



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060201

DOM
2015-12-04
Stockholm

Mål nr
F 11010-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-11-12 i mål F 3862-13, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

Terminal Real Estate Sweden AB

Ombud: Advokaterna K T och J S

KLAGANDE OCH MOTPART

Jernhusen Fastigheter AB

Ombud: Advokaten O H

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen den årliga avgälden för tomträtten till X i Göteborgs kommun för den avgäldsperiod som började löpa den 1 november 2014 till 5 112 250 kr.

2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer i övrigt mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 1233499

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

3. Terminal Real Estate Sweden AB ska ersätta Jernhusen Fastigheter AB för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 75 000 kr exklusive moms varav hela beloppet utgör arvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag tills betalning sker.

BAKGRUND*Fastigheten X*

Fastigheten X är belägen öster om Göteborgs Centralstation. Fastigheten ägs av Jernhusen Fastigheter AB (Jernhusen). X har en areal om 31 765 m² och är taxerad som specialenhet, kommunikationsbyggnad (typkod 829), och saknar därför taxeringsvärde. På fastigheten finns en byggnad som används som postterminal och för kontorsändamål.

Stadsplan från 1979 och detaljplanen från 1997

Den 29 januari 1979 antogs en stadsplan för fastigheten. Enligt stadsplanen fick fastigheten användas för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål. Den 10 juni 1997 antogs den, för större delen av fastigheten, nu gällande detaljplanen. Enligt detaljplanen får 50 procent av byggnadsytan tas i anspråk för kontor.

Tomträttsavtalet

Sedan den 1 november 1994 är fastigheten upplåten med tomträtt. Tomträttshavare är Terminal Real Estate Sweden AB (TRES). Av avtalet framgår bl.a. följande. Den årliga tomträttsavgälden ska uppgå till 2 300 000 kr. Avgäldsperioderna är tio år. Ändamålet med upplåtelsen är för kommunikationsändamål. Fastigheten får endast användas för det angivna ändamålet och på fastigheten får det finnas en byggnad om högst 82 700 m² bruttoarea (BTA). En ändring av det bestämda utnyttjandet kan ske med fastighetsägarens medgivande.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

TRES har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av den överklagade domen ska

1. fastställa den årliga tomträttsavgälden för tomträtten till fastigheten X i Göteborgs kommun till 1 950 000 kronor för den avgäldsperiod som börjar löpa från och med den 1 november 2014,

2. fastställa att Jernhusen fr.o.m. den 1 november 2014 ska återbetala de vid domstillfället erlagda belopp som utgör skillnaden mellan hittills utgående avgäld och av domstolen fastställd ny avgäld jämte ränta enligt 5 § räntelagen på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och för tiden därefter ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker, och
3. förpliktiga Jernhusen att ersätta TRES för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

Jernhusen har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra den överklagade domen endast på så sätt att

1. den årliga avgälden för tomträtt till fastigheten X för avgäldsperioden som börjar löpa från och med den 1 november 2014 fastställs till 8 060 000 kr, och
2. och att Jernhusen tillerkänns full ersättning för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

TRES och **Jernhusen** har bestritt varandras yrkanden. Jernhusen har vitsordat TRES beräkning av ränteyrkandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK-OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

TRES har åberopat de grunder och omständigheter som anförts i mark- och miljödomstolen och därutöver i huvudsak anført följande skäl. Vid bedömningen av markvärdet, och därmed också tomträttsavgälden, ska hänsyn bl.a. tas till ändamålet med upplåtelsen, de inskränkningar beträffande den tillåtna användningen och bebyggandet av X som följer av gällande detaljplan och tomträttsavtal. Eventuella förväntningar eller visioner om ändrad framtida markanvändning som inte inryms i gällande detaljplaner ska inte beaktas.

Planbestämmelsen om att 50 procent av byggnadsytan får tas i anspråk för kontor.

Skulle bestämmelsen tolkas så att endast 50 procent av byggnadens avtryck på marken får tas i anspråk för kontor, skulle det innebära att endast 50 procent av byggnadsarean, i det här fallet bottenplanet, får användas till kontor och att övriga utrymmen i byggnaden endast får upplåtas för idrotts- och industriändamål. En sådan tolkning kan inte ha varit planförfattarens mening. Syftet med den nu gällande detaljplanen var att inordna tidigare vidtagna åtgärder på fastigheten i form av kontorisering, vilka avvek från den då gällande stadsplanen, i den nu gällande detaljplanen. Inga nya tillbyggnader har heller uppförts efter antagandet av den gällande detaljplanen, vilket talar för att befintlig byggnads omfattning motsvarar maximal bruttoarea enligt den gällande detaljplanen.

Den befintliga kontorsandelen ligger mycket nära den maximala andelen 50 procent. Befintliga byggnadsvolymer och ändamålet terminalbyggnad är uppfört enligt stadsplanen, medan detaljplanen avsåg en anpassning av tillåtet ändamål samt marginella anpassningar så att byggrätten inrymmer befintliga byggnadskompletteringar.

Tomträttsavtalets skrivning om att X endast får användas för kommunikationsändamål

I tomträttsavtalet anges att på fastigheten X får en byggnad om högst 82 700 kvm bruttoarea finnas. Det anges vidare att X endast får användas för kommunikationsändamål. Begränsningen omöjliggör för andra verksamheter än den med kommunikationsändamål att nyttja fastigheten. Begränsningen i detaljplan om att endast 50 procent av byggnaden får tas i anspråk för kontor avser hela byggnaden; bruttoarean, och inte endast byggnadsarean; byggnadens avtryck på marken.

Tomträttsavgälden för kommande avgäldsperiod

TRES har låtit genomföra en fastighetsvärdering av X. Värderingen har genomförts av CBRE Sweden AB (CBRE), som funnit att marknadsvärdet i obebyggt skick är 60 000 000 kronor. Värderingen har skett utifrån den s.k. ortprismetoden, vilken är den värderingsmetod som används i branschpraxis.

Det faktum att X inte har något taxeringsvärde innebär inte att taxeringens riktvärdenivåer saknar betydelse i bedömningen av en rättvisande tomträttsavgäld. Riktvärdena anger grunden för åsättande av taxeringsvärden för tomtmark och ska utgöra 75 procent av tomtmarkens marknadsvärde vid taxeringens värdetidpunkt, vilket är två år före taxeringsåret. Med hänsyn till fastighetens läge, gällande riktvärdekarta och marknadsvärdenivåer är riktvärdet för industrimarken 600 kronor/m² tomtareal. Motsvarande riktvärde för kontorsmark är 1 100 kronor/m² byggrätt. Det bedömda marknadsvärdet kan därmed jämföras med ett beräknat taxeringsvärde för industridelen om 7 200 000 kronor och 27 000 000 kronor för kontorsdelen, totalt 34 200 000 kronor. Med uppräknning till marknadsvärdesnivå motsvarar det 45 600 000 kronor. Enligt parterna ska avgäldsräntan motsvara 3,25 procent, vilket innebär att tomträttsavgälden för den kommande avgäldsperioden ska fastställas till 1 950 000 kronor.

Jernhusen har utöver vad som åberopats i mark- och miljödomstolen i huvudsak anfört följande till stöd för sitt överklagande.

Planebestämmelsen om att 50 procent av byggnadsytan får tas i anspråk för kontor
Begränsningen kan inte tolkas på annat sätt än att det är den byggnadsyta som ger en maximalt utnyttjad byggrätt som det ska tas hänsyn till vid en fastighetsvärdering. Den faktiskt uppförda byggnadens utformning ska inte vara avgörande; vid en fastighetsvärdering ska den faktiskt uppförda byggnaden bortses ifrån.

Begreppet byggnadsyta, såsom det anges i den nu gällande detaljplanen, kan inte tolkas på annat sätt än att vad som avses är den högst tillåtna byggnadsytan. Vad som är tillåtet enligt detaljplanen ska alltså läggas till grund för avgörande av hur byggrätten enligt tomträttsavtalet kan fördelas. Begränsningen om 50 procent av byggnadsytan vid en fullt utnyttjad byggrätt är reserverad för annat än kontor och ska överföras till tomträttsavtalet vid värderingen. Effekten på fastighetsvärderingen blir då ringa, eftersom i princip hela X är bebyggd. Fastighetsvärderingen ska därför grundas på en total byggrätt om 82 700 m², där endast 9 650 m² bruttoarea, motsvarande 50 procent av byggnadsytan 19 300 m², inte får användas för kontor.

Det står en tomträttshavare fritt att utnyttja hela eller delar av en medgiven byggrätt i en detaljplan utan att det påverkar fastighetsvärdet eller avgäldsbestämningen. Om ett tomträttsavtal begränsar möjligheten att nyttja byggrätten påverkar det fastighetsvärdet som ligger till grund för avgäldsbestämningen, men inte tolkningen och tillämpningen av begränsningen enligt detaljplanen. Det står en tomträttshavare fritt att nyttja vad som är möjligt enligt tomträttsavtalet. Tomträttsavgälden ska däremot baseras på fastighetsvärdet av en maximalt utnyttjad tomträtt med de begränsningar som detaljplanen kan medföra. I målet är den maximala byggrätten enligt tomträttsavtalet 82 700 m², med en enda begränsning enligt den gällande detaljplanen. Begränsningen ska tolkas oavsett vad tomträttsavtalet föreskriver och hur tomträttshavaren valt att utnyttja byggrätten.

Mark- och miljödomstolen har bedömt att planbegränsningen om att högst 50 procent av byggnadsytan får användas till kontor innebär att kontorsanvändningen, oavsett våning, endast tillåts inom en viss del av fastighetens horisontella utbredning. Om det hade varit planförfattarens syfte, hade författaren istället gjort en uppdelning av marken i två användningsområden. Alternativt hade planförfattaren gjort en procentuell angivelse av hur stor del av X areal som skulle få användas för kontorsändamål. Tolkningen av begreppet byggnadsyta kan svårligen avse något annat än det allmänt använda begreppet byggnadsarea. Begränsningen är därför att hänföra till byggnadens avtryck på marken. Om planförfattaren avsett arean av alla våningsplan begränsade av de omslutande byggnadsdelarnas utsida, hade planförfattaren använt sig av bruttoarea.

Med bestämmelsen om 50 procent andel kontor, syftade planförfattaren till att säkra fortsatt posthantering inom en erforderlig del av bottenvåningen. Tanken kan ha varit att på så sätt försvåra en kommersialisering av den delen av byggnaden och sörja för en fortsatt posthantering. Hur stor andel av byggrätten som får användas för kontor avgörs av den lokala byggnadsnämnden. Vid en ansökan om bygglov, där olika tolkningar avseende kontorsbestämmelsen kan göras men där alla synes vara gynnade av ett utökat kontorsanvändande, torde byggnadsnämnden i sitt tolkningsutrymme bevilja bygglov.

Mark- och miljödomstolen har alltså felaktigt tolkat begreppet byggnadsyta som synonymt med bruttoarea. Det korrekta hade varit att endast 9 650 m², d.v.s. 50 procent av byggnadens avtryck på marken, inte får användas som kontor.

Tomträttsavtalets skrivning om att X endast får användas för kommunikationsändamål

Det i målet aktuella tomträttsavtalet ingicks innan den för X nu gällande detaljplanen fastställdes. Den nu gällande detaljplanen medger en väsentligt större byggrätt än tomträttsavtalet, oaktat kännedomen av tomträttsavtalet vid den nu gällande detaljplanens antagande.

Det finns inget som tyder på att tomträttsavtalets angivelse av kommunikationsändamål innebär en begränsning av användningen av tomträten och därmed får effekt på tomträttsavgälden. Parterna äger den frågan och av nuvarande användning följer att inga begränsningar har iakttagits från endera partens sida. Redan idag finns industri, garage, lager, kontor, gymnastik och restaurang inom X. Även vid en strikt tolkning av begreppet kommunikationsändamål kan konstateras att begreppet inrymmer många olika verksamheter med behov av kontorsyta. Begreppet har snarare valts för att X ska åtnjuta skattefrihet som specialenhet. Mark- och miljödomstolen har alltså gjort en riktig bedömning vad avser att tomträttsavtalet inte begränsar användningssättet annat än vad avser den totala byggrätten.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har hållit huvudförhandling i målet med syn av prövningsobjektet. Den skriftliga utredningen som åberopats i mark- och miljödomstolen har i allt väsentligt åberopats här.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 13 kap. 11 § jordabalken ska, vid talan om omprövning, 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 räkna med (jmf NJA 1975 s. 385)

Planfrågan

För den del av fastigheten som får bebyggas gäller en detaljplan från 1997. I denna anges att fastigheten får användas för Industri (J), Kontor (K), och Idrott(I). För kontor anges begränsningen att ”Endast 50 % av byggnadsytan får tas i anspråk för kontor.” Parterna i målet är oense om hur denna bestämmelse ska tolkas.

Hur många kvadratmeter BTA får användas till kontor respektive industri?

Begreppet byggnadsarea är numera definierat i en svensk standard (SS 21054:2009) och avser i princip den area en byggnad upptar på marken. Innan denna standard infördes 1978 användes begreppet byggnadsyta för motsvarande sätt att beräkna en byggnadsarea på enligt en definition i Statens Planverks detaljplaneanvisningar. Då beräkningssättet bygger på samma grunder utgår Mark- och miljööverdomstolen från att med byggnadsyta avses detsamma som dagens byggnadsarea, förkortat BTA.

Den högsta tillåtna byggnadsarean enligt detaljplanen uppgår till ungefär 19 000 m² enligt domstolens beräkning. Av medgiven byggnadsarea får högst hälften användas för kontorsändamål, d.v.s. 9 500 m². Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet varierar mellan + 19,0 m och +36,5 m. Tolkningsproblemet uppstår på grund av att planen inte anger var inom byggrätten kontorsdelen får lokaliseras. I detta avseende gör domstolen följande bedömning.

Ändamålet med detaljplanen var att möjliggöra en postsorteringsterminal i anslutning till järnvägen. De lägre delarna av detaljplanen är lokaliserad i anslutning till de spår som delvis är överbyggda. De högre delarna av byggrätten ligger i västra delen av fastigheten och närmast Göteborgs centrum, varför det är rimligt att anta att kontor i första hand är avsett att lokaliseras i denna del av byggnaden. Byggnadshöjden över mark är här cirka 24 m. Bjälklagshöjden för kontor ligger normalt på 3,5 m vilket innebär att kontorsdelen kan ha 7 våningar. Utifrån dessa förutsättningar kan den enligt planen medgivna byggrätten för kontor anses uppgå till ungefär 66 500 m² BTA.

Med beaktande av tomträttsavtalets bestämmelse om maximalt 82 700 m² BTA innebär det att industridelen kan ges en omfattning om $82\,700\text{ m}^2 - 66\,500\text{ m}^2 = 16\,200\text{ m}^2$ BTA.

Markvärdet

Parterna har framfört tre skilda metoder för att bedöma markvärdet.

1. Ortsprisanalys med tillhörande analys av utvecklingen på fastighetsmarknaden.
2. Analys med hjälp av taxeringsuppgifter.
3. En projektkalkyl.

Ortsprisanalys

Jernhusen uppger att några lagfarna köp av tomtmark för kontorsfastigheter inte skett i centrala Göteborg under senare år.

Andra relevanta överlåtelser med bra jämförbarhet är ett par överlåtelser på Norra Älvstranden. Bolaget Fribordet, ingående i det kommunala Älvstrandsbolaget, har i avtal om fastighetsreglering till Eklanda överlåtit två byggrätter i Lundbyvassen intill Sveriges Radio respektive Lindholmen, T Ss gata. Byggrätterna omfattar båda cirka 10 000 m² bruttoarea och köparens avsikt är att uppföra kontorshus. Överenskommen köpeskilling och ersättning för mark överlåten genom fastighetsreglering är för båda objekten cirka 3 000 kr/m² bruttoarea.

Vidare har Älvstrandsbolaget i avtal om fastighetsreglering överlåtit mark mellan Mårten Krakowleden och Bergslagsgatan för det blivande Regionens hus till landstinget. Ersättningen uppgick till 65 Mkr för en byggrätt i detaljplan om 15 500 m² BTA vilket motsvarar 4 200 kr/m² BTA. Därutöver finns ett par överlåtelser av byggrätter på Norra Älvstranden i nivå 5 000 – 6 000 kr/m² BTA.

Sammanfattningsvis grundas Jernhusens yrkande om avgäld på ett markvärde om 3 000 kr/m² BTA.

TRES åberopar sju köp av kontorsfastigheter.

| Fastighet | Område | Användning enligt plan | Byggrätt (m ² BTA) | Köpetidpunkt | Köpeskilling (kr/m ² BTA) | Läge kontor |
|--------------------|------------------|------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------|
| Gårda 20:9 | Södra Gårda | Kontor | 12 250 | 2001 | 2 857 | AA |
| Lundbyvassen 4:11 | | Kontor | 4 137 | 2003-03 | 3 100 | AA |
| Gårda 18:25 | Gårda | Kontor | 17 000 | 2004-07 | 2 700 | AA |
| Lunden 48:1 | Tornstaden | Kontor | 1 200 | 2006-01 | 3 000 | B |
| Sannegården 29:1 | Sannegården | Kontor | 5 000 | 2006-12 | 1 200 | A |
| Lindholmen 735:491 | Lindholmen | Kontor | 11 500 | 2011-06 | 2 900 | AA |
| | Nya Kvillebäcken | Kontor, handel | 13 000 | 2012-02 | 1 540 | B |

Sammanfattningsvis anser TRES att markvärdet uppgår till 1 100 kr/m² BTA om den tänkta byggnaden görs så stor som tomträttsavtalet medger, dvs. 82 7000 m² BTA, och 1 700 kr/m² BTA om byggnadens storlek inskränks till 30 000 m² BTA kontor vilket ger ett bättre ekonomiskt utfall.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att i första hand bör ortsprismetoden användas medan de andra metoderna kan ses som stöd och rimlighetskontroll i de fall ortsprismetoden på grund av bristande underlag har en låg noggrannhet.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar vidare att det inte finns något köp som åberopas av bägge parter. Köpen uppvisar stor spridning i fråga om såväl läge, byggrättens storlek och i fråga om köpeskilling uttryckt i kr/m² BTA. Köpen är dessutom gjorda under en lång tidsperiod med det äldsta köpet så tidigt som 2001. I fråga om marknadsvärdeutvecklingen under perioden anger TRES i generella ordalag att den varit svagt positiv. Jernhusen redovisar en mycket stark prisutveckling för det närliggande området Lilla Bommen men anger inte hur detta kan appliceras på prövningsobjektet eller på Göteborg i stort.

Prövningsfastigheten ligger nära centralstationen men är avskild från de kommersiella delarna av centrum genom ett omfattande trafiklandskap. Det speciella läget invid spår område i kombination med dess industripräglade karaktär i ett logistikområde

innebär en lägre attraktivitet för kontorsetableringar. Den stora byggrätten med sin för sitt avsedda ändamål speciella utformning påverkar också värdet då den kan vara svår att utnyttja på ett optimalt sätt.

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att Jernhusens uppfattning om ett byggrättsvärde om 3 000 kr/m² BTA för kontor är för högt genom att inte ta tillräcklig hänsyn till prövningsobjektets läge och byggrättens utformning, i förhållande till jämförelseobjektets läge. Å andra sidan bedöms att TRES uppfattning om 1 100 kr/m² BTA för kontor om man utnyttjar hela byggrätten enligt tomträttsavtalet och 1 700 kr/m² BTA vid en lägre exploateringsgrad är en alltför låg bedömning. Den betydligt lägre värdebedömningen vid hög exploatering är inte realistisk med hänsyn till de exempel med hög exploateringsgrad som Jernhusen redovisat. Dessutom synes värdeutvecklingen under den tidsrymd som jämförelseobjekten hämtats från ha påverkat alltför litet.

Mark- och miljööverdomstolen finner med hänsyn till ovanstående att marknadsvärdet för kontorsbyggrätten uppgår till 2 000 kr/m² BTA.

Påverkan av tomträttsavtalets krav på kommunikationsändamål innefattas i detta belopp då påverkan bedöms som marginell med hänsyn till de hyresgäster och användningar som parterna vid synetillfället ansåg ingå i begreppet.

Fastighetstaxering

Med tanke på att ortsprismaterialet är relativt litet kan även en jämförelse göras med fastighetstaxeringens riktvärdeangivelser. För området Gullbergsvass anges värdenivån 1 100 kr/m²BTA. Näraliggande med betydligt mera etablerade områden för kontor söder om Göta älv har värdenivåer mellan 2 800 kr/m² BTA och 4 800 kr/m² BTA. Omedelbart norr om Göta älv i området Brunnsbo är värdenivån 1 000 kr/m². En direkt tillämpning av fastighetstaxeringens riktvärdeangivelser ger en något lägre bedömning av marknadsvärdet för marken än de 2 000 kr/m² BTA som angetts i det föregående. Man ska dock ha i åtanke att fastighetstaxeringen är relativt schabloniserad varför jämförelsen med dess värdenivåer inte kan sägas motsäga en nivå på 2 000 kr/m² BTA.

Exploateringskalkyl

Vardera parten har även redovisat en exploateringskalkyl. Jernhusens kalkyl ger ett sammantaget byggrättsvärde på 511 Mkr medan TRES kalkyl har ett sammanlagt byggrättsvärde på 60 Mkr. Den stora skillnaden beror på skilda bedömningar främst i fråga om hyresnivåer, direktavkastningskrav, byggkostnader och lokalareor. Eftersom kalkylen bygger på att söka ett resultat, byggrättsvärdet, utifrån skillnaden mellan två mycket större tal, värdet på den bebyggda fastigheten och byggkostnaderna exklusive markkostnader, blir kalkylen extremt känslig.

TRES kalkyl, med ett byggrättsvärde för kontor på 1 671 kr/m² BTA, bygger på en byggrätt som är mindre än hälften av den av Mark- och miljööverdomstolen i det föregående bedömda. Kalkylens slutresultat borde därför åtminstone fördubblas även utan beaktande av att det kan finnas behov av justering av andra ingående parametrar. Jernhusens kalkyl, med ett byggrättsvärde för kontor på 6 178 kr/m² BTA, får betraktas som orimligt hög med tanke på de jämförelseobjekt som Jernhusen själva presenterat.

Sammantaget konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att exploateringskalkylerna har ett begränsat värde för bedömningen men att de, med realistiska ingångsdata, inte motsäger en nivå på 2 000 kr/m² BTA.

Industri

Industri brukar normalt värderas i enheten kr/m² tomtarea. Med tanke på prövningsfastighetens centrala läge, det faktum att industridelen kommer att ligga i direkt anslutning till en stor kontorsbyggnad samt att det inom begreppet industri kan inrymmas lager, en mindre del butiksytor och en större andel industrikontor är det lämpligt att även värdera industridelen i enheten kr/m² BTA.

Industridelen bedöms av samma skäl som ovan få en relativt kontorslikande användning. Byggrättsvärde blir dock något lägre och kan sättas till 1 500 kr/m² BTA.

Garage

I ovanstående bedömningar har hänsyn tagits till att garage behöver byggas och att detta har en negativ påverkan på byggrättsvärdet.

Totalt markvärde

Det totala markvärdet för tomträtten till fastigheten X uppgick den 1 november 2014 till $66\,500\text{ m}^2\text{ BTA} \times 2000\text{ kr/m}^2 + 16\,200\text{ m}^2\text{ BTA} \times 1\,500\text{ kr/m}^2\text{ BTA} = 157\,300\,000$ kr.

Avgäldsränta

Parterna är eniga om att avgäldsräntan är 3,25 procent.

Avgäld

Med ett markvärde om 157 300 000 kr och en avgäldsränta om 3,25 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 november 2014 bestämmas till 5 112 250 kr.

Rättegångskostnader

En part som tappar målet ska enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ersätta motpartens rättegångskostnad om inte annat är stadgat. I 18 kap 4 § rättegångsbalken finns bestämmelser om hur rättegångskostnadsansvaret ska fördelas 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 Jernhusen fått mer bifall till sin talan här än i mark- och miljödomstolen och har därför rätt till ersättning från TRES för sina kostnader där. Jernhusen har dock inte vunnit fullt bifall till sin talan vid mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att TRES ska ses som tappande part i frågan om sin egen talan om sänkning av tomträttsavgälden men även delvis tappande i frågan om Jernhusens talan om höjning av tomträttsavgälden och att ersättningsskyldigheten ska jämkas på sätt mark- och miljödomstolen funnit. Mark- och miljödomstolens dom ska därför fastställas i denna del.

Enligt 18 kap. 15 § rättegångsbalken ska skyldigheten att ersätta rättegångskostnaderna i högre rätt bestämmas med hänsyn till rättegången där. Även i Mark- och miljööverdomstolen får TRES ses som tappande part i frågan om sänkning av tomträtsavgälden och delvis tappande vad gäller Jernhusens talan om en höjning av avgiften. Jernhusen har dock inte vunnit fullt bifall till sin talan varför ersättningsskyldigheten bör jämkas.

Jernhusen har yrkat ersättning med 234 588 kr exklusive moms varav 188 500 kr utgör ombudsarvode.

Mark- och miljööverdomstolen finner Jernhusen skäligen tillgodosedd med 75 000 kr i ombudsarvode.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 4 januari 2016 med hänsyn till mellankommande helg.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius (referent), tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Charlotte Jansson.

Föredragande har varit Johan Erlandsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-11-12
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 3862-13

KÄRANDE OCH GENSVARANDE

1. Jernhusen Fastigheter AB

Ombud: Advokat O H

Biträde: T G

SVARANDE OCH GENKÄRANDE

2. Terminal Real Estate Sweden AB

Ombud: Advokat J S

Ombud: Advokat K T

Biträde: J W

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld

Dok.Id 274825

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Expeditionstid |
|--------------------------------|--------------|--|---------------|-------------------------------------|
| Box 1070 462 28 Vänernsborg | Hamngatan 6 | 0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se | 0521-27 02 30 | måndag – fredag 08:00-16:00 - |

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen bestämmer den årliga avgälden för tomträten till Göteborg X för tiden från och med den 1 november 2014 till 5 006 625 kronor. På skillnaden mellan ny och gammal avgäld ska ränta enligt 5 § räntelagen utgå från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen.

Terminal Real Estate Sweden AB ska ersätta Jernhusen Fastigheter AB med 200 000 kr för rättegångskostnader.

BAKGRUND

Jernhusen Fastigheter AB (Jernhusen) är ägare till fastigheten Göteborg X. Enligt tomträttsavtal är fastigheten upplåten med tomträtt per den 1 november 1994. Tomträttshavare är Terminal Real Estate Sweden AB (TRES). Enligt upplåtelseavtalet skulle den årliga tomträttsavgälden uppgå till 2 300 000 kr. Vidare skulle gälla tioåriga avgäldsperioder. Ändamålet med upplåtelsen angavs i tomträtts avtalet vara kommunikationsändamål. I avtalet föreskrevs att fastigheten endast fick användas för det angivna ändamålet och att det fick finnas en byggnad om högst 82 700 kvm bruttoarea (BTA) på fastigheten. Ändring av det bestämda utnyttjandet kunde emellertid enligt avtalet ske med fastighetsägarens medgivande.

Fastighetens areal uppgår till 31 765 kvm. Den är taxerad som specialenhet, kommunikationsbyggnad (typkod 829). Något taxeringsvärde är således inte åsatt fastigheten. Enligt en tidigare gällande detaljplan fick fastigheten användas för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål. Genom en detaljplan gällande från den 10 juni 1997 fick marken användas för industri, kontor och idrott. Planen föreskriver att högst halva byggnadsytan får vara kontor. På fastigheten finns idag en byggnad som i stort till hälften vardera används dels som postterminal dels för kontorsändamål.

YRKANDEN M.M.

Jernhusen Fastigheter AB (Jernhusen) yrkar att domstolen

1. Fastställer den årliga avgälden för tomträten fastigheten Göteborg X, för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 november 2014, till 8 060 000 kr,
2. fastställer att TRES, fr.o.m. den 1 november 2014, ska betala de vid domstillfället förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta enligt 5 § räntelagen på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker, samt

3. tillerkänner Jernhusen ersättning för rättegångskostnader med 384 520 kr.

Jernhusen bestrider TRES yrkanden.

Terminal Real Estate Sweden AB (TRES) yrkar att domstolen

1. fastställer den årliga tomträttsavgälden för tomträtten till fastigheten Göteborg X till 1 950 000 kr för den avgäldsperiod som börjar löpa från den 1 november 2014,
2. fastställer att Jernhusen från och med den 1 november 2014 ska återbetala de vid domstillfället erlagda belopp som utgör skillnaden mellan hittills utgående avgäld och av domstolen fastställd ny avgäld jämte ränta enligt 5 § räntelagen på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker
3. förpliktigar Jernhusen att ersätta bolaget för rättegångskostnader med 530 470 kr.

TRES bestrider Jernhusens yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN

Jernhusen

Fastighetens areal uppgår till 31 765 kvm. Den är taxerad som specialenhet kommunikationsbyggnad (typkod 829) och har inte åsatts något taxeringsvärde. Enligt gällande detaljplan från den 10 juni 1997 får marken användas för industri, kontor och idrott. Planen föreskriver att högst halva byggnadsytan får vara kontor. Med byggnadsyta avses byggnadens avtryck på marken. På fastigheten finns idag en postterminalbyggnad som delvis används för kontorsändamål. Fastigheten berörs av den vision för centrala Göteborg, Älvstaden, som kommunfullmäktige antog 2012.

Fastighetens värde påverkas av den övriga marknaden. Kontorshyresnivåerna är stigande för moderna och bra belägna kontorslokaler i storstadsområdena och i de flesta regionstäderna. Butikshyresnivåerna runt om i landet har under en tid

generellt sett varit stillastående eller till och med sjunkande. Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Överlåtelser av byggrätter sker förhållandevis sällan i Göteborg. Några relevanta jämförelseobjekt är två byggrätter för kontorshus i Lundbyvassen och på Lindholmen om ca 10 000 m² bruttoarea, där ersättningen för marken uppgick till 3 000 kr/m² bruttoarea. Vidare har mark mellan Mårten Krakowleden och Bergslagsgatan överlåtits för uppförande av det nya Regionens hus, och ersättningen uppgick till 4 200 kr/ m² bruttoarea.

Fastigheten X ligger i allmän fastighetstaxering 2013 inom riktvärdesområde Gullbergsvass, där riktvärdesangivelserna för mark med byggrätt för lokaler är 1 100 kr/ m² bruttoarea. Riktvärdet är för lågt, och förklaras med områdets omfattning och utbredning åt ost-nordost där marknadshyrorna för lokaler är mycket lägre. Det låga riktvärdet är även en konsekvens av att taxeringsvärdet för 2013 ska motsvara 75 % av fastighetens marknadsvärde 2011. Fastighetens marknadsvärde år 2013 kan antas vara högre än år 2011. Lokalerna i riktvärdesområdet utgörs till stor del av lokaler för industri och lager. I omkringliggande riktvärdesområden ligger riktvärdena i allmän taxering på 1 000- 4 600 kr/ m² bruttoarea, och det är rimligt att anta att den aktuella fastigheten vid en jämförelse borde ligga i den övre delen av intervallet, d.v.s. på 3 500-4 500 kr/ m² bruttoarea.

Markvärdet för fastigheten ska bedömas utgående från den markanvändning som medges i plan och avtal. Av intresse är vilken byggrätt som kan tas i anspråk inom fastigheten. Planen medger ca 120 000 till 125 000 m² bruttoarea men tomträttsavtalet sätter en begränsning till 82 700 m².

Vid maximalt utnyttjande av byggrätten i enlighet med tomträttsavtalet blir exploateringsstalet 2,6. Denna täthet bedöms med hänsyn till tomtens utformning och hur marken är utlagd i plan mycket väl vara praktiskt genomförbar. Hög täthet har blivit närmast en planeringsnorm i storstadskommunerna. Sammanfattningsvis

görs bedömningen att markvärdet vid bedömningen av skälig avgäld bör beräknas på hela den bruttoarea om 82 700 m² som tomträttsavtalet medger.

Fastigheten har ett mycket gott läge i centrala Göteborg med framförallt mycket god tillgänglighet. Närheten till regionens viktigaste knutpunkt för kollektivtrafik är en avgörande fördel samtidigt som fastigheten är lätt att nå med bil.

Kommunen har en tydlig vilja att ta Centralen- och Gullbergsvassområdena i anspråk för tät stadsbebyggelse. Områdena kan förväntas få en mycket stark utveckling vid genomförandet av bland annat Bangårsviadukten och Västlänken och ianspråktagande av blivande kommersiella byggrätter i anslutning till Centralen och Nils Ericssonterminalen.

Intresset för ett förvärv av fastigheten såsom planlagd obebyggd mark kan antas vara mycket stort och skulle i praktiken innebära en cityutvidgning med uppemot 3 000 nya kontorsarbetsplatser. Nedan har en schematisk projektkalkyl ställts upp som syftar till att simulera projektutvecklarnas betraktelse av fastigheten:

Avdrag för parkeringsanläggning görs i de fall ett projekt kan bedömas ha en högre kostnad för anläggningen jämfört med vad som är normalt för orten.

Projektutvecklingskostnaden är de kostnader en projektutvecklare ikläder sig i projektet, exempelvis egna personalkostnader, kostnader överenskomna i planavtal med mera. Den procentuella andelen bedöms från fall till fall utgående från bland annat projektets omfattning och komplexitet.

Den procentuella projektpremien/risken bedöms från samma utgångspunkter och ska spegla projektutvecklarens krav på riskpremie för projektet, ett stort projekt med liten risk åsätts ett mindre procenttal medan ett litet högriskprojekt åsätts en hög procentuell premie/ risk.

Projektvärde vid färdigställd bebyggelse

Projektvärdet har bedömts genom nedanstående avkastningskalkyl.

+ Hyra 2 400 kr/ m² LOA

- Hyresrisk 5%

- Drift- och underhållskostnad 350 kr/ m² LOA

= Driftnetto 1 500 kr/ m² LOA

Direktavkastningskrav 5,5 %

= Avkastningsvärde 35 000 kr/ m² LOA, omräkning med relationstalet 0,85 ger
30 000 kr/ m² BTA.

Värdet för garage bedöms enligt följande:

+ Hyra 750 kr/ plats och månad

- Hyresrisk, 10 %

- Drift och underhållskostnad 1 000 kr/ plats och år

= Driftnetto 7 100 kr/ plats och år

Direktavkastningskrav 5,5 %

= Avkastningsvärde 130 000 kr/ plats

Byggekostnad

Byggnadskostnaden för lokalerna kan uppskattas till cirka 15 000 kr/ m² BTA.

Tillkommande kostnad för garage bedöms till 350 000 per plats. Erforderligt antal platser enligt kommunens p-norm är 4,4/ 1 000 m² BTA.

Projektutvecklingskostnad

Projektutvecklingskostnaden bedöms vara låg eftersom laga kraftvunnen plan föreligger, säg 5 %.

Marknadsföring och uthyrning kan schablonmässigt sättas kostnaden 1 000 kr/m² BTA.

Projektpremie/risk

Projektpremien/ risken bedöms med hänsyn till läge, omfattning och kontorsprojektets konjunkturkänslighet vara förhållandevis hög, 50%.

Sammanställning, hela projektet

| | |
|--|----------------|
| + Lokaler 82 700 m ² BTA á 30 000 kr | 2 480 Mkr |
| +Garage 365 platser á 142 000 | 52 Mkr |
| = Intäkter | 2 532 Mkr |
| | |
| - Lokaler 82 700 m ² BTA á 15 000 kr | 1 240 Mkr |
| Garage 365 platser á 350 000 kr | 128 Mkr |
| = Byggekostnader | 1 368 Mkr |
| | |
| = Projektvärde före projektutvecklingskostnad | 1 164 Mkr |
| | |
| - Projektutvecklingskostnad 5% | 58 Mkr |
| - Marknadsföring, uthyrning 82 700 m ² BTA á 1 000 kr | 83 Mkr |
| | |
| = Projektvärde | 1 023 Mkr |
| | |
| - Projektpremie/ risk 50% | 512 Mkr |
| | |
| = Byggrättsvärde | 511 Mkr |

Värdebedömning

En normering mellan fastigheten och gjorda överlåtelse pekar på att värdet för byggrätterna inom fastigheten ligger mellan 3 000 och 4 500 kr/ m² BTA.

Avstämning mot taxering och en projektkalkyl visar också på denna nivå eller högre.

En invändning kan göras mot att byggrätten är mycket stor. Ett etappvis ianspråktagande är därför sannolikt och det scenario som byggrätten värderats utifrån är att en överlåtelse sker då en projektutvecklare har klart med hyresgäster för ungefär halva byggnaden och köper resterande del på spekulation. På den del där avtal om hyra finns enligt ovanstående resonemang är projektutvecklarens risk liten och byggrättsvärdet bör därför ligga högt i intervallet, mellan 3 500 och 4 500 kr/ m². För den andra halvan är risken högre och byggrättsvärdet lägre, säg mellan 1 500 och 2 500 kr/ m² BTA. Sammanvägt kan byggrättsvärdet bedömas till 3 000 kr/ m² BTA, totalt 248 Mkr.

Jernhusen medger att beräkna tomträttsavgälden utifrån en ränta om 3,25 procent.

TRES

Omständigheter

Jernhusen är lagfaren ägare till Fastigheten, vilken är upplåten med tomträtt där TRES är tomträttshavare. Avgäldsperioden uppgår till tio år. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 oktober 2014. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 2 300 000 kronor. Markvärdet för fastigheten bedöms uppgå till 60 000 000 kronor. Skälig avkastning på markvärdet uppgår till 3,25 %. Tomträttsavgälden ska därför fastställas till 1 950 000 kronor.

Plansituation

För fastigheten galler en detaljplan (stadsplan) från 1979-01-29; akt 1480K-II-3497 samt en detaljplan från 1997-06-10, akt 1480K-II-4343. 1979 års plan galler för fastighetens östra spets (SP11F3497) medan 1997 års plan omfattar den övriga delen av fastigheten DP/4343). 1979 års plan har tidigare omfattat hela fastigheten, men är idag gällande enbart för fastighetens östra spets. Planen (1979) anger ändamålet ”järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål” (Tji).

Terminalbyggnaden är i allt väsentligt uppförd med stöd av och i enlighet med 1979 års plan. Som redovisats ovan galler dock 1979 års plan idag enbart för den mindre och obebyggda östra tomtdelen, där planen anger punktprickad kvartersmark (mark

som inte får bebyggas) med ändamålet järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

Idag gäller i stället 1997 års plan för merparten av fastigheten. Planen anger ändamålen Industri (J), Kontor (K) och Idrott (Y). Vad gäller kontorsändamålet anges att endast 50 % av byggnadsyta får tas i anspråk för kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjder anges i olika delar som största byggnadshöjd respektive största totalhöjd över nollplanet. I planbeskrivningen till 1997 års plan anges att planändringen har tillkommit på initiativ från Postfastigheter som vid tidpunkten var tomträttshavare. Syftet med planändringen anges vara att utvidga användningen till att omfatta såväl industri som kontor och idrott till följd av att utrymmesbehovet för postverksamheter har minskat väsentligt. Vidare anges syftet vara att justera så att befintlig byggnad med kompletteringar inryms inom området med byggrätt.

Det bedöms att tomträttens befintliga byggnader och lokalernas befintliga nyttjande i allt väsentligt överensstämmer med 1997 års plan. Vidare bedöms byggrätten i allt väsentligt vara fullt utnyttjad. Eftersom inga tillbyggnader har genomförts efter 1994 års tomträttsupplåtelse bedöms planens högsta tillåtna byggrätt kunna likställas med den bruttoarea för befintliga byggnader som redovisas i sidoöverenskommelsen till 1994 års tomträttsavtal, det vill säga 82 700 kvm BTA.

Sammanfattningsvis kan således ett maximalt nyttjande av byggrätten enligt 1997 års plan anges till totalt 82 700 m² BTA med följande fördelning:

| Lokaltyp | Yta (m ²) | Andel (%) |
|------------------|-----------------------|-----------|
| Kontor | 41 350 | 50 |
| Industri, idrott | 41 350 | 50 |
| Totalt | 82 700 | 100 |

Den befintliga kontorsandelen ligger mycket nära den maximala andelen 50 % (47 % inklusive restauranglokal). Sammanfattningsvis kan sägas att befintliga byggnadsvolymer och ändamålet terminalbyggnad är uppfört enligt 1979 års plan medan 1997 års planändring avsåg en anpassning av tillåtet ändamål samt

marginella anpassningar så att byggrätten inrymmer befintliga byggnadskompletteringar.

Tillsammans med tomtarealen 31 795 kvm innebär planens maximala byggrätt en exploateringsgrad om 2,60, vilket får anses som mycket högt mot bakgrund av omgivande exploateringsgrader, tomtens oregelbundna utformning samt att minst halva byggrätten (byggnadsarean) ska utgöra industri eller idrottsändamål. En ytterligare kommentar är att ett maximalt nyttjande av byggrätten enligt 1997 års plan kräver att en ny byggnad utformas på i princip samma sätt som den befintliga byggnaden. Om man tolkar planbestämmelsens byggnadsyta strikt måste dock uppdelningen mellan industri- och kontorsbyggnader vara mer distinkt än den är idag. I vilket fall måste industrilokaler i stor utsträckning uppföras i flera våningsplan. En ytterligare konsekvens av ett maximalt utnyttjande av byggrätten är att parkering antingen måste inrättas som garage (såsom är fallet idag) eller att markytor för nödvändig parkering måste köpas/arrenderas inom någon intilliggande fastighet

Markvärdet

Fastighetens area uppgår till 31 795 m². Tomträätten är bebyggd med flera sammanhängande byggnader som tillsammans upptar merparten av ytan. Byggnaderna är uppförda för ändamålet logistik/terminalverksamhet. Fastigheten är taxerad som specialenhet – kommunikationsbyggnad, och har därför inte åsatts något taxeringsvärde. För fastigheten gäller detaljplan (stadsplan) från 1979-01-29 samt detaljplan från 1997-06-10. Stadsplanen anger ändamålet ”järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål”. Terminalbyggnaden är i allt väsentligt uppförd med stöd av och i enlighet med 1979 årsplan. Idag gäller planen från 1997 för merparten av fastigheten. Planen anger ändamålen industri, kontor och idrott. Beträffande kontorsändamålen anges att ”endast 50% av byggytan får tas i anspråk för kontor”. Syftet med planändringen 1997 var att utvidga användningen till att omfatta såväl industri och kontor och idrott till följd av att utrymmesbehovet för postverksamhet har minskat. Syftet anges vidare också vara att justera så att ”befintlig byggnad med kompletteringar inryms inom området med byggrätt”.

Byggrätten inom fastigheten är i allt väsentligt fullt utnyttjad. Inga tillbyggnader har genomförts efter 1994 års tomträttsupplåtelse. Planens högsta tillåtna byggrätt kan därför likställas med den bruttoarea för befintliga byggnader som framgår av en sidoöverenskommelse till tomträttsavtalet från 1994, d.v.s. 82 700 m² BTA. Den befintliga kontorsandelen på fastigheten ligger mycket nära den maximala andelen om 50 % (47 % inklusive restaurangdel). Tomträttens ändamål anges vara ”kommunikationsändamål”. I tomträttsavtalet anges att på fastigheten får endast en byggnad om högst 82 700 m² BTA finnas.

Fastigheten är belägen i Gullbergsvass, öster om centrala Göteborg. Det direkta närområdet utgörs i huvudsak av industribebyggelse med verksamheter som främst har en inriktning mot logistik och speditorsverksamhet. Direkt söder om fastigheten finns ett större järnvägsområde med spår som löper in mot Göteborgs centralstation. Läget bedöms av CBRE som ett A-läge för industriändamål och som ett B-läge för kontor. Området har under lång tid varit utpekad som ett framtida område för förädling och stadsförnyelse. Dessa planer är dock fortsatt mycket långsiktiga och det är inte aktuellt med stadsförnyelse inom de närmaste 15-20 åren.

Byggrättens värde

Industri

En ortsprisundersökning har genomförts vad avser genomförda lagfarna köp av industritomtmark (typkod 411) i Göteborg med kranskommuner. I syfte att erhålla så stort antal köp som möjligt har förvärv som genomförts från och med år 2009 studerats. Köpen har grovt gällrats avseende uppenbart intressegemenskap mellan köpare och säljare. Urvalet har varit obebyggda industrifastigheter med en tomtareal om minst 5 000 kvm. Köpen ger ett genomsnittligt pris om cirka 429 kr/kvm tomtareal. Prisutvecklingen under perioden bedöms i genomsnitt som svagt positiv. Ortprismaterialet avseende industritomtmark visar på priser i intervallet 650 – 1 000 kr/m² med ett genomsnitt om cirka 750 kr/m² tomtareal.

Värderingsobjektet bedöms vad gäller industriändamålet sammantaget ha ett läge som är klart bättre än genomsnittet för jämförelseköpen. Enligt den klassificering som har redovisats för värderingsobjektet bedöms värderingsobjektets läge som ett A-läge för industri och det bedöms som likvärdigt med eller något bättre än de jämförelseköp som har ett läge som i tabellen är klassat som A/A. Prisutvecklingen under perioden har naturligtvis varierat med konjunkturskiftningarna, men bedöms i genomsnitt som svagt positiv. Med hänsyn till det för industriändamål centrala läget bedöms marknadsvärdet för industritomtmarken sammantaget ligga i nivå 900 kr/kvm.

Kontor

Antalet köp av byggrätter för kontor och jämförbara kommersiella ändamål är bristfälligt. För kontorsändamål har sju köp noterats, vilka har bedömts vara uttryck för marknadsvärdet, det vill säga vara någorlunda öppet utbudna fastigheter utan influens av intressegemenskap mellan köpare och säljare eller annan omständighet som gör att köpeskillingen avviker från marknadsvärdet. Priserna varierar mellan cirka 1 200 och 3 100 kr/kvm BTA och med ett genomsnitt om cirka 2 470 kr/kvm BTA.

Ortsprismaterialet för kontorsändamål består till övervägande del av jämförelseköp i AA-lägen eller A-lägen, medan värderingsobjektet är klassat som ett B-läge för kontor. Värderingsobjektets kontorsläge är förhållandevis centralt, men läget räknas ändå inte som "centrum" och påverkas av att det inte finns någon service i närområdet och att omgivningarna helt domineras av industri- och logistikfastigheter. Kontorsbyggrätten påverkas även negativt av att värderingsobjektet enligt gällande detaljplan måste innehålla minste 50 % industrianvändning. En positiv faktor är dock att mycket god kollektivtrafik finns på ca 1 km avstånd. I värderingen av objektets kontorsbyggrätt måste hänsyn tas till vilken storlek på byggrätten som förutsätts. Enligt ovan innebär ett nyttjande av objektets maximala byggrätt ett antal uppenbara olägenheter som inverkar klart begränsande för byggrättsvärdet.

I sammanfattning består dessa olägenheter främst av följande faktorer:

- Kontoren måste utformas med mycket djupa lokaler.
- Den mycket höga exploateringsgraden kräver att garage måste utföras i ett källarplan vilket inverkar klart negativt på exploateringens totala ekonomi.
- Utrymme (markareal) för objektets industridel begränsas vilket antingen innebär att sekundära industrilokaler ovan gatuplanet måste utföras alternativt att fri industrimark för kommunikationsytor begränsas väsentligt.
- En större byggrätt kräver att en större hänsyn måste tas till effekten av en nödvändig etappindelning för att anpassa utbudet till efterfrågan.
- Ett nyttjande av den maximala byggrätten innebär att byggrätten för industri och byggrätten för kontor måste nyttjas på ett mer integrerat sätt. Detta är värdesänkande för industridelen men främst värdesänkande för kontorsdelen.

Efter justering för avsaknad av tomtanläggningar samt avsaknad av anslutningar för bl.a. vatten och avlopp uppgår fastighetstaxeringens riktvärde för tomtmark/byggrätt för kontorsändamål i det aktuella området till 900 kr/ m² BTA byggrätt, vilket uppräknat till marknadsvärdenivå (år 2011) motsvarar 1 200 kr/ m² BTA. Med hänsyn till det för kontorsändamål måttligt attraktiva B-läget bedöms marknadsvärdet för objektets kontorsändamål sammantaget ligga i nivå 1 000 kr/m² BTA vid ett nyttjande av maximal kontorsbyggrätt, medan värdet vid ett mer optimalt nyttjande av kontorsbyggrätten, där ovanstående olägenheter undviks eller begränsas, bedöms till nivån 1 700 kr/ m² BTA. Som en följd av dessa nackdelar med ett maximalt nyttjande av kontorsbyggrätten ger ett optimalt nyttjande av kontorsbyggrätten, ca 30 000 m², ett högre marknadsvärde, ca 50 000 000 kronor, vilket motsvarar resultatet av den normaliserade exploateringskalkylen. Det kan slutligen för fullständighetens skull noteras att marknadsvärdet av byggrätt för ändamålet idrott med mycket god marginal bedöms understiga värdet av kontorsbyggrätten.

Nedan redovisas en exploateringskalkyl i vilken en mer normal exploateringsgrad och därmed ett mer effektivt och attraktivt nyttjande av byggrätten har förutsatts. I denna kalkyl förutsätts att ungefär halva tomtytan, det vill säga cirka 16 000 kvm, bebyggs med 10 000 kvm BTA industri, vilket ger ett normalt utförande där högst

halva industrimarken bebyggs medan resterande industrimark nyttjas för parkering samt kommunikations- och uppställningsytor m.m. Detta innebär även att ytorna i ett andra våningsplan begränsas till omkring 2 000 kvm BTA, vilket är en normal andel för kompletterande industrikontor och personalutrymmen med mera. Utnyttjandegraden innebär samtidigt att i princip inga industrilokaler behöver utföras i våningsplan ovanför bottenplanet.

Vad gäller kontorsbyggrätten begränsas denna till 30 000 kvm BTA. Begränsningen betalar sig genom att kontoren kan uppföras med mer normala byggnadsdjup samt att kontorsbyggrätten på ett tydligare sätt kan avskiljas från industridelen, vilket tillsammans bedöms kunna innebära en något högre hyra. Vidare innebär begränsningen en klar fördel genom att utrymme skapas till att nödvändig parkering kan utföras som markparkering i stället för som garage i källare.

Exploateringskalkylen enligt nedan.

| | Industri | Kontor |
|---|----------|--------|
| Hyra (kr/kvm BRA) | 1 000 | 2 100 |
| Vakans/hyresrisk (%) | 5 | 6 |
| DoU (Kr/ kvm BRA) | 5 | 10 |
| Skatt (kr/kvm BRA) | 5 | 10 |
| Dir. avk (%) | 6,75 | 6,25 |
| Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA) | 12 148 | 27 824 |
| Omräkningstal BRA/BTA | 1,15 | 1,2 |
| + Projektvärde efter (kr/ kvm BTA) | 10 564 | 23 187 |
| | | |
| * Byggekostnader (kr/ kvm BTA) | 8 000 | 20 000 |
| * Extraordinära byggekostnader (kr/ kvm BTA) | 0 | 0 |
| *Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA) | 500 | 800 |
| Kostnad rivning (kr/kvm BTA) | 0 | 0 |
| -S:a kostnader (kr/kvm BTA) | 8 500 | 20 800 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| = Netto(kr/kvm BTA) | 2 064 | 2 387 |
| - Projektvinst, risk/ avstämning ortspris (%) | 30 | 30 |
| = Byggrättsvärde (kr/kvm BTA) | 1 445 | 1 671 |
| Byggrätt (kvm BTA) | 10 000 | 30 000 |
| Värde (kr) | 14 445 250 kr | 50 120 000 kr |
| | | |
| * Schablonbedömt | | |

Kalkylen resulterar i byggrättsvärden i nivån 1 700 kr/kvm BTA för kontor respektive 1 400 kr/kvm BTA för industri och ett totalt byggrättsvärde i nivån 64 000 000 kr. Behovet av etappindelning är här något mindre, men sammantaget bedöms en justering till 60 000 000 kr som rimligt.

Om en exploateringskalkyl i stället görs på samma sätt för maximal byggrätt enligt detaljplan/befintlig nyttjanderätt resulterar kalkylen i ett totalt byggrättsvärde i nivån 51 000 000 kr.

Mot bakgrund av redovisat ortsprismaterial för industrimark och kontorsbyggrätter, fastighetstaxeringens riktvärdenivåer för mark, samt redovisade exploateringskalkyler och förda resonemang är det CBRE:s bedömning att fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick ligger i nivån 60 000 000 kr. Det bedömda marknadsvärdet kan jämföras med ett beräknat taxeringsvärde för industridelen om 7 200 000 kr ($16\,000\text{ m}^2\text{ TA} * 450\text{ kr/m}^2\text{ TA}$) respektive 27 000 000 ($30\,000\text{ m}^2\text{ BTA} * 900\text{ kr/m}^2\text{ BTA}$) för kontorsdelen, totalt 34 200 000 kr. Med uppräknning till marknadsvärdenivå (år 2011) motsvarar det 45 600 000 kr.

Slutsats

Mot bakgrund av redovisat ortsprismaterial för industrimark och kontorsbyggrätter, fastighetstaxeringens riktvärdesnivåer för mark, samt redovisade exploateringskalkyler och förda resonemang är det CBRE:s bedömning att fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick ligger i nivån 60 000 000 kr.

DOMSKÄL

Vid omprövning av tomträttsavgäld skall domstolen enligt bestämmelserna i 13 kap 11 § jordabalken bestämma avgälden för den kommande perioden på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som skall tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse. Det innebär vid sådan omprövning som nu är ifråga att bedömningen skall ske utan hänsyn till den bebyggelse som finns på området men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet, gällande detaljplan samt de investeringar i vatten och avlopp samt normala markanläggningar som anlagts av tomträttsinnehavaren. Detta innebär att det pris som ska sökas är det som marknaden är beredd att betala för fastigheten i avröjt skick dock med de begränsningar som är inskrivna i tomträttsavtalet.

Den aktuella tomträttsfastigheten är belägen i anslutning till bangårdsområdet norr om Göteborgs Centralstation. Fastigheten är bebyggd med en stor byggnad som används för postterminalverksamhet och kontorslokaler m.m. Av tomträttsavtalet framgår att fastigheten är upplåten för kommunikationsändamål och att den får användas endast för nämnda ändamål. På fastigheten får en byggnad om högst 82 700 kvm BTA finnas. Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får enligt avtalet inte ske utan fastighetsägarens medgivande och innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet. Enligt detaljplanen gäller begränsning för kontor då planbestämmelserna anger ”Endast 50 % av byggnadsytan får tas i anspråk för kontor”

Jernhusen – sammanfattning av bedömda värdenivåer

Vad gäller fastighetens värde har Jernhusen under förhandlingen presenterat tre nyare överlåtelse av byggrätter där två köp ligger på 3 000 kr/kvm BTA och ett köp på 4 200 kr/kvm BTA. De har också genom en projektkalkyl kommit fram till ett bedömt byggrättsvärde om 511 Mkr. Riktvärdekartan för fastighetstaxeringen anger ett taxeringsvärde om 1 100 kr/kvm BTA för Gullbergsvass. En anpassning

till rådande marknadsvärdet av taxeringsvärdet för byggrätter inom Gullbergsvass pekar enligt Jernhusen på nivån 3 500 – 4 500 kr/kvm BTA. Fastighetens värde bedöms enligt Jernhusen till 248 Mkr, motsvarande 3 000 kr/kvm BTA för enligt tomträttsavtalet tillåten byggrätt om 82 700 kvm BTA.

TRES – sammanfattning av bedömda värdenivåer

TRES har presenterat sju jämförelseköp för byggrätter kontor. Dessa köp har gjorts mellan 2001 och 2012. Köpeskillingen för dessa köp motsvarar (redovisade i kronologisk ordning): 2 857, 3 100, 2 700, 3 200 1 200, 2 900 och 1 540 kr/kvm BRA. Medelvärdet är ca 2 470 kr/kvm BTA. En omräkning, efter justering för tomtanläggningar och anslutningar för vatten och avlopp, av riktvärdet för fastighetstaxeringen om 1 100 kr/kvm BTA motsvarar ett marknadsvärde (år 2011) om 1 200 kr/kvm BTA. Värdet för industrimark bedöms till 900 kr/kvm tomtareal. De har också med stöd av en exploateringskalkyl beräknat byggrättsvärdet till ca 51 Mkr. Fastighetens värde bedöms enligt TRES till 60 Mkr, motsvarande 726 kr/kvm BTA maximal byggrätt (82 700 kvm/BTA).

Domstolens bedömning

Byggrättens marknadsvärde

Parternas värdering av fastigheten står mycket långt från varandra, dels beroende på värderingen av byggrättens värde men även beroende av skilda uppfattningar hur stor del av byggnaden som får användas till kontor.

Fastigheten X ligger i direkt anslutning till spårområdet och ca 700 till 800 meter från centralstationen. Fastigheten har ett mycket gott läge för den typ av industri som för sin verksamhet har behov av närhet till spårbunden kommunikation. Med avseende på närheten till centralstationen har fastigheten även ett gott läge för kontorsverksamhet.

Exploateringskalkyler för att beräkna ett byggrättsvärde kan i vissa fall ge stöd för en sådan bedömning. Parternas respektive kalkyler kommer fram till 51 respektive 511 Mkr. Detta visar enligt domstolen känsligheten med sådana kalkyler. Resultatet

är helt beroende av den indata som anges. Någon bevisning för att styrka rimligheten av de värden som utgör indata i kalkylen har inte framförts av någon part. Kalkylerna skiljer sig så mycket åt att dessa inte kan läggas till grund för värdebedömningen.

Frågan är vidare hur väl fastighetstaxeringens riktvärde avspeglar marknadsvärdet. I målet har inte framkommit vilka försålda fastigheter och dess läge som ingått i Skattemyndighetens provvärdering för att fastställa riktvärdet. Det har dock i målet framkommit att det endast är ett fåtal försäljningar av byggrätter som genomförs inom centrala Göteborg. Detta innebär att det inte är helt problemfritt att utgå från taxeringsvärdet då ett marknadsvärde ska bedömas för fastigheten.

Om möjligt ska jämförelseköp läggas till grund för värdebedömningen. Som framgår ovan har TRES presenterat sju jämförelseköp för kontor, dock hade Jernhusen invändningar mot några av köpen, medelvärdet av dessa köp är 2 470 kr/kvm BTA. Jernhusen har slutligen bedömt byggrättsvärdet till 3 000 kr/kvm BTA. Med beaktande av att fem av de köp som TRES presenterat är åtta år eller äldre och fastighetspriserna har varit stigande finner domstolen det vara skäligt att lägga ett byggrättsvärde om 3 000 kr/kvm BTA till grund för bedömning av värdet av kontor.

Fastigheten har förvisso ett gott kommunikationsläge för kontor men faktorer som exempelvis att tomträttsavtalet begränsar användningen till kommunikationsändamål, samlokalisering med industriverksamhet, brist på närliggande service, närmaste omgivningarna domineras av spårområde, industri- och logistikfastigheter och ett högt exploateringsstal som innebär att vissa kontorsytor blir dyrare att utforma till goda arbetsplatser. Det finns ingen utredning i målet vilken påverkan nämnda faktorer kan ha på byggrättens värde avseende kontor. Domstolen finner därför skäl att med beaktande av nämnda omständigheter uppskatta byggrättens värde för kontor till 2 000 kr/kvm BTA.

TRES har redovisat 21 jämförelseköp för industrifastigheter från Göteborgs-, Härryda- och Partille kommuner. Dessa köp ger ett genomsnittligt pris om 429 kr/kvm tomtareal. Med hänsyn till det centrala läget för industriändamål bedömde TRES slutligen tomtmarksvärdet för industri till 900 kr/kvm tomtareal. För ”normala” industrifastigheter uttrycks i regel värdet såsom kronor per tomtareal, på så sätt som TRES också gjort i sin värdering. Frågan är om detta är lämpligt att tillämpa på värderingsobjektet. Detaljplanen medger även att industrilokaler får uppföras i flera våningar. Gränsen mellan kontor och industri är inte helt tydlig. Det finns inget som talar för att all industriverksamhet inom kommunikationssektorn har behov av att ligga i markplanet. Det innebär även att hyra kan tas ut för den areal industri som är uppförd ovanför våningen i markplanet. Det faller sig därför naturligt att en köpare värdemässigt kommer att hantera byggrätten för industri på samma sätt som för kontor och utgå från ett värde per BTA industri.

För en kommersiell fastighet är det driftnettot (hyra minus drift och underhåll) som skapar fastighetens värde. Det kan därför vara rimligt att bedöma värde per BTA industri utifrån den möjliga hyran i relation till hyran för kontor. TRES har uppgett medelhyran för industri i befintliga lokaler till 785 kr/kvm och medelhyran för kontor till 1 510 kr/kvm. I stort är hyran för industri hälften av kontorshyran. Värdet av byggrätten för industri kan utifrån detta bedömas till 1 500 kr/kvm BTA (3 000 kr x 0,5 = 1 500 kr).

Planfrågan

Den byggbara delen av fastigheten omfattas av detaljplan som vann laga kraft den 15 juli 1997. I planen anges att den tillåtna användningen är Industri (J), Kontor (K) och Idrott (Y). För kontor anges begränsningen att ”Endast 50 % av byggnadsyta får tas i anspråk för kontor”. För byggrätten i övrigt anges endast begränsningar med avseende på hur högt man får bygga uttryckt som plushöjder i förhållande till grundkartans höjdsystem.

Begreppet byggnadsyta i planbestämmelsen om hur stor andel kontor som får byggas är inte helt entydig. Det framgår inte heller av planbeskrivningen vad som

åsyftas med begreppet byggnadsyta i den aktuella planbestämmelsen. Begreppet byggnadsyta används normalt inte i detaljplaner. I Boverkets allmänna råd 1996:1, ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser”, i den version som gällde vid den aktuella planens framtagande, omnämns överhuvudtaget inte begreppet byggnadsyta. Däremot används begreppet byggnadsarea som ett begrepp för att definiera den area en byggnad upptar på marken. Enligt Svensk standard, SS 21054:2009, är den fullständiga definitionen av byggnadsarea den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark.

Om man sätter likhetstecken mellan byggnadsyta och byggnadsarea så skulle det innebära att kontor inte får uppföras alls inom halva fastigheten men i obegränsad omfattning på resterande del. Eftersom det inte anges vilka områden som ska väljas och byggrätten är olika hög på olika områden skulle en sådan tolkning kunna innebära att mer än 50 % kontor kan byggas inom fastigheten genom att välja rätt halva.

Ytterligare en möjlig tolkning är att med byggnadsytan avses byggnadens yta i markplan och att den begränsning som avses i bestämmelsen därför endast träffar det våningsplan som har direktkontakt med mark; markplanet/bottenvåningen. Stöd för en sådan tolkning, som Jernhusen förordar, är att definitionen på byggnadsarea, som är det begrepp som ligger närmast byggnadsyta, är den area som byggnaden upptar på marken. En utgångspunkt i denna tolkning leder dock till frågan vad som avses med ”Endast 50 % av byggnadsyta får tas i anspråk för kontor”. Det kan tolkas som att det bara är hälften av bottenvåningen/markplanet som får användas för kontor men det kan också tolkas som att begränsningen endast träffar markplanet och att det i övrigt är fri användning på överliggande våningsplan. Mot tolkningen att planbestämmelsen är inriktad på markplanet kan anföras att det vedertagna sättet att uttrycka en begränsning av tillåten användning av mark- eller gatuplanet är en helt annan och inte alls ovanlig formulering av typen: gatuplanet får endast användas för xx, eller på den nedersta våningen är endast användningen

xx tillåten. Byggnadsarea används i plansammanhang normalt endast för att uttrycka en begränsning av den sammanlagda byggrättens horisontella utbredning.

Eftersom området till sin karaktär är ett industri- och spårområde förefaller det troligt att syftet med den aktuella planbestämmelsen varit att säkerställa att fastigheten inte omvandlas till att i huvudsak bli en kontorsfastighet utan koppling till det speciella industri- och kommunikationsläget i anslutning till järnvägsspåren. För mark- och miljödomstolen framstår det därför som mest troligt att det är den samlade andelen kontor i förhållande till detaljplanens övriga tillåtna användningar som man velat begränsa, inte att begränsningen skulle ligga i en viss del av byggnaden eller en viss del av fastigheten.

Hur många kvm BTA får användas till kontor?

Tomträttsavtalet begränsar byggnaden som får föras upp på fastigheten till 82 700 kvm BTA. Detaljplanen reglerar i sin tur hur stor andel av lokalerna som får användas till kontor. Det som blir avgörande för hur många BTA kontor som får inredas i byggnaden är planens möjliga byggrätt. Jernhusen har angett planens maximala BTA till ca 120 000 kvm. Domstolen delar uppfattningen att planen ger stöd för en så stor byggrätt. Däremot är det en annan sak – med tanka på lokalutformning etc. - om det är praktiskt möjligt att utnyttja hela denna byggrätt. Planbestämmelsen angående andelen kontor är svårtolkad men domstolen gör slutligen den bedömningen att 50 procent av planens möjliga byggrätt får användas till kontor. Det innebär, med tomträttsavtalets begränsning, att 60 000 kvm BTA kontor och 22 700 kvm BTA industri får uppföras på fastigheten.

Slutlig bedömning av tomträttsavgälden

Marknadsvärdet för X blir i enlighet med ovanstående: 60 000 kvm BTA

x 2 000 kr = 120 000 000 kr

22 700 kvm BTA x 1 500 kr = 34 050 000 kr

Summa 154 050 000 kr

Avgäldsräntan om 3,25 procent är inte tvistig. Avgälden för tomträten till X ska därför fastställas till 5 006 625 kr, ($154\,050\,000\text{ kr} \times 0,0325 = 5\,006\,625\text{ kr}$).

Mark- och miljödomstolen bedömer att den nya tomträtsavgälden inte äventyrar panträttshavarnas säkerhet.

Rättegångskostnader

TRES har inte haft någon framgång med sin talan att tomträtsavgälden ska sänkas. I den delen av målet är TRES tappande och ska ersätta Jernhusens rättegångskostnader. Jernhusen å sin sida har fått bifall till sin talan att tomträtsavgälden ska höjas även om man inte fått bifall fullt ut med yrkat belopp. Mark- och miljödomstolen gör den sammantagna bedömningen att TRES ska ses som tappande part dels i fråga om sin egen talan om sänkning av tomträtsavgälden men även delvis tappande i fråga om Jernhusens talan om höjning av tomträtsavgälden. Ersättningskyldigheten ska emellertid jämkas då Jernhusen inte vunnit sin talan fullt ut. Domstolen bedömer att TRES ska ersätta Jernhusen med 200 000 kr för rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 425)

Överklagande senast den 3 december 2014.

Peter Ardö

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska råden Sören Karlsson och Martin Kvarnbäck samt särskilda ledamoten Karin Lindstedt.