



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060306

DOM
2015-04-23
Stockholm

Mål nr
F 10537-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-10-30 i mål nr F 6276-13, se bilaga A

KLAGANDE

Sundbybergs kommun
172 92 Sundbyberg

Ombud: Advokat E W och jur. kand. S K

MOTPART

Bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg, 716422-0969
c/o Mowen Förvaltning AB
Jungfrugatan 10
114 44 Stockholm

SAKEN Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Sundbybergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen den årliga avgälden för fastigheten X i Sundbybergs kommun för den avgäldsperiod som började den 1 november 2014 till 362 556 kr.
2. Bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg ska erlägga de avgiftshöjningar (skillnadsbeloppet) som denna dag förfallit till betalning jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från respektive förfallodag till dess betalning sker.
3. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom förpliktar Mark- och miljööverdomstolen Bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg att ersätta

Dok.Id 1200843

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		

Sundbybergs kommun för dess rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 35 000 kr, varav 25 000 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från den 30 oktober 2014 till dess betalning sker.

4. Bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg ska ersätta Sundbybergs kommun för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 45 875 kr, varav 38 875 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Sundbybergs kommun (kommunen) har yrkat:

- att den årliga avgälden för tomträten till fastigheten X i Sundbybergs kommun (fastigheten) för den avgäldsperiod som började löpa den 1 november 2014 ska fastställas till 9 000 kr/kvm BTA, vilket för fastigheten innebär en total årlig tomträttsavgäld om 362 556 kronor, baserat på ett markvärde om 13 428 000 kr och en avgäldsrenta på 2,7 %.
- att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa skyldighet för Bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg (föreningen) att utge ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på den yrkade avgäldshöjningen från den 1 november 2014 till dess betalning sker, och
- att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta föreningen att ersätta kommunens rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med ett belopp om 111 170 kr.

Kommunen har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 45 875 kr, varav 38 875 kr för ombudsarvode och 7 000 kr för utlägg.

Föreningen har bestritt ändring samt bestritt kommunens yrkande om rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat i allt väsentligt samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

Kommunen: Mark- och miljödomstolen har i domen den 30 oktober 2014 angett följande avseende värdering av en tomträttsinnehavares skyldighet att bygga garage:

”Domstolen finner att nivån för bygg rätt för bostäder inom aktuellt läge i Sundbyberg ligger på ca 9 000 kr/kvm BTA. Föreningen har dock påtalat att de jämförelseobjekt som redovisats har ingåtts med förutsättningen att parkeringsfrågan ska lösas genom garage eller P-hus. Värderingsobjektet har dock tillgång till gatuparkering. Staden har inte invänt mot detta. Domstolen korrigerar mot denna bakgrund värdet till skäliga 8 500 kr/kvm BTA.”

Kommunen kan inte tolka ovan angivna domskäl på annat sätt än att domstolen tycks komma till ett slut som innebär att en frihet att lösa parkeringsfrågan genom gatuparkering skulle innebära ett lägre värde/kvm BTA än vad som gäller för de objekt som åläggs att lösa parkeringsfrågan genom byggnation av garage eller parkeringshus. En sådan tolkning av prispåverkan av att bygga garage är direkt felaktig. Bedömningen är förvisso korrekt såtillvida att ett åläggande att lösa parkeringsfrågan genom att bygga garage eller parkeringshus har en direkt påverkan på priset/kvm BTA. Vad domstolen felaktigt finner är dock att det skulle innebära en högre prissättning att åläggas bygga ett garage eller parkeringshus. Så är inte fallet. Tvärtom innebär ett sådant åtagande ett lägre värde/kvm BTA eftersom garage/parkeringshusbyggnation är kostsamt och inte lönsamt på samma sätt som att istället bygga enbart bostäder. Den omständigheten att förevarande objekt inte är behäftat med ett sådant tvång om garage eller parkeringshus innebär alltså att värdet ska anses vara högre än vad som följer av jämförelseobjektet med åtagande om garage eller parkeringshus. Mark- och miljödomstolens bedömning är därför felaktig.

Kommunen har i denna del även åberopat en promemoria upprättad av R S, Forum Fastighetsekonomi AB, den 11 december 2014.

Föreningen: Det servitut som belastar fastigheten, en asfalterad gångväg, utnyttjas av kommunens hyresgäster. Gångvägen skär av tomten så att det stora partiet nordväst om fastigheten är svårt att nyttja. Dessutom har föreningen försökt att köpa den aktuella fastigheten men har fått avslag av kommunen under hösten 2014. Föreningen vill därför inte betala den av kommunen föreslagna avgälden eller rättegångskostnader.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har avgjort målet utan huvudförhandling med stöd av 50 kap. 13 § andra stycket 2 rättegångsbalken.

Markvärdet

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

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att kommunen numera har godtagit mark- och miljödomstolens bedömning att nivån för byggrätt för bostäder inom aktuellt läge i Sundbyberg ligger på 9 000 kr/kvm BTA.

Frågan i målet är om markvärdet (kr/kvm BTA) för fastigheten ska justeras ner då de jämförelseköp som redovisats i målet har ingåtts med förutsättningen/kravet att parkeringsfrågan ska lösas genom garage eller parkeringshus.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det faktum att det för fastigheten inte finns något sådant krav på hur man ska lösa parkeringsfrågan innebär att det står fastighetsägaren fritt att avgöra hur man vill lösa dessa frågor framöver. En sådan frivillighet kan inte innebära att värdet på byggrätten sänks. Någon justering för detta i sänkande riktning ska därför, som kommunen har anfört, inte göras. Markvärdet som ska ligga till grund för bestämmande av tomträttsavgälden ska därmed vara 9 000 kr/kvm BTA.

Avgäld

Parterna får anses vara överens om att avgäldsrentan ska sättas till 2,7 procent samt att bruttoarean för bostäder är 1492 kvm BTA. Med ett markvärde om 13 428 000 kr (1492 kvm BTA multiplicerat med 9 000 kr/kvm BTA) och en avgäldsrenta om 2,7 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 november 2014, som kommunen har yrkat, bestämmas till 362 556 kr.

Vid denna utgång ska föreningen förpliktas att utge förfallna avgäldsbelopp jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) tills dess betalning sker.

Rättegångskostnader

En 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 dessa situationer kan rätten kvitta eller jämka kostnaderna, om inte kostnaderna för de olika yrkandena i målet kan särskiljas.

Genom utgången i Mark- och miljööverdomstolen har kommunen fått mer bifall till sin talan här än i mark- och miljödomstolen och har därför rätt till ersättning från föreningen för sina rättegångskostnader där. Kommunen har dock inte vunnit fullt bifall för sin talan vid mark- och miljödomstolen då kommunens yrkande där var att markvärdet skulle bestämmas till 10 000 kr/kvm BTA. Det finns därför skäl att jämka ersättningen för kommunens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Föreningen bör förpliktas utge ersättning för 35 000 kr av kommunens rättegångskostnader där, varav 25 000 kr avser ombudsarvode.

Enligt 18 kap. 15 § rättegångsbalken ska skyldigheten att ersätta rättegångskostnaden i högre rätt bestämmas med hänsyn till rättegången där. Kommunen har, efter att ha justerat ner sitt yrkande, fått fullt bifall till sin talan i Mark- och miljööverdomstolen. Föreningen ska därför enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ersätta kommunen för dess rättegångskostnad här. Yrkat belopp är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2015-05-21

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsråden Roger Wikström, referent, och Peder Munck samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Julia Westling.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-10-30
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6276-13

KÄRANDE

Sundbybergs kommun
172 92 Sundbyberg

Ombud: Jur.kand. S K

Ombud: Advokat E W

SVARANDE

Bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg
c/o Mowen Förvaltning AB
Jungfrugatan 10
114 44 Stockholm

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för X

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträten till fastigheten X som börjar löpa den 1 november 2014 till trehundrafyrtiotvåusenfyrahundra (342 400) kr.

2. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad.

Dok.Id 380975

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

BAKGRUND

Den av Sundbybergs Stad (staden) ägda fastigheten X är upplåten med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Skogen i Sundbyberg (föreningen). Avgälden för nuvarande avgäldsperiod uppgår till 167 848 kr per år. För avgäldsreglering gäller tidsperioder om vardera tio år. Regleringen av avgälden ska ske den 1 november 2014.

Fastighetens adress är Eliegatan 10. Tomtarealen uppgår till 1 261 kvm. Fastigheten har vid taxeringen klassificerats som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (typkod 320). Taxeringsvärdet för uppgiftsår 2012 är 19 000 000 kr varav markvärdet utgör 6 400 000 kr.

Parterna är överens om att bruttoarean för bostäder är 1 492 kvm BTA.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Staden har yrkat att den årliga avgälden som börjar löpa den 1 november 2014 ska fastställas till 405 000 kr per år. Yrkandet grundas på ett markvärde vid regleringstidpunkten om 15 000 000 kr, motsvarande ca 10 000 kr/kvm BTA, och en avgäldsrenta om 2,7 procent.

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

Staden har fordrat ersättning för rättegångskostnader.

Föreningen har bestritt stadens yrkande.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER**Staden***Markvärde*

Utgångspunkten vid bestämmande av markvärdet bör vara ortsprismetoden.

För att beräkna lägesskillnader omräknas jämförelsepriserna med stöd av skillnader i markvärde vid AFT13. För det värdeområde som regleringsobjektet är beläget inom är riktvärdet 6 400 kr/kvm BTA för bostäder.

Till grund för analysen läggs följande överlåtelse.

Överlåtelse i Ursvik, Sundbyberg

Objekt	Pris	Riktvärde AFT13	Omräknat pris
Blåsippan 1	4 517	4 000	7 227
Arrendatorn 1	5 157	4 000	8 251
Stallet 1	5 091	4 000	8 146

Markanvisningar i Stockholm

Objekt	Pris	Riktvärde AFT13	Omräknat pris
Årstafältet	11 500	5 800	12 690
Midsommarkransen	12 000	5 600	13 714
Björkhagen	10 300	5 600	11 771
Kv Glidet	8 700	4 000	13 920
Kv Pälskappan	6 200	4 000	9 920
Åkeshov	12 500	6 000	13 333
Median	10 900	5 600	13 012

Som synes ligger de omräknade priserna från Ursviksköpen klart lägre än objekten i Stockholms stad. Detta torde till stor del förklaras av den prisutveckling som förekommit under perioden 2010-2013. Priserna på bostadsrätter i Sundbyberg har under denna period ökat med 4 000 kr/kvm BOA sedan början av 2010 (33 000 kr/kvm BOA) till idag (37 000 kr/kvm BOA). Stadens erfarenhet är att en skillnad i bostadsrättspris om 1 000 kr/kvm BOA i vart fall slår igenom på byggrättsvärdet

med 500 kr/kvm BTA. Prishöjningen om 4 000 kr/kvm BOA motiverar således en värdejustering om 2 000 kr/kvm BTA för byggrätterna i Ursvik, dvs. dessa indikerar då en nivå kring 10 000 kr/kvm BTA.

När det gäller objekten i Stockholms Stad är dessa färskare och någon omräkning med hänsyn till prisutveckling torde ej vara nödvändig. Dock är det frågan om markanvisningsavtal, dvs. ännu ej genomförda affärer, vilket föranleder att det är rimligt att justera ned nivån något. Vidare är anslutningsavgiften för VA väsentligt högre i Sundbyberg än i Stockholms stad, vilket även det föranleder en nedjustering av det framräknade medianvärdet.

Efter en sammanvägning av noteringarna och analyserna ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till 10 000 kr/kvm BTA.

Byggrätten bedöms motsvara befintligt hus som enligt taxeringsuppgifterna har en bruttoarera ovan mark om 1 492 kvm BTA. Värdet blir då 14 920 000 kr, vilket skäligen avrundas till 15 000 000 kr.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan sätts till 2,7 procent.

Avgäld

Med ett markvärde om 15 000 000 kr och en avgäldsrenta om 2,7 procent blir yrkad avgäld 405 000 kr.

Föreningen

Markvärde

Värdebedömningen baseras på en marknadsanalys (ortsprismetod) där jämförelser görs med försäljningar av liknande objekt. I första hand bör värdebedömningen av en byggrätt baseras på erlagda priser för andra liknande byggrätter. I andra hand kan, vid brist på faktiska transaktioner, ledning sökas i markanvisningsavtal. Det bör dock observeras att markanvisningar inte är en fastighetsöverlåtelse utan endast

en option att förvärva marken. Det är därför sannolikt att markanvisningar genomsnittligt sett uppvisar en högre prisnivå än jämförbara faktiska transaktioner. Den tilltänkte köparen tar en väsentligt lägre risk vid tecknandet av ett markanvisningsavtal än vad en köpare gör i ett köpekontrakt. Den tilltänkte köparen behöver nämligen inte fullfölja markanvisningsavtalet om exempelvis marknadsförutsättningarna försämrats.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge baseras värdebedömningen för bostäderna i första hand på försäljningar och markanvisningar genomförda i Sundbyberg, Solna och Stockholms västra stadsdelar. Ortsprismaterialet redovisas kortfattat nedan.

Bostäder - Sundbyberg

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

Avtal skrevs med Folkhem och Skanska Nya Hem avseende bostadsbyggrätter i **Lilla Alby** på nivån **6 000 kr/kvm BTA** respektive **5 800 kr/kvm BTA**. Köpen fullföljdes i februari respektive april 2010. Objekten ligger med sjökontakt invid Bällstaån. Utsikten mot Ulvsunda industriområde bedöms dock minska attraktiviteten något. Byggnaderna måste grundläggas på pålar då grundförhållandena utmed ån är dåliga.

I juni 2008 undertecknades ett markanvisningsavtal mellan staden och Humlegården. Köpet är ett kompletteringsköp. Humlegården ägde sedan tidigare grannfastigheten **Y**. Tanken är att befintlig bebyggelse ska förädlas från lager/kontor till bostäder/kontor samt att tre nya huskroppar innehållande bostäder ska uppföras. Den nya bostadsbebyggelsen planeras delvis på mark som ägs av staden. Köpeskillingen är i avtalet angiven till **6 000 kr/kvm BTA**. Objektet ligger i utkanten av centrala Sundbyberg. Köpet har inte genomförts ännu, men enligt uppgift avser Humlegården att fullfölja avtalet.

Bostäder - Solna

I april 2007 tecknade Solna stad ett exploateringsavtal med Atria Bygg och Fastighets AB rörande mark för bostadsändamål på Hagalunds IP (**kv Rudan**). Köpeskillingen var 77,7 Mkr. Därutöver tillkommer exploateringsbidrag om 4,5 Mkr och kostnader för att riva ishallen. Objektet omfattar ca 190 lägenheter med en bruttoarea om 18 500 kvm. Köparen ska också uppföra ett parkeringshus med 240 platser, vilket även ska fungera som bullerskärm mot järnvägen. Antalet p-platser är fler än vad som krävs enligt Solnas parkeringsnorm (1,1 plats per lägenhet, vilket ger 209 platser). Merkostnaden för de 30 extra platserna har uppskattats till ca 6 Mkr (250 tkr per plats). Om man vidare grovt antar en rivningskostnad på ca 2 Mkr, motsvarar priset ca **5 000 kr/kvm BTA**, Kv Rudan ligger med gångavstånd till Solna Centrum och T-bana.

I augusti 2008 upprättades ett exploateringsavtal mellan Solna stad och Nerös (Fabege) avseende tilläggsköp av mark för bostäder i Huvudsta Centrum (**kv Rován**). Köpet omfattar 1 000 kvm BTA till ett överenskommet pris om **6 500 kr/kvm BTA**. Enligt detaljplanen är parkeringsfrågan i princip löst. Befintligt parkeringsgarage är dåligt utnyttjat och för hela exploateringen i kvarteret krävs endast ett relativt litet tillskott av markparkeringar.

I februari 2011 skrevs ett köpe- och exploateringsavtal mellan Solna stad och Wåhlin Fastigheter AB gällande **Z** i Huvudsta. Projektet omfattar 120 lägenheter, varav 80 bostadsrätter och 40 hyresrätter med en bruttoarea om 7 800 kvm respektive 3 400 kvm. Fastigheten är idag bebyggd med ett parkeringshus, inrymmande 310 platser, som har ett kraftigt eftersatt underhåll. Två av bostadshusen ska uppföras i anslutning till parkeringshuset. Parkeringshuset ska renoveras och förses med ett tak, vilket ska tjäna som uteplats och gård för bostäderna. Enligt uppgift uppgår renoveringskostnaden till ca 35 Mkr, vilket ska ställas i relation till ett uppskattat värde efter ombyggnad i nivån 20-25 Mkr. Detta innebär en ekonomisk belastning på projektet på mellan 900 och 1 300 kr/kvm BTA bostadsyta. Det genomsnittliga priset (inkl. ersättning för parkeringshuset om ca 0,5 mkr) uppgick till 4 375 kr/kvm BTA. I priset ingår åtgärder för gestaltnings- och

hastighetsbegränsande åtgärder om 6 mkr. Värdenivån för byggrätter som ska upplåtas med hyresrätt är dock, pga. dagens hyressättningssystem, betydligt lägre än för bostäder med bostadsrätt. Enligt företrädare för köparen sattes priset för hyresrätterna till 1 500 kr/kvm BTA (drygt 2 000 kr/kvm BTA inkl. gestaltnings- och hastighetsbegränsande åtgärder) och priset för bostadsrätterna på 4 300 kr/kvm BTA (drygt 4 800 kr/kvm BTA inkl. gestaltnings- och hastighetsbegränsande åtgärder), utan beaktande av garagets ekonomiska belastning. Med hänsyn till denna belastning uppskattas priset för bostadsrätterna ligga i **intervallet 5 200-5 600 kr/kvm BTA**. Enligt köparen nås en utnyttjandegrad i projektet på endast 0,7-0,75, vilket sannolikt har påverkat priset.

Bostäder flerbostadshus - Stockholm

Under 2010 har Stockholms Stad tecknat markanvisningar för bostadsbyggrätter i Stockholms västra stadsdelar, vilka redovisas nedan. Under 2011 har ännu inga avtal tecknats. Under februari skedde två markanvisningar i **Abrahamsberg**, till Skanska Nya Hem (25-30 lägenheter) respektive Senorgården (30-35 lägenheter) för ett pris om **8 700 kr/kvm BTA**.

Under april månad genomfördes en markanvisningstävling för ett markområde nordväst om **Kista Gård** som är tänkt att inrymma 150-200 lägenheter med parkeringsplatser i garage. PEAB lämnade det högsta anbudet, **4 700 kr/kvm BTA**. Det fanns ett bud på **5 900 kr/kvm BTA**, vilket dock ogiltigförklarades då det inkom för sent. Objektet ligger drygt 1 km norr om Kista Galleria och Kista T-banestation.

I juni skedde två markanvisningsavtal, med Senorgården respektive Veidekke. Senorgårdens markanvisning avser tillskottsmark för seniorbostäder i **Nockebyhov** till ett pris om **8 500 kr/kvm BTA**. Veidekke fick en markanvisning i Mariehäll. Objektet omfattar 60 lägenheter och priset uppgår till **6 250 kr/kvm BTA**. Tomten utgörs av en brant och svårbebyggd norrsluttning i ett trafikstört läge utmed Bällstavägen.

I november anvisades mark för 75 lägenheter i **Stora Mossen** till NCC till en köpeskilling om **10 000 kr/kvm BTA**.

Under november månad genomfördes en markanvisningstävling för byggnation av bl.a. 4 stadsvillor med 24 lägenheter i **Nockebyhov**. Totalt inkom 22 anbud mellan 2 900 och **12 600 kr/kvm BTA**, där AROS Management lämnade det högsta budet. Tio bud låg över 10 000 kr/kvm BTA. Det aktuella området har ett mycket attraktivt, sjönära läge.

I december skedde en markanvisning till JM om drygt 150 lägenheter i **Blackeberg**, vid Islandstorgets T-banestation i västra Stockholm. Minst 80 procent av parkeringen ska lösas i garage under husen. Det överenskomna priset är **7 200 kr/kvm BTA**.

Sammanfattande marknadsvärdebedömning

Ovan redovisat ortsprismaterial uppvisar priser i intervallet 4 700-12 600 kr/kvm BTA. De lägsta köpeskillingarna har noterats för kv Rudan på Hagalunds IP (ca 5 000 kr/kvm BTA) och tomten vid Kista Gård (ca 4 700 kr/kvm BTA). Rudan är det äldsta köpet i materialet och tomten vid Kista Gård bedöms ha det minst attraktiva läget.

I Sundbyberg, Huvudsta och Mariehäll ligger priserna ganska väl samlade i intervallet 5 200-6 500 kr/kvm BTA. Värderingsobjektet bedöms ha ett attraktivare läge än jämförelseobjekten i Huvudsta. Objektet i Mariehäll har ett betydligt sämre mikroläge än värderingsobjektet. De två objekten vid Bällstaån har sjökontakt, men ligger i dagsläget på något längre avstånd från kommunikationer. Tvärbanan kommer dock att få en station vid Bällsta Bro, vilket kommer att förbättra kommunikationsläget.

De högsta priserna, mellan 7 200 och 12 600 kr/kvm BTA, har noterats i attraktiva lägen i Stockholms västra stadsdelar. Detta är dock markanvisningsavtal och inte faktiskt genomförda köp.

Gemensamt för alla jämförelseköp, utom kv Rován, är att parkeringsfrågan ska lösas genom garage eller parkeringshus. Merkostnaden för att förlägga p-platser i garage kan teoretiskt kunna beräknas till 1,65 Mkr eller ca 1 100 kr/kvm, utslaget på bruttoarean för bostäder. Det är dock inte troligt att en köpare är beredd att betala hela denna mellanskillnad.

Värderingsobjektet har ett lugnt, attraktivt läge i Duvbo med närhet till T-bana och Sundbybergs centrum. Sammantaget bedöms byggrättsvärdet för Skogen 4 till ca 7 000 kr/kvm BTA eller totalt 10 500 000 kr.

Övrigt

Föreningen ifrågasätter stadens antagande om en prisutveckling. En värdeökning på oexploaterad mark över två år på 43 procent får anses som orimlig. Fastigheterna XX och YY såldes till staden 2011 till ett pris motsvarande 300 kr/kvm BTA. Vidare belastas X av ett servitut för gångväg.

Stadens genmäle

Överlåtelseerna av XX och YY avsåg byggrätt för skoländamål och är inte relevanta. Vad beträffar servitutet baseras marknadsvärdet främst på byggrätten. Tomtarealen har liten betydelse för värdet. Det finns ingen anledning att beakta servitutet vid värderingen.

DOMSKÄL

Handläggningen

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

Inledning

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

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

Markvärdet

Parterna är överens om avgäldsgrundande area, om 1 492 kvm BTA.

Mark- och miljödomstolen kommer att vid bedömningen av markvärdet beakta samtliga de av parterna åberopade jämförelseobjekten utom överlåtelseerna av XX och YY som avser byggrätt för skoländamål.

Domstolen gör inledningsvis bedömningen att redovisade markanvisningsavtal bör tillmätas mindre betydelse än andra överlåtelser.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att de tre överlåtelser som staden åberopat (A, B och C i Ursvik) är det ortprismaterial som bäst torde avspegla nivån på byggrätt för bostäder inom Sundbyberg. Staden har korrigerat för läge genom att beakta de värdeskillnader som riktvärdeangivelsen vid AFT13 ger uttryck för. Detta leder till ett genomsnittligt värde korrigerat för läge om ca 7 800 kr/kvm BTA. Staden har även kompenserat för tidsskillnaden mellan 2010 och 2013 med 2 000 kr/kvm BTA. Korrigeringen grundar sig på ökningen av priser för bostadsrättsöverlåtelser. Föreningen har

invänt mot denna metod för korrigerings. Domstolen bedömer stadens metod för tidskorrigerings som osäker och finner sammantaget att analysvärdet, tidskorrigerings beaktad, bedöms till ca 9 000 kr/kvm BTA.

Staden har även åberopat sex markanvisningar inom Stockholms kommun. Dessa har ett medianvärde 13 000 kr/kvm BTA. Domstolen bedömer att osäkerheten i lägeskorrigerings, det faktum att de åberopade objekten utgör markanvisningar och skillnader i kostnader för anslutningsavgifter innebär att den nivå om 9 000 kr/kvm BTA som redovisas ovan avseende A, B och C i Ursvik inte motsägs av de markanvisningsavtal inom Stockholm som redovisats av staden. Även staden bedömer att dessa svarar mot en nivå i Sundbyberg som motsvarar 10 000 kr/kvm BTA och inte 13 000 kr/kvm som medianen indikerar.

Föreningen redovisar följande ortsprismaterial

Kommun/Objekt	Tidpunkt	Kr/kvm BTA
<i>Sundbyberg</i>		
Lilla Alby, markanvisningsavtal	2008	5 800
Lilla Alby, markanvisningsavtal	2008	6 000
Sprängaren 8, markanvisningsavtal	2008	6 000
<i>Solna</i>		
Rudan, Hagalund	2007	5 000
Rovan, Huvudsta C	2008	6 500
Rödlöken, Huvudsta C	2011	5 200 -5 600
<i>Stockholm</i>		
Abrahamsberg, markanvisning	2010	8 700
Kista Gård, markanvisning	2010	4 700
Nockebyhov, markanvisning	2010	6 250
Stora Mossen, markanvisning	2010	10 000
Nockebyhov, markanvisning	2010	12 600
Mlackeberg, markanvisning	2010	7 200

Mark- och miljödomstolen finner att de tre redovisade markanvisningarna i Sundbyberg är ingångna under 2008. Föreningen har gjort en skönsmässig bedömning vad gäller korrigerings för läge och tid. Mark- och miljödomstolen, som

bedömer att markanvisningsavtal ska ges lägre vikt vid ortsprisanalysen, finner att om lägesskillnader och tidsaspekten vägs in dessa överlåtelse så motsäger dessa inte en nivå om 9 000 kr/kvm BTA.

Föreningen har vidare åberopat tre överlåtelse i Solna, Rudan, Rovån och Rödlöken. Överlåtelse har skett 2007, 2008 och 2011. Någon korrigering har inte gjorts för prisutveckling. Överlåtelse bedöms dessutom som svåranalyserade. Någon lägeskorrigering har inte gjorts och sammantaget finner domstolen att nivån på dessa tre överlåtelse inte påverkar tidigare bedömning om att nivån för regleringsobjektet är ca 9 000 kr/kvm BTA. De markanvisning inom Stockholms kommun som föreningen redovisat föranleder inte heller domstolen att göra någon annan bedömning.

Samlad bedömning

Domstolen finner att nivån för byggrätt för bostäder inom aktuellt läge i Sundbyberg ligger på ca 9 000 kr/kvm BTA. Föreningen har dock påtalat att de jämförelseobjekt som redovisats har ingåtts med förutsättningen att parkeringsfrågan ska lösas genom garage eller P-hus. Värderingsobjektet har dock tillgång till gatuparkering. Staden har inte invänt mot detta. Domstolen korrigerar mot denna bakgrund värdet till skäliga 8 500 kr/kvm BTA. Vad föreningen i övrigt framfört om servitutsbelastning och höjningen av tomträttsavgäldens påverkan på föreningens avgiftsnivå föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

Det totala avgäldsunderlaget bestäms mot bakgrund av ovanstående till 12 682 000 kr (1 492 kvm x 8 500 kr/kvm BTA).

Avgäldsrentan

Staden har grundat sitt yrkande på en avgäldsrenta om 2,7 procent. Föreningen har ingen inställning i frågan.

Avgäld

Med ett avgäldsunderlag om 12 682 000 kr och en avgäldsränta om 2,7 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 november 2014 bestämmas till, avrundat, 342 400 kr.

Skillnadsbelopp

Eftersom mark- och miljödomstolen meddelar dom före det att den nya avgäldsperioden börjar löpa saknas anledning att pröva Stadens skillnadsyrkande.

Rättegångskostnader

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

Staden har yrkat ersättning för rättegångskostnader inklusive mervärdesskatt med 111 170 kr, varav 80 180 kr avser ombudsarvode.

Föreningen har bestritt yrkandet.

Mark- och miljödomstolen anser att parterna ömsom vunnit och förlorat i sådan mån att vardera parten ska stå sin kostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 20 november 2014.

Bjarne Karlsson

Monica Haapaniemi

Björn Hedlund

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



SVERIGES DOMSTOLAR

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

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

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

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

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

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

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

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

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

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

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

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

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

Anvisning för överklagande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut eller dom ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt. Överklagandet prövas av Högsta domstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen inom fyra veckor från avgörandets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i avgörandet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta domstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Högsta domstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen, eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvillan förekommit eller att målets utgång i Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd inte meddelas står Mark- och miljööverdomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Högsta dom-

stolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. det avgörande som överklagas med angivande av Mark- och miljööverdomstolens avdelning samt datum för avgörandet och målnummer,
2. i vilken del överklagandet överklagas och den ändring i avgörandet som yrkas,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende Mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Ytterligare upplysningar lämnas av Mark- och miljööverdomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av avgörandet

Förenklad delgivning kan komma att användas i överinstans.

Ytterligare information finns att läsa på www.domstol.se