



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060201

DOM
2014-04-03
Stockholm

Mål nr
F 6747-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-07-03 i mål nr F 5021-11 och nr F 5089-11, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

Malmö kommun

Ombud: AJ K och D D A

KLAGANDE OCH MOTPART

RTB Havet Kommanditbolag, 916618-9598

Ombud: L F

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld beträffande fastigheten X i Malmö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår Malmö kommuns yrkande om avvisning av ny omständighet.
2. Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen den årliga tomträttsavgälden för fastigheten X i Malmö kommun för den avgäldsperiod som började den 1 januari 2013 till 325 128 kronor.

Dok.Id 1127617

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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
E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se				

3. RTB Havet Kommanditbolag ska erlägga de avgiftshöjningar (skillnadsbeloppet) som denna dag förfallit till betalning jämte ränta enligt 5 § räntelagen fram till domen vunnit laga kraft och därefter ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

4. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom förpliktar Mark- och miljööverdomstolen RTB Havet Kommanditbolag att ersätta Malmö kommun för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 110 850 kronor, varav 80 000 kronor avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 3 juli 2013 till dess betalning sker.

5. RTB Havet Kommanditbolag ska ersätta Malmö kommun för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 63 000 kronor avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

RTB Havet KB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla bolagets vid mark- och miljödomstolen, som den slutligen justerades vid huvudförhandlingen, förda talan. Bolaget har även yrkat befrielse från skyldigheten att ersätta kommunen dess rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Malmö kommun (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla kommunens vid mark- och miljödomstolen förda talan. Kommunen har även yrkat full ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Malmö kommun har därutöver yrkat att vad bolaget i Mark- och miljööverdomstolen anfört om att tomträttsavtalet hindrar bolaget från att tillgodoräkna sig värden av förändrad markanvändning är en ny omständighet som ska avvisas.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen. Följande förtydliganden och tillägg har gjorts.

Bolaget*Markvärdet*

Mark- och miljödomstolen har bestämt ett för högt markvärde. Det är en felaktig slutsats av mark- och miljödomstolen att prisnivån för jämförelseobjekten som avser friköp skulle vara applicerbar på X. Köparna av jämförelseobjekten har genom friköp direkt kunnat tillgodogöra sig det övervärde som funnits på grund av förväntningar om ändrad markanvändning. Prisnivån för jämförelseobjekten är därför

inte tillämplig i hamnområdet. Det har varit fel av domstolen att ta hänsyn till förväntningar om ändrad markanvändning eftersom gällande detaljplan och bestämmelse i tomträttskontraktet begränsar hur den aktuella fastigheten ska användas. Det finns därför inget övervärde hänförligt till förväntningar om ändrad markanvändning för X.

Domstolen gör också en grundlös bedömning rörande att kostnader för va-anslutning och markanläggningar inte har fullt genomslag på markvärdet. Det är även en felaktig bedömning att hyresnivåerna i hamnen inte skulle vara lägre än i området Fosiemy; Fosiemy är ett modernare område med modernare användningssätt. Kommunen har inte heller haft några invändningar mot bolagets beräkningar i den delen. Det är en fastighetsekonomisk självklarhet att högre hyresnivå i ett område innebär högre markvärdenivå än i ett område med låg hyresnivå.

Avgäldsräntan

De hänvisningar som kommunen gör till att avgäldsräntan ska bestämmas utifrån realräntan är inte längre aktuella. Konjunkturinstitutets bedömning för realräntans nivå vilken redogörs för i Tomträttsutredningen (SOU 2012:71) är däremot aktuell och ska vara utgångspunkten i målet. Mark- och miljödomstolen har gjort en riktig bedömning av hur avgäldsräntan ska bestämmas.

Rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen har felaktigt utgått från att avgörandet rör samma mål. Det är i själva verket fråga om två separata mål; ett där kommunen är kärke och till fullo förlorat sin talan och ett där bolaget är kärke och till fullo förlorat sin talan. Det är närmast en slump att målen handlagts gemensamt. Mark- och miljödomstolen borde därför rätteligen ha kommit fram till att vardera part skulle stå sin rättegångskostnad. Det är vidare stötande att bolaget ska ersätta kommunens rättegångskostnad eftersom bolaget helt vunnit den del av målet som rör avgäldsräntan. Kommunen har också gjort gällande ett avsevärt högre markvärde än vad som svarar mot yrkandet. Bolaget har - i förhållande till vad kommunens yrkande verkligen krävt - därför tvingats försvara sig mot en mer extrem utredning i den delen.

Övrigt

Bolaget delar inte mark- och miljödomstolens slutsats att prisnivån på jämförelseobjekten som rör friköp skulle vara applicerbar på regleringsobjekten. Köparna av jämförelseobjekten har direkt genom friköpen tillgodogjort sig övervärdet av föreliggande förväntningar om ändrad markanvändning. På så sätt har förväntningarna varit prispåverkande. X kan inte nyttjas i strid mot gällande detaljplan och tomträttskontrakt och ska därför inte tillgodoföras något övervärde på marken på grund av förväntningar om ändrad markanvändning. Prisenivån för jämförelseobjekten i hamnområdet är därför inte tillämpligt på regleringsobjektet i målet. Detta är också vad bolaget har gjort gällande i mark- och miljödomstolen.

Kommunen*Markvärdet*

Parterna är överens om att ortprismetoden ska tillämpas för bestämmande av markvärdet och att jämförelseobjekten avseende försäljningar av hela fastigheter med obebyggd mark i hamnområdet i Malmö är begränsad. Mark- och miljödomstolen har i huvudsak accepterat den argumentation som kommunen framfört till stöd för att markvärdet ska bestämmas till 750 kr/m², till exempel att friköp och tillköp ska tillmätas betydelse.

Bolagets uppfattning att förväntningar av ändrad markanvändning påverkat markvärdet för jämförelseobjekten i högre utsträckning än för X saknar stöd i utredningen. Mark- och miljödomstolens slutsats rörande att det kan finnas förväntningar om ändrad markanvändning för området som påverkar markvärdena är rimliga.

Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt bedömning rörande vilken vikt som ska fästas vid jämförelsevärden enligt AFT 13. Vad gäller de hyresnivåer som bolaget gör gällande ska vara riktlinjer vid bestämmande av markvärdet ska påpekas att det i målet inte finns utredning som visar på hyresnivåerna i Fositeby. Det saknas även utredning om korrelationen mellan hyresnivå och marknivå och sambandet mellan dessa faktorer är därför osäker.

Tre jämförelseobjekt i hamnområdet i Malmö kommun (C, D och E) har sålts för mellan 700-800 kr/m². De två objekt som såldes för 700 kr/m² (D och E) var friköp. Det har därför inte varit rimligt av mark- och miljödomstolen att bestämma markvärdet till 600 kr/m². Fastigheten C som såldes för 801 kr/m² borde även ha tillmätts större betydelse som jämförelseobjekt. De åtgärder som vidtagits inför försäljning har varit i syfte att göra marken till användbar industrimark. Att C, till skillnad från X, har tillgång till kaj har beaktats genom att kommunen bedömt att markvärdet för X per kvadratmeter är 51 kr lägre än för C. Mot bakgrund av detta ska markvärdet för X fastställas till 750 kr/m², dvs. 12 800 000 kronor, och i vart fall inte lägre än 700 kr/m².

Avgäldsräntan

Genom att utgå från Konjunkturinstitutets rapport som är bilagd till SOU 2012:71 har mark- och miljödomstolen frångått tidigare praxis på området, dels avseende den nivå om tre procent som i praxis ansetts vara skälig, dels avseende att avgäldsräntan ska motsvara en långsiktig realränta under minst 30 år. I rapporten utgår Konjunkturinstitutet inte från de kriterier som enligt praxis är rådande för bestämmande av avgäldsräntan utan redogör istället för räntan på statsobligationer. Rapporten ger inte stöd för att den långsiktiga realräntan skulle vara lägre än tre procent. Det finns inte stöd för tingsrättens slutsats att avgäldsräntan ska bestämmas till 2,75 procent. Mark- och miljööverdomstolen kan inte frångå Högsta domstolens praxis om avgäldsräntan, varken avseende den nivå om tre procent som bedömts skälig eller att avgäldsräntan ska motsvara en långsiktig realränta under minst 30 år. Mot bakgrund av praxis ska Mark- och miljööverdomstolen lägga en avgäldsränta om 3,25 procent till grund för beräkningen av tomträttsavgälden. Avgäldsräntan baseras då på en realränta om 3 procent och en triangeleffekt om 0,25 procent.

Sammantaget

Sammantaget yrkar kommunen ett avgäldsbelopp på 325 128 kr vilket är lägre än vad de separata yrkandena om avgäldsränta och markvärde ger.

Rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen

Det är inte en slump att de två målen i mark- och miljödomstolen handlagts gemensamt eftersom de rör samma sak. Hade de handlagts separat skulle det ha varit *lis pendens* (dvs. rättegångshinder). Bolagets påstående att bolaget i mark- och miljödomstolen vunnit vad gäller avgäldsrentan samt att kommunen gjort gällande ett högre markvärde än vad som svarat mot yrkandet tillbakavisas av kommunen. Utgången av respektive grund ska inte tillmätas någon betydelse. Det är parternas respektive yrkanden före huvudförhandling som ska ligga till grund för fördelningen. Bolagets yrkande före huvudförhandlingen var att avgäldsrentan skulle bestämmas till 2,7 procent. Kommunen har då i mark- och miljödomstolen vunnit mer än man förlorat avseende frågan om avgäldsrentan. Mark- och miljööverdomstolen ska fördela rättegångskostnaderna utifrån utgången i målet. Kommunen ska ersättas med yrkat belopp för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

UTREDNING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen och samtyckt till att målet i Mark- och miljööverdomstolen avgörs utan huvudförhandling. Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av den åberopade muntliga bevisningen genom uppspelning av förhör.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen följande. Vad bolaget gör gällande rörande vilken hänsyn som ska tas till förväntningar om ändrad markanvändning mot bakgrund av tomträttskontraktet och detaljplan utgör inte en ny omständighet i förhållande till vad bolaget åberopat i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen avslår därför kommunens yrkande att denna omständighet ska avvisas.

Enligt 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Av förarbetena (NJA II 1953 s. 372 ff) framgår att avgälden ska

motsvara en skälig ränta på markvärdet. Detta är i princip liktydigt med kravet på förräntning av det investerade kapitalet som en tänkt köpare av marken i avröjt skick kan antas ha räknat med (jfr NJA 1975 s. 385).

Avgäldsräntan

Parterna är överens om att avgäldsräntan ska grundas på en långsiktig realränta med tillägg för triangeleffekten. Därtill är parterna överens om att triangeleffekten ska bestämmas till 0,25 procent.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterade i dom den 31 januari 2012 i mål nr F 5259-10 m.fl. att avgäldsräntan ska präglas av en betydande stabilitet och att det i slutändan är fråga om en skälighetsbedömning. Den skäliga ränta som söks ska motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträdden förväntas bestå. Det är i brist på tillförlitlig utredning om denna avkastning som det i praxis har tillämpats en långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden under 30 år framåt utan beaktande av risktagande. I nämnda dom hade kommunen redovisat utredning rörande direktavkastning. Mark- och miljööverdomstolen fann i målet att det istället var på denna grund som avgäldsräntan skulle bestämmas. Med den utgångspunkten och mot bakgrund av tidigare praxis ansågs direktavkastningskravet vara styrande för bestämmande av avgäldsräntan.

I det nu aktuella målet har parterna istället för att redovisa utredning rörande direktavkastning argumenterat för hur realräntan ska bestämmas. Rörande realräntans storlek gör Mark- och miljööverdomstolen ingen annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Avgäldsräntan i målet ska därför bestämmas till 2,75 procent. Parterna är överens om att det därtill ska göras ett tillägg om 0,25 procent för triangeleffekten. Mark- och miljööverdomstolen fastställer därför avgäldsräntan till 3,0 procent.

Markvärdet

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det mellan parterna är ostridigt att ortprismetoden ska tillämpas vid bestämmande av markvärdet. Det är vidare ostridigt

att jämförelseobjekt utgörande försäljningar av hela fastigheter med obebyggd mark i hamnområdet i Malmö kommun är begränsad.

Utgångspunkten för att bestämma markvärdet måste alltid vara fastighetsmarknaden i form av priser vid genomförda överlåtelser. Vid bestämmande av markvärde i tomträttssammanhang liksom vid all fastighetsvärdering är det ofta svårt att få tillgång till tillräckligt många och tillräckligt likartade jämförelseobjekt.

Av utredningen i målet har framkommit att skillnaden i pris vid försäljning av hela fastigheter och pris vid friköp och tillskottsförvärv inte är särskilt stor. I likhet med mark- och miljödomstolen anser Mark- och miljööverdomstolen därför att friköp och tillköp måste tillmätas betydelse vid bestämmande av markvärdet. Det bör noteras att priset vid friköp alltid innehåller vissa osäkerhetsmoment och att det är svårt att säga något om hur friköpspriser verkligen förhåller sig till marknadsvärdet för tomtmark. Mark- och miljööverdomstolen anser dock att det inte finns något som principiellt tyder på att köpeskillingen vid friköp är högre än vid köp på den öppna markanden.

Vad gäller de jämförelseobjekt i Burlövs kommun och i Oxie som har redovisats av bolaget anser Mark- och miljööverdomstolen att de är av mindre betydelse för analysen av markvärdet. Marktaxeringsvärdet där dessa jämförelseobjekt ligger är så mycket lägre än för prövningsobjektet att de inte kan jämföras rakt av, utan justering för detta. Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i mark- och miljödomstolens slutsats att det inte bör fästas någon större vikt vid den hyresjämförelse i Fosiemy m.fl. och Hamnen m.fl. som bolaget redovisat.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra en annan bedömning än mark- och miljödomstolen rörande den påverkan kostnader för va-anlutning och markanläggning har på analysen av markvärdet. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar dock att en sådan analys har många felkällor varför den tillmäts mindre betydelse.

Tre köp av hela fastigheter i Malmö kommun från 2011 har redovisats av såväl bolaget som kommunen (Y, Z och A). Medelvärdet för dessa objekt är 625 kr/m². Objekten är belägna i områden som har samma riktvärde som Hamnen vid AFT 13. Därtill anser Mark- och miljööverdomstolen att de av kommunen redovisade jämförelseobjekt C, D och E ska tillmätas större betydelse i jämförelsen än vad mark- och miljödomstolen har gjort. Dessa jämförelseobjekt har sålts för mellan 700-801 kr/m² under åren 2007-2009. Nämnade jämförelseobjekt är belägna i aktuellt eller angränsande värdeområden och bedöms vara av större betydelse för analysen. Mot denna bakgrund och att det inte principiellt kan sägas att priset vid friköp är högre än vid köp på den öppna marknaden finner Mark- och miljööverdomstolen att markvärdet uppgår till minst 634 kr/m² tomtareal vilket är det markvärde som krävs för att kommunens yrkande om avgäld ska uppnås vid en avgäldsränta, inklusive triangeleffekt, på 3,0 procent.

Ny tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för den avgäldsperiod som börjar den 1 januari 2013 ska uppgå till 325 128 kr.

Rättegångskostnader

Part som tappar målet ska, enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken, ersätta motpartens rättegångskostnad, om inte annat är stadgat. I 18 kap. 4 § finns bestämmelser om hur rättegångskostnadsansvaret ska fördelas när i målet förekommer flera yrkanden och parterna ömsom vinner och förlorar eller när ett yrkande bifalls endast till en del. I båda situationerna kan rätten kvitta kostnaderna eller jämka kostnaderna, om inte kostnaderna för de olika yrkandena i målet kan särskiljas. Har parten förlorat endast i ringa mån får rätten istället tillerkänna parten full ersättning för kostnaderna. Även vid tillämpning av reglerna i 4 § ska hänsyn tas till huvudregeln i 1 §.

Mark- och miljööverdomstolen anser inte att det, som bolaget argumenterat för, är en slump att de två målen som i mark- och miljödomstolen inletts genom respektive parts ansökan om stämning har handlagts gemensamt. De två stämningsansökningarna rör samma sak – frågan om till vilket belopp tomträttsavgälden för fastigheten X i Malmö kommun för den avgäldsperiod som började den 1 januari 2013 ska

bestämmas. Respektive part har i detta avseende framställt varsitt yrkande rörande till vilket belopp avgäldens ska bestämmas.

Genom utgången i Mark- och miljööverdomstolen har kommunen fått fullt bifall till sin talan. Huvudregeln enligt 18 kap 1 § rättegångsbalken är att kommunen till fullo ska få ersättning för sina rättegångskostnader. Utredningen i målet har avsett i huvudsak hur markvärdet ska bestämmas. Parterna har argumenterat i såväl frågan om markvärdets som avgäldsriktans bestämmande. Det är inte möjligt att särskilja kostnaderna för de olika delarna och Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl eller stöd för att jämka eller kvitta rättegångskostnaderna med utgångspunkt i parternas åberopade grunder. Det finns ingenting i målet som tyder på att kommunen fört talan på ett sätt som gjort att bolaget tvingats bemöta ovidkommande yrkanden eller att kommunen på annat sätt varit försumliga i sin processföring.

Kommunen ska därför få full ersättning för sin rättegångskostnad i målet, såvitt kostnaden varit skäligen påkallad för tillvaratagande av kommunens rätt. Mark- och miljööverdomstolen finner inte anledning att göra någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen rörande de av kommunen yrkade kostnaderna i mark- och miljödomstolen eller skäligheten av dessa. Skäliga kostnader i mark- och miljödomstolen uppgår alltså till 110 850 kronor exklusive mervärdesskatt, varav 80 000 kr avser ombudsarvode.

I Mark- och miljööverdomstolen har kommunen yrkat ersättning med 63 000 kronor i ombudsarvode. Beloppet är exklusive mervärdesskatt. Bolaget har överlämnat till rätten att bestämma skäligheten av det yrkade beloppet. Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att det yrkade beloppet är skäligt.

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 6747-13

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2014-05-02

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Jan Gustafsson,
hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, och tf. hovrättsassessorn Ulrika Stenström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Annika Grönlund.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-07-03
meddelad i
Växjö

Mål nr F 5021-11,
F 5089-11

KÄRANDE OCH SVARANDE
RTB Havet Kommanditbolag, 916618-9598

Ombud: L F

SVARANDE OCH KÄRANDE
Malmö kommun

Ombud: D D

Ombud: J K

SAKEN
Omprövning av tomträttsavgäld beträffande fastigheten Malmö X

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga tomträttsavgälden för Malmö X för den avgäldsperiod som började den 1 januari 2013 till 308 016 kronor, dvs oförändrad avgäld.
2. RTB Havet Kommanditbolag ska ersätta Malmö kommun för rättegångskostnader med 83 138 kr, varav 60 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 252621

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

BAKGRUND

Malmö kommun (kommunen) äger X. Fastigheten är upplåten med tomträtt till RTB Havet Kommanditbolag (bolaget). Innevarande avgäldsperiod är 1 januari 2003 – 31 december 2012. Avgälden är 308 016 kr per år. Ny avgäld ska bestämmas för den avgäldsperiod som började löpa den 1 januari 2013. Bolaget har stämt kommunen (mål F 5021-11) och yrkat en sänkning av avgälden och kommunen har stämt bolaget (mål F 5089-11) och yrkat en höjning av avgälden.

X har varit upplåten med tomträtt sedan den 1 januari 1953. Nytt tomträttsavtal har tecknats och gäller från och med den 1 januari 2003. Ändamålet är enligt tomträttsavtalet kontor, handel och lager. I avtalet noteras att det finns två registrerade byggnader som inrymmer kontor om 1 234 m² BRA, lager om 4 872 m² BRA och kajyta om 1 230 m². Kajytan avser lastbryggor för lastbilar. Fastighetens areal är 17 112 m².

Gällande detaljplan vann laga kraft den 19 april 1989. X är utlagd för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är tolv meter.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att den årliga tomträttsavgälden ska sänkas till 207 900 kr. Vid huvudförhandlingen har yrkandet jämkats till 231 000 kr beräknat på markvärdet 7 700 000 kr och en avgäldsrenta på 3 %. Vidare har bolaget yrkat återbetalning av skillnadsbelopp med ränta enligt 5 § räntelagen tills domen har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter tills betalning sker. Bolaget har även yrkat ersättning för sina kostnader i målet.

Bolaget har anfört i huvudsak följande.

Markvärdet

I första hand bör ortsprismetoden användas. Eftersom tillgången på ortsprismaterial är starkt begränsad har även komplettering av ortsprisanalysen skett med uppskatt-

ning utifrån fastighetens taxeringsvärde. Bolaget har listat de försäljningar av försåld industritomtmark som skett i Malmö kommun sedan 2008. Listan omfattar 30 försäljningar med både friköp, kompletteringsförvärv och rena fastighetsförsäljningar. I flertalet fall är Malmö kommun säljare. Bolaget har även tagit med fyra försäljningar, varav en avser del av fastighet, i Arlov (Burlövs kommun) som ligger nära och bedöms till såväl karaktären som attraktiviteten på fastighetsmarknaden som väl jämförbart med Hamnen-området.

Friköp av tomträtter kan knappast uppfylla de kriterier som förutsätts i definitionen av fastigheters marknadsvärde eftersom det bara finns en möjlig köpare. Under senare år har ränteläget varit extremt lågt. Det har därför varit fördelaktigt att friköpa i stället för att behålla tomträtten. De friköp som skett i närheten av X har avsett fastigheter som är väsentligt mindre och därmed ofta betingar ett högre pris per kvadratmeter. Vid friköp tas inte heller någon exploateringsrisk eftersom verksamhet redan är etablerad på fastigheten. Vid tillskottsförvärv av mark kan betalningsviljan förväntas vara större än normalt. Alternativet kan ju vara omlokalisering av verksamheten med kostnader för flytt, etablering och inkörning av verksamheten på ny plats. Friköp och tillskottsförvärv har därför gallrats bort och därefter återstår elva förvärv i Malmö.

De utgallrade försäljningarna återfinns främst i kvarteren Olsgård och Slätthög som ligger i ett modernt verksamhetsområde med ett ur kommunikationssynpunkt strategiskt läge mellan Malmös inre och yttre ringleder. B och A ligger på Toftanäs verksamhetsområde med ett påtagligt större inslag av handel och service än i hamnområdet. Samtliga försäljningar i näraliggande Burlöv återfinns i intervallet 300 – 350 kr/m² tomtareal. Försäljningarna är betydligt äldre men sett till områdets karaktär mer jämförbara med X.

Markvärdet för industrifastigheter vid AFT (allmän fastighetstaxering) 2007 var 250 kr/m² markareal och vid AFT 2013 550 kr/m² markareal. Taxeringsvärdet inkluderar värdet av anläggningsavgifter och markanläggningar. Anslutningsavgiften

för va, enligt gällande taxa, motsvarar en kostnad i storleksordningen 1,0 Mkr. Värdet av befintliga markanläggningar såsom hårdgjorda ytor m m kan i vart fall uppskattas till 200 kr/m² utvändigt markareal vilket motsvarar 3,5 Mkr. Värdet av anslutningsavgifter och markanläggningar, med dessa antaganden, uppgår till ca 250 kr/m². En beräknad marknadsvärdenivå utifrån AFT13 kan uppskattas ligga i intervallet 700-750 kr/m² (550/0,75). Vid justering med 250 kr enligt ovan blir nivån 450-500 kr/m² för X i avröjt skick.

Det finns inga analyserbara försäljningar nära X i Malmö. I närbelägna Bur-löv återfinns prisnivåer på ca 300-350 kr/m² markareal. Dessa försäljningar är från 2007-2008. Uppräknat med inflationen motsvarar det 350-400 kr/m². Prisnivåerna i nyare industriområden varierar omkring 500-600 kr/m² markareal. Det är främst fastigheter längs med inre/ytte ringleden med bättre kommunikationer. Det inklämda läget för X och att fastighetens markareal överstiger objekten i jämförelse-materialen påverkar värdenivån. Tomträttsavtalet innebär att tomträttshavaren måste acceptera strängare och mer omständliga villkor än vad som följer av plan- och bygglagstiftningen. En uppskattning med ledning av taxeringsvärden indikerar enligt ovan en värdenivå i intervallet 450-500 kr/m² markareal. De värdenivåer som återfinns i nybyggda, anpassade och mycket ändamålsenliga industriområden får anses utgöra en övre värdenivå medan prisnivån i Burlöv torde utgöra ett lägre intervall. Kommunen och tomträttshavaren förlikades angående tomträttsavgälden för Vinkeln 8 (belägen på Spillepengens industriområde nära X). Regleringsdag var den 1 januari 2010 och förlikningen grundades på ett markvärde om 400 kr/m² markareal.

Hamnområdet är ett gammalt industriområde där det, mot bakgrund av det centrala läget, kan finnas förväntningar om ändrad markanvändning som påverkar markvärdena. För X, som är en distributionsfastighet, är det centrala och inklämda läget snarare en nackdel. Det är för en sådan fastighet viktigare att ligga närmare motorvägar än hamnen.

C är inte jämförbar med X. Den har en speciell användning (cementfa-brik) och tillgång till kaj. Köparen hade därför incitament att överbetala. Fastighet-en var inte ute på öppna marknaden. Kommunen redovisar fyra köp i Fositeby och Toftanäs från 2011 avseende hel fastighet med en genomsnittlig köpeskilling om 654 kr/m². Köp från 2010 och 2012 som återfinns i kommunens bruttolista är dock utelämnade, likaså köp i närbelägna Oxie. Fositeby har samma riktvärde i AFT13 som hamnområdet, men hyresnivåerna är högre i Fositeby än i hamnen. En analys av de hyresnivåer som Bryggan Fastighetsekonomi har i sin databas ger vid handen att marknadsvärdenivån i hamnen är 70 – 77 % av nivån i Fositeby. Flertalet försäljningar i Fositeby ligger i intervallet 550-650 kr/m² markareal. En förväntad markvärdenivå i hamnen kan därför beräknas till 73,5 % av 600 kr/m² = 441 kr/m².

Under 2012 såldes F för 310 kr/m² markareal i en affär mellan två privata aktörer. Fastigheten är belägen endast en dryg kilometer söder om E6/ytte ringleden och Fosie industriområde. Ett ytterligare exempel på en pressad fastighetsmarknad är fastigheten G som var värderad till 21,5 Mkr och i oktober 2012 såldes på auktion för 18 Mkr.

Avgäldsräntan

Avgäldsräntan ska bestämmas efter en långsiktig realränta med tillägg för den s k triangeleffekten. Bolaget hänvisar till delbetänkandet från Tomträtts- och arrendeutredningen, överlämnat i oktober 2012 (SOU 2012:71), där Konjunkturinstitutet (KI) i en rapport daterad den 16 maj 2012 kommit fram till att den långsiktiga realräntan ligger i spannet 2,4 – 3,0 procent. Utredningen har föreslagit att avgäldsräntan i lag ska bestämmas till 2,75 %. Utredningen föreslår också en årlig omräkning av avgälden. Den avgäld som nu ska bestämmas ligger dock fast i tio år, varför en kompensation för triangeleffekten på 0,25 procentenheter tillkommer. Således yrkar bolaget att avgäldsräntan ska vara 3,0 procent.

Kommunen har yrkat att den årliga tomträttsavgälden ska höjas till 325 128 kr baserat på markvärdet 12 800 000 kr och en avgäldsränta på 3,25 %. Kommunen har

yrkat att bolaget vid domstillfället ska erlägga de avgiftshöjningar (skillnadsbeloppet) som då förfallit till betalning, samt att på beloppet betala ränta enligt 5 § räntelagen till dess domen vunnit laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen tills betalning sker. Kommunen har även yrkat ersättning för sina kostnader i målet.

Kommunen har i huvudsak anfört följande.

Markvärdet

X är taxerad som specialenhet, kommunikationsbyggnad, med typkod 829.

Markvärdet bör dock bestämmas efter en jämförelse med värdet för tomtmark för industrifastigheter. Riktvärdet för tomtmark för industrier var 550 kr/m² vid AFT 13.

I hamnområdet har tre jämförelseobjekt återfunnits; ett köp i samma värdeområde som X och två köp i angränsande jämförbara värdeområde. E såldes 2009 för 700 kr/m² tomtareal. Fastigheten är belägen i samma värdeområde som X. Försäljningen avsåg friköp. I angränsande värdeområde bedöms köpen av D (friköp) och C vara jämförbara med X. C såldes 2007 för 801 kr/m² och har bebyggt med en cementterminal. Fastigheten har, mot avgift, tillgång till kaj på angränsande kommunägd mark. D friköptes 2009 för 700 kr/m². C är mest jämförbar med X men även friköpen ger en indikation på värdenivåerna.

I hela Malmö kommun har 35 köp av tomtmark för industriändamål återfunnits från 2010 och framåt. Efter marknadssimulering bedöms sex friköp och sju vanliga köp, varav fyra omfattar hela fastigheter, kunna utgöra grund för jämförelse. Samtliga friköp har skett 2010. Den genomsnittliga köpeskillingen var 547 kr/m² tomtyta. De sju vanliga köpen har skett 2010 och 2011 till en genomsnittlig köpeskillning på 605 kr/m² tomtyta. De köp som omfattar hela fastigheter har en genomsnittlig köpeskillning på 654 kr/m² tomtyta. Köp i Oxie och Burlöv har inte tagits med i analysen eftersom dessa områden bedöms som mindre attraktiva än hamnområdet.

Riktvärden för industritomtmark vid AFT 13 på 160 respektive 60 - 300 kr/m² tomtyta i dessa områden ger stöd för en sådan slutsats. X ligger i direkt anslutning till Västkustvägen som norrut har direkt koppling till E6:an och söderut till E22:an norrut, Inre Ringvägen och Nobelvägen söderut. Läget och serviceutbudet är inte sämre än för jämförelsefastigheterna i Fosieby.

Undersökningen visar att priserna har gått upp i Malmö under den undersökta perioden. De få köp som gjorts i hamnområdet ligger i intervallet 700 – 800 kr/m². Läget för X bedöms som mycket bättre än för de fyra fastigheter i Malmös ytterområden där köpeskillningarna var ca 650 kr/m². Värdet på X bedöms till 750 kr/m² tomtyta med stöd av de köp som finns i hamnområdet. Det totala värdet blir då (avrundat) 12 800 000 kr.

Avgäldsrentan

Kommunen yrkar att avgäldsrentan grundas på en långsiktig realränta om 3,0 procent med ett tillägg på 0,25 procentenheter för triangeleffekten. Kommunen åberopar rättsfallen NJA 1986 s. 272, NJA 1988 s. 343, NJA 1990 s. 714 och Svea hovrätts avgöranden den 1 juni 2009, T 3353-08, och den 31 januari 2012, F 5259-10 m fl, där Högsta domstolen inte meddelade prövningstillstånd, som stöd för att en realränta på 3,0 procent är skälig.

Övrigt

En rent matematisk beräkning av tomträttsavgälden utifrån kommunens bedömning av markvärde och avgäldsrenta ger $0,0325 \times 12\,800\,000 = 416\,000$ kr. Kommunen gör dock en helhetsbedömning där även andra hänsyn tas. Därför yrkar kommunen en höjning till 325 128 kr.

BEVISNING

Kommunen har åberopat värderingutlåtande av och förhör med civilingenjören J S.

Bolaget har åberopat värderingspromemoria jämte kommentarer till J S utlåtande av civilingenjören M P S, samt förhör med densamme. Bolaget har även åberopat syn avseende regleringsobjektet.

DOMSKÄL

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

Markvärdet

I första hand bör jämförelseobjekt sökas bland försäljningar av hela fastigheter som är mest lika X avseende läge och planbestämmelser. Försäljningar som ligger nära regleringstidpunkten, 1 januari 2013, väger tyngre vid en jämförelse. Eftersom endast ett fåtal försäljningar av hela fastigheter har redovisats av parterna måste även friköp och tillköp tillmätas viss betydelse. Ju större arealen är vid tillköp, ju mer jämförbart är förvärvet.

Förväntningar om ändrad markanvändning kan ha påverkat köpeskillingarna i hamnområdet, men dessa förväntningar gäller även X med dess mycket centrala läge.

Jämförelser har gjorts med försäljningar i Arlov, som ligger i Burlövs kommun. En jämförelse med taxeringsvärden i Burlöv och hamnområdet i Malmö visar att värdenivåerna i Burlöv är väsentligt lägre. Även om fastighetstaxeringen för obebbyggd industritomtmark i dessa områden bygger på ganska få försäljningar, så är skillnaden så stor att domstolen väljer att helt bortse från dessa jämförelser. Dessutom är redovisade försäljningar från 2006 – 2008 och därför mindre jämförbara i tid.

Bolaget har redovisat 30 överlåtelse av industritomtmark i Malmö sedan 2008. Efter utgallring av friköp och tillskottsförvärv återstår elva överlåtelse. Den genomsnittliga köpeskillingen för alla 30 försäljningarna är 573 kr/m² tomtareal och för de elva utgallrade försäljningarna är motsvarande genomsnitt 579 kr/m² tomta-

real. Detta tyder på att skillnaden mellan köpeskillingar för hela fastigheter och köpeskillingar vid friköp och tillskottsförvärv inte är stor och att även dessa försäljningar kan tillmätas betydelse vid värderingen.

Marktaxeringsvärdet är 550 kr/m² tomtareal. Häri ingår värdet av erlagda anläggningsavgifter för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Bolaget har uppskattat denna kostnad till i storleksordningen 1 000 000 kr. Dessutom ingår värdet av befintliga markanläggningar, t ex hårdgjorda ytor. Bolaget har uppskattat värdet av dessa till i vart fall 200 kr/m² utvändig markareal. Bolaget synes dock ha räknat på hela tomtarealen. Själva byggnaden upptar cirka 3 700 m² varför den utvändiga markarealen blir $17\,112 - 3\,700 = 13\,400$ m² (avrundat). Med bolagets egna antaganden i beräkningen skulle den summa som ska dras av från taxeringsvärdet för att få taxeringsvärdet av en obebyggd och avröjd industritomt bli $1\,000\,000 + (13\,400 \times 200) = 3\,680\,000$ kr. Detta motsvarar 215 kr/m² tomtareal. Omräkning av marktaxeringsvärdet till marknadsvärde ger $550/0,75 = 733$ kr/m² tomtareal. Domstolen bedömer att kostnader för va-anslutning och markanläggningar inte har fullt genomslag på marknadsvärdet, varför avdrag görs med 180 kr/m² tomtareal. Denna beräkningsmetod indikerar således en värdenivå på cirka 550 kr/m² tomtareal.

Bolaget har även redovisat hyresnivåer i Fositeby m fl och Hamnen m fl. Jämförelsen indikerar att hyresnivåerna i Hamnen är 70 – 77 % av nivåerna i Fositeby. Domstolen finner dock att korrelationen mellan hyresnivå och markvärde är osäker. Fositeby är senare exploaterat och har därför sannolikt ett modernare byggnadsbestånd vilket påverkar hyresnivån. Dessutom påverkar användningssättet hyresnivån. En mer extensiv användning, som t ex lager, har lägre hyresnivå. Domstolen fäster därför mindre vikt vid denna jämförelse.

C såldes 2007 för 801 kr/m² tomtareal. Fastigheten bebyggdes med en cementterminal, vilket krävde grundförstärkning som säljaren, Malmö kommun, bekostade. Fastigheten har tillgång till kaj på angränsande kommunägd mark. Även om en av-

gift tas ut kan tillgången till kaj och grundförstärkningen ha påverkat köpeskillingen. Domstolen bedömer därför att denna köpeskillning är högre än värdet av X. Kommunen har vidare åberopat två friköp, båda från 2009, inom hamnområdet. Vid båda dessa friköp var köpeskillingen 700 kr/m² tomtareal. Som ovan redovisats är skillnaden mellan friköp och övriga köp liten, varför domstolen fäster visst avseende vid denna jämförelse.

Kommunen har även listat 35 köp av industrimark i hela Malmö kommun från år 2010 och framåt. Av dessa är fyra köp av hela fastigheter. Bolaget har på motsvarande sätt ur sin lista över köp i hela Malmö kommun funnit elva köp av hela fastigheter. Tre köp av hela fastigheter finns med på både kommunens och bolagets lista. Dessa är Y (650 kr/m²), Z (625 kr/m²) och A (600 kr/m²). Alla tre jämförelseobjekten är belägna i Fosieby och Toftanäs som har samma riktvärde (550 kr/m²) som Hamnen vid AFT 13. Medelvärdet är 625 kr/m² tomtareal. Ovan redovisade jämförelser indikerar en något lägre nivå varför domstolen sammanfattningsvis finner att markvärdet ska bestämmas till 600 kr/m² tomtareal.

Avgäldsrentan

Enligt förarbetena till 13 kap 11 § jordabalken ska avgälden motsvara en skälig ränta på markvärdet. Enligt hittillsvarande praxis bestäms räntan till 3,25 %, baserat på en realränta om 3,00 % och en triangeleffekt om 0,25 %.

Parterna är överens om att avgälden ska grundas på en långsiktig realränta med tillägg för triangeleffekten. De är också överens om att triangeleffekten ska vara 0,25 %. Vad gäller den långsiktiga realräntan är parterna dock oense. Det är således denna fråga som domstolen har att ta ställning till.

Högsta domstolen har i NJA 1990 s 714 uttalat att avgäldsrenta ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv om minst 30 år. I flera senare avgöranden förs resonemang om denna

nivå. Mot denna bakgrund har KI haft Tomträts- och arrendeutredningens uppdrag att bedöma den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv. KI har kommit fram till att ett rimligt intervall för den långa realräntan på en svensk statsobligation med 10 års löptid är 2,4-3,0 %, medan räntan på en 30-årig statsobligation normalt ligger något högre än räntan på en 10-årig statsobligation (0,2-0,4). KI noterar i sammanhanget att HD:s uttalande i NJA 1990 s 714 inte nödvändighetvis ska tolkas som att 30-åriga obligationer är mest relevant att utgå ifrån. (SOU 2012:71 sid 379-382.)

Kommunen hänvisar till rådande praxis (3,25 % inkl. triangeleffekten) medan bolaget hänvisar till KI:s ovan nämnda utredning i bilaga 3 till SOU 2012:71. Bolaget har även hänvisat till ett antal hovrättsdomar, vari avgäldsräntan fastställts till 2,7 %. Att två av dessa domar undanröjts av HD på grund av rättegångsfel förtar enligt bolaget inte tyngden av resonemanget i sak i dessa domar. Kommunen har invänt att domarna undanröjts och målen återförvisats på grund av att hovrätten bestämt avgäldsräntan utifrån ett material som inte åberopats av någon part och som de inte heller fått tillfälle att yttra sig över. Kommunen har påpekat att det aktuella materialet inte åberopats i dessa mål heller.

Vad avser det åberopade delbetänkandet av Tomträts- och arrendeutredningen, SOU 2012:71, har kommunen anfört att man inte kan lägga en utredning som ännu inte lett till något lagförslag till grund för domen.

Domstolen gör följande bedömning.

Som kommunen anfört kan inte de av bolaget åberopade undanröjda domarna beaktas, liksom inte heller den utredning som lagts fram i de målen. Vad däremot gäller delbetänkandet, har bolaget hänvisat till detta i målet och kommunen har haft möjlighet att yttra sig över det. Att det inte lett till lagstiftning saknar enligt domstolens mening betydelse mot bakgrund av att domstolen enligt nuvarande lagregler ska bestämma räntan till en skälig nivå. Domstolen finner alltså att KI:s utredning kan

beaktas vid bedömningen i målet, eftersom den ingår i den statliga utredningens offentliggjorda delbetänkande.

En beräkning av den långsiktiga realräntan kan inte göras exakt. KI:s konstaterande i utredningen att de långa realräntorna fallit sedan mitten av 1990-talet, såväl i Sverige som internationellt, talar för att en lägre realränta ska bestämmas i detta mål, som har en regleringstidpunkt den 1 januari 2013, dvs betydligt senare än i de av kommunen åberopade rättsfallen.

Mot den angivna bakgrunden finner domstolen stöd för bolagets yrkande om att den långsiktiga realräntan ska bestämmas till 2,75 %. Med tillägg för triangeleffekten bestämmer mark- och miljödomstolen således avgäldsrentan i enlighet med bolagets yrkande, dvs till 3,0 %.

Ny tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för den avgäldsperiod som börjar den 1 januari 2013 blir således $17\,112 \times 600 \times 0,03 = 308\,016$ kr/år, dvs oförändrad tomträttsavgäld.

Rättegångskostnader

Kommunen har yrkat ersättning med 206 997 kr, varav 145 747 kr avser ombudsarvode, 30 400 kr ersättning till tekniskt biträde, 30 400 kr eget arbete samt 450 kr ansökningsavgift.

Bolaget har yrkat ersättning med 132 846 kr, varav 81 000 kr avser ombudsarvode, 44 000 kr tekniskt biträde, 5 446 kr reseersättning och 2 400 kr vittnesersättning.

I de yrkade beloppen ingår inte mervärdesskatt. Parterna har överlämnat till rätten att pröva skäligheten av yrkandena. Kommunen har anfört att parternas ursprungliga yrkanden ska ligga till grund för en eventuell fördelning av rättegångskostnaderna.

Domstolen gör följande bedömning.

Fördelningen av rättegångskostnaderna i ett mål som detta ska i första hand ske efter en jämförelse mellan utgången i målen och vad parterna yrkat. Utgången i målen innebär att båda parter förlorat sin respektive talan. Bolagets yrkande var i stämningensansökan en sänkning av tomträttsavgälden till 207 900 kr/år. Yrkandet jämkades vid huvudförhandlingen till 231 000 kr/år. Kommunen yrkade en höjning till 325 128 kr/år. Bolaget har således förlorat mer än kommunen sett utifrån vardera parts yrkanden. Domstolen anser att det är bolagets justerade yrkande som ska ligga till grund för fördelningen. Vid den utgång målet fått finner domstolen skäligt att bolaget ska ersätta 75 % av kommunens kostnader i målet.

Med beaktande av att kommunen haft två ombud i målen, som varit relativt okomplicerade, finner domstolen skäligt att sätta ner ersättningen för ombudsarvode till 80 000 kr. Kommunen har vidare inte visat att man utöver ombudsarvodet haft skäliga påkallade kostnader för eget arbete. Domstolen finner således att skäliga kostnader för kommunens del uppgår till 110 850 kr. Bolaget ska alltså förpliktas ersätta 75 % av denna kostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 425)

Överklagande senast den 24 juli 2013.

Lena Pettersson

Åke Pettersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson samt de särskilda ledamöterna Göran Setterby och Björn Clasinder.