av ovanstående finner mark- och miljödomstolen att följande överlåtelse ska bli föremål för domstolens fortsatta bedömningar vid beräkningen av markvärdet.

Spejaren 1 (Huddinge): Kommunens korrigerade analysvärde utgör 3 650 kr/kvm BTA och bolagets analysvärde är 1 775 kr/kvm BTA. Skillnaden består främst på olikheter angående lägeskorrigering, som kommunen gjort med stöd av riktvärdeangivelserna för FFT13. Kommunen har korrigerat riktvärdet från AFT13 och höjt detta från 1 100 kr/kvm BTA till 1 400 kr/kvm BTA. Utgångspunkten är nivån i närliggande värdeområdet "Sätra arbetsområde". Bolaget anser att värdet ska höjas till 3 050 kr och gör en skälighetskorrigering i förhållande till riktvärdet inom värdeområdet "Kungens kurva", 5 000 kr/kvm BTA. Mark och miljödomstolen anser i likhet med kommunen att en lägeskorrigering med ledning av riktvärdeangivelsen för "Sätra arbetsområde" är mest relevant. Riktvärdet för värdeområdet "Kungens kurva" förutsätter en butiksandel av lokaler ovan mark om 100 procent. Skyltläget för fastigheter inom värdeområdet "Sätra arbetsområde" bedöms likvärdigt som för jämförelseobjektet. Domstolen bedömer därför korrigeringen med hänsyn till nivån i Sätra som rimlig och utgår ifrån kommunens analysvärde om **3 650 kr/kvm**.

Tekniken 1 (Tureberg, Sollentuna): Kommunens korrigerade analysvärde utgör 6 830 kr/kvm BTA och bolagets analysvärde är 2 350 kr/kvm BTA. Kommunen har utgått ifrån gällande riktvärde 1 000 kr/kvm BTA medan bolaget har korrigerat riktvärdet för dess närhet till Kista/Akalla till 2 550 kr/kvm BTA.

Mark och miljödomstolen anser i likhet med bolaget att den mycket lilla del av det aktuella värdeområdet som ligger på samma sida E4 som Kista/Akalla i fastighetstaxeringen har jämförts med Sollentuna i övrigt trots att närheten till

Kista/Akalla är påtaglig. Den del av värdeområdet som nu är aktuell är mer integrerad med Akalla-arbetsplatsområde än Sollentuna i övrigt. Domstolen finner mot denna bakgrund att riktvärdet bör korrigeras till 1 350 kr/kvm BTA, dvs. värdemässigt mellan Akalla som har 1 700 kr/kvm BTA och Sollentuna som har 1 000 kr/kvm BTA. Analysvärdet ska bedömas till **4 900 kr/kvm BTA**.

Lektionen 33 (Sollentuna): Bolagets korrigerade analysvärde utgör 1 873 kr/kvm BTA. Kommunen godtar inte objektet och invänder bl.a. att priset inte avser ren kontorsbebyggelse utan värde. Kommunen har framhållit att riktvärdeangivelsen för regleringsobjektet är 2 600 kr/kvm BTA och motsvarande belopp för Lektionen är 1 100 kr/kvm BTA. Objektet avser köp av mark för blandad användning (kontor och lager). Priset avser alltså inte ett rent kontorsmarkvärde. Kommunen framhåller även att en tydlig indikation på att fastigheten har ett tveksamt kommersiellt läge är att fastighetsägaren 2012 ansökte om att detaljplanen skulle ändras för att medge bebyggelse för flerbostadshus och sedan bjöd ut fastigheten till försäljning.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att även bolaget i en bilaga ingiven i anslutning till huvudförhandlingen konstaterade att ”riktvärdet vid AFT13 bedöms som vara alldeles för lågt, men där förnuftsbaserad justering inte är möjlig”. Bolaget har således inte korrigerat analysvärdet m.h.t läge. Domstolen delar parternas bedömning att det kommersiella läget för jämförelseobjektet är väsentligt sämre än läget för regleringsfastigheten och att korrigering mot denna är svår att göra. Mot denna bakgrund gallrar domstolen bort köpet.

Cirkusängen 6 (Sundbyberg), Akalla 4:1 och Hekla 2: Bolaget åberopar en fastighetsreglering, del av Sundbyberg 2:4, blivande Cirkusängen 6 i Sundbyberg. Bolagets korrigerade analysvärde utgör 2 100 kr/kvm BTA. Andelen av fastigheten som överläts motsvarar 32,8 procent av tomtarean för Cirkusängen 6. Kommunen godtar inte objektet och invänder bl.a. att det vid bestämmandet av köpeskillingen vägts in andra användningssätt för marken än de som den nya detaljplanen anger. Kommunen hävdar vidare att i det fall regleringar godtas ska förvärvet av delar av Akalla 4:1 och Hekla 2 i Kista med ett analysvärde om 4 721 kr/kvm BTA.

Mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen gör den generella bedömningen att omständigheterna avseende de åberopade regleringarna gör bedömningar av markvärdet osäkra. Vad gäller Cirkusängen 6 är omständigheterna kring användningen oklara. När det gäller Akalla 4:1 och Hekla 2 är det endast fråga om ett mycket marginellt förvärv, 3,6 procent av den totala tomtytan. Domstolen finner, vad beträffar Akalla 4:1 och Hekla 2, att en överlåtelse som endast avser en andel om 3,6 procent inte kan ligga till grund för att bedöma totalvärdet på en fastighet. Objektet bör mot denna bakgrund gallras bort.

Domstolen finner dock att överlåtelsen av del av Sundbyberg 2:4 utgör en så pass stor del av fastigheten att denna bör kunna ligga till grund för bedömningen av markvärdet. Den av bolaget genomförda beräkningen grundar sig på de förutsättningar som gäller i avtalet. Domstolen godtar dessa förutsättningar. Analysvärdet bör dock enligt domstolens mening korrigeras med hänsyn till skillnader i riktvärdeangivelserna avseende AFT13 och finner mot denna bakgrund att analysvärdet ska bedömas till **2 260 kr/kvm BTA**.

Samlad bedömning

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att inget av de tre ovan redovisade jämförelseobjekten på ett säkert sätt avspeglar markvärdenivån i Kista. Kista är ett relativt stort, etablerat och välkänt område med företrädesvis kontorsfastigheter. Två av de tre jämförelseobjekten, Tekniken 1 och Spejaren 1, utgör fastigheter belägna utefter större utfarter inom områden som har ett sämre kommunikationsläge och som inte specifikt utgör rena kontorsområden. Del av Sundbyberg 2:4 ligger relativt centralt i Sundbyberg med goda kommunikationer. Mot den bakgrunden är lägesjämförelsen svår att göra. De värdeskillnader som kartlagts i anslutning till FFT13 får dock, som tidigare redovisats, anses utgöra det av bästa tillgängliga underlaget underlag för en bedömning av värdeskillnaden mellan regleringsobjektet och jämförelseobjekten. Följande överlåtelse ligger således till grund för bedömningen av markvärdet för Borganäs 2.

Mark- och miljödomstolen

Fastighet	Analysvärde kr/kvm BTA
Spejaren 1	3 650
Tekniken 1	4 900
Del av Sundbyberg 2:4	2 260
Genomsnitt:	3 600

Genomsnittsvärdet för de tre objekten ligger på en nivå om 3 600 kr/kvm BTA.

Bolaget har även åberopat ett objekt, Borganäs 1, där ett optionspris för friköp av en tomträtt har avtalats på nivån 3 200 kr/kvm BTA. Friköp har ej skett. Kommunens analysvärde för objektet är 4 154 kr/kvm BTA. Skillnaden hänför sig i första hand till parternas syn på hur korrigering av friköp ska ske. Mot bakgrund av att objektet är beläget i Kista och att de nivåer som parterna kommit fram till, inte motsäger en nivå om 3 600 kr/kvm BTA finner domstolen att detta objekt styrker den bedömda nivån om 3 600 kr/kvm BTA. Borganäs 1 bedöms dessutom ha ett något sämre läge inom Kista än regleringsobjektet å andra sidan finns det fastigheter inom Kista med ett betydligt bättre läge än regleringsfastigheten. Domstolen finner mot denna bakgrund att markvärdet skäligen bör bestämmas till 3 600 kr/kvm BTA.

Korrigering för fjärrvärmeklausul

Bolaget åberopar en punkt i tomträttsavtalet som förhindrar tomträttshavaren att försörja fastigheten med energi annat än med fjärrvärme. Punkten 14 i tomträttskontraktet är därför en belastning, som påverkar den obebyggda tomtens marknadsvärde negativt. Bolaget gör gällande att anslutningen till fjärrvärme enligt tomträttsavtalet innebär en årlig merkostnad om 1 215 408 kr. Detta innebär en påverkan på markvärdet med 600 kr/kvm BTA.

Kommunen bestrider att punkt 14 i tomträttskontraktet angående fastighetens uppvärmning ska beaktas vid avgäldsprövningen. Där angivet förbud mot att anordna egen pannanläggning och tvång att ansluta fastigheten till fjärrvärme förekom i tomträttsavtal från 1970 och 1980-talen men är inte relevanta idag då fjärrvärmen levereras på marknadsmässiga villkor på en konkurrensutsatt marknad. Någon laglig grund för att hindra andra uppvärmningsformer än fjärrvärme finns ej längre. Lagen om allmänna värmesystem (1981:1354), upphävdes 2007. Vidare ska

Mark- och miljödomstolen

numera bestämmelserna i konkurrenslagen (2008:579) beaktas. Dessutom skulle tomträttshavaren kunna hävda att bestämmelsen numera är oskälig och troligen få den upphävd på det sättet. För det fall punkt 14 i tomträttskontraktet ändå ska beaktas vid avgäldsprovningen menar staden att markvärdet inte påverkas.

Mark- och miljödomstolen bedömer att den i tomträttskontraktet aktuella klausulen är att betrakta som ett civilrättsligt bindande avtal mellan parterna till dess annat bestäms genom en domstols dom eller på annat sätt. Mot denna bakgrund utgör klausulen en begränsning av tomträttshavarens möjlighet att välja energilösning. En köpare som har att ta ställning till att förvärva mark med en sådan begränsning jämfört med att köpa mark utan begränsningen bedöms vara beredd att betala ett lägre värde för marken. Den fråga som återstår att ta ställning till är hur mycket värdet påverkas av den begränsande klausulen.

Av de i målet åberopade tekniska rapporterna och av de förhör som hölls med de experter som medverkat vid framtagandet av rapporterna framkommer att osäkerheten kring beräkningarna är påtaglig. Antaganden måste göras om framtida elpriser, geotekniska förutsättningar, skillnader i byggkostnader för att eventuellt uppföra en byggnad med passivhusstandard, beaktande av en ett livscykelperspektiv, antal borrhål som är möjliga att placera på fastigheten i bebyggt respektive obebyggt skick etc. Domstolen gör bedömningen att den prispåverkande effekten endast kan bli föremål för en skälighetsbedömning. Domstolen gör bedömningen att en sannolik köpare skulle bedöma marknadsvärdeinverkan av nu uppräknade omständigheter till skäligen bestämda 300 kr/kvm BTA.

Med beaktande av ovanstående bedöms markvärdet till 3 300 kr/kvm BTA eller till totalt avrundat 149 490 000 kr (45 300 kvm BTA x 3 300 kr/kvm BTA).

Avgäldsränta

Parterna är eniga om avgäldsräntan 3,25 procent.

Avgäld

Med ett markvärde om 149 490 000 kr och en avgäldsränta om 3,25 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 oktober 2012 bestämmas till avrundat 4 858 400 kr.

Rättegångskostnader

Kommunen har begärt ersättning för rättegångskostnader i målet med 279 255 kr. Av beloppet avser 74 355 kr ombudsarvode, 144 000 kr ersättning till tekniskt biträde och 60 900 kr ersättning för utlägg. Av beloppet utgör 25 200 kr kostnader hänförliga till merarbete på grund av den huvudförhandling som ställdes in. För dessa kostnader yrkas ersättning oavsett utgången i målet.

Bolaget har vitsordat kostnadsyrkandet som skäligt i och för sig. Dock har bolaget bestritt att utge ersättning med 25 200 kr oavsett utgången i målet. Bolaget har inte orsakat att förhandlingen fick ställas in.

Bolaget har begärt ersättning för rättegångskostnader i målet med 309 400 kr. Av beloppet avser 264 000 kr ombudsarvode och 40 500kr tekniskt utredningsarbete. 4 900 kr utgör vittnesersättning.

Kommunen har vitsordat kostnadsyrkandet.

Domstolens bedömning

Med hänsyn till utgången i målet ska vardera part stå sin rättegångskostnad, utom såvitt avser den merkostnad som kommunen yrkat ersättning för. Denna kostnad ska bolaget ersätta eftersom bolaget i ett sent skede den 11 mars 2013 gav in och åberopade en rapport från Ricman Energy som skriftlig bevisning samt tillika förhör med Rickard Berg som upprättat rapporten, till en huvudförhandling som var utsatt till den 13--14 mars. Detta orsakade att förhandlingen fick ställas in. Eftersom punkten 14 i tomträttsavtalet var känd för bolaget borde bolaget ha åberopat bevisningen i ett tidigare skede.

Mark- och miljödomstolen

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 425).

Överklagande senast den 29 maj 2013. Prövningstillstånd krävs.

Marianne Wikman Ahlberg

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi samt de särskilda ledamöterna Reigun Thune Hedström och Sören Kågedal.