



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060203

**DOM**  
2015-07-03  
Stockholm

Mål nr  
F 472-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-12-19 i mål nr F 4662-13, se bilaga A

## KLAGANDE

Halmstads kommun

Ombud: K S

## MOTPART

Schenker Filen 8 Aktiebolag

Ombud: L F

## SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Filen 8 i Halmstads kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
  2. Halmstads kommun ska ersätta Schenker Filen 8 Aktiebolag för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 1213450

---

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Halmstads kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska

1. fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Filen 8 till 326 202 kr från och med den 1 januari 2015 till och med den 31 december 2024 jämte ränta på skillnaden mellan ny och gammal avgäld enligt 5 § räntelagen från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen,
2. befria kommunen från att utge ersättning till Schenker Filen 8 Aktiebolag för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och istället tillerkänna kommunen ersättning för dess rättegångskostnader där, samt
3. tillerkänna kommunen ersättning för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**Schenker Filen 8 Aktiebolag** (bolaget) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och för egen del begärt ersättning för sin rättegångskostnad.

**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.

**Halmstads kommun:** Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig bedömning när den fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent då den rätteligen borde sättas till 3,25 procent efter ett tillägg för den s.k. triangeleffekten. Detta har stöd i Svea hovrätts dom 2012-01-31 i mål F 5259-10 m.fl. Om kommunen vinner gehör för sitt huvudyrkande kommer kommunen erhålla 82 procent av yrkad avgäld. Detta talar starkt för en ändring i rättegångskostnadsfrågan.

**Bolaget:** Direktavkastningen från bebyggda fastigheter varierar över tiden och är dessutom högst olika i olika orter och även för olika fastighetstyper inom en och

samma ort. En praxis byggd på härledning av markens direktavkastning från marknadens direktavkastningskrav för bebyggda fastigheter är därför en ohanterlig ordning och står i direkt motsatsförhållande till Högsta domstolens uttalanden i NJA 1986 s. 272.

Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Enligt 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Av förarbetena (NJA II 1953 s. 372 ff.) framgår att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. Detta är i princip liktydigt med kravet på förräntning av det investerade kapitalet som en tänkt köpare av marken i avröjt skick kan antas ha räknat med (jfr NJA 1975 s. 385).

Det är i det aktuella målet numera ostridigt att marknadsvärdet på fastigheten Filen 8 uppgår till 10 037 000 kr. Vad Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är därför om skälig avgäldsränta ska bestämmas till 3,25 procent och tomträttsavgälden därför bestämmas till 326 202 kr som Halmstads kommun har yrkat, eller till 3,0 procent då tomträttsavgälden blir 301 110 kr som mark- och miljööverdomstolen har fastställt.

Den skäliga ränta som söks ska motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträkten förväntas bestå. Det är i brist på tillförlitlig utredning om denna avkastning som det i praxis har tillämpats en långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden under 30 år framåt utan beaktande av risktagande, med ett visst tillägg för att kompensera fastighetsägaren för markvärdestegringen under avgäldsperioden, den s.k. triangeleffekten.

Eftersom det är kommunen som har gjort gällande att avgäldsräntan ska bestämmas högre än den långsiktiga realräntan, är det kommunen som har att lägga fram en utredning som gör det möjligt att bestämma skälig avgäldsränta på annat sätt.

Kommunen har åberopat en dom från Svea hovrätt (dom 2012-01-31 i mål nr F 5259-10 m.fl.) där avgäldsräntan fastställdes till 3,25 procent grundat på en utredning om direktavkastningskrav vid överlåtelsen av bebyggda fastigheter och tomträtter i centrala Stockholm. Bedömningen i detta mål kan dock inte utan vidare grundas på en utredning som har åberopats i andra mål.

Kommunen har även åberopat en promemoria upprättad av ForumFastighetsekonomi. Av denna framgår att i det område där Filen 8 är belägen har direktavkastningskravet för bebyggda industrifastigheter bedömts uppgå till 7,75 – 8,75 procent. I promemorian anförs vidare att det inte finns skäl att anta att skillnaden i direktavkastningskrav mellan bebyggda fastigheter och obebyggd tomtmark skulle vara annat än begränsad på samma sätt som utredningen visat i Svea hovrätts dom i mål F 5259-10 m.fl. Vidare sägs i promemorian att det vid en direkt bedömning framstår som uppenbart att direktavkastningskravet på industrimark i Halmstad är högre än direktavkastningskravet på central mark för kommersiellt ändamål i Stockholm. Inget av dessa påståenden har stöd i åberopade sakuppgifter. Några ytterligare uppgifter som avser förhållandena i Halmstad har inte lagts fram. Vad som i övrigt framkommit i promemorian är inte tillräckligt för att någon säker bedömning om förhållandena på den aktuella fastigheten ska kunna göras.

Mark- och miljööverdomstolen finner mot denna bakgrund att överklagandet ska avslås och mark- och miljödomstolens domslut fastställas. Då kommunen inte har vunnit gehör för sitt huvudyrkande saknas anledning att pröva fördelningen av rättegångskostnaderna vid mark- och miljödomstolen.

Vid denna utgång ska Halmstads kommun ersätta bolaget för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Yrkat belopp är skäligt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2015-07-31

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Malin Wik.

Föredragande var hovrättsfiskalen Alexander Häggkvist.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-12-19  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr F 4662-13

### **KÄRANDE**

Halmstads kommun

Ombud: K K

### **SVARANDE**

Schenker Filen 8 AB

Ombud: L F

### **SAKEN**

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Halmstad Filen 8

---

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen bestämmer den årliga avgälden för tomträtten till Halmstad Filen 8 för tiden från och med den 1 januari 2015 till 301 110 kronor. På skillnaden mellan ny och gammal avgäld ska ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) utgå från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen.
  2. Halmstads kommun ska ersätta Schenker Filen 8 AB för rättegångskostnad med 75 500 kr, därav 50 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt lag.
- 

Dok.Id 270523

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

**BAKGRUND**

Fastigheten Halmstad Filen 8 har en areal som uppgår till 44 608 kvm. Fastigheten uppläts med tomträtt 1 januari 1975. Avgälden för perioden 2005-01-01 - 2014-12-31 är 250 000 kronor per år. Enligt tomträttskontraktet är tomträttsändamålet bilgodsterminal.

Fastigheten är belägen på Vilhelmsfälts industriområde, ca 3,5 km sydost om Halmstad centrum. Fastigheten omfattar två taxeringsenheter. Dels en skattefri specialenhet (kommunikationsbyggnad, typkod 829) och dels hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (typkod 325). Vid den senaste taxeringen 2013 åsattes hyreshusenheten markvärde om 578 000kr och specialenheten var ej åsatt något taxeringsvärde. Gällande riktvärdesangivelser för industrimark i värdeområdet var vid 2013 års taxering 225 kr/kvm markareal.

**YRKANDEN**

**Halmstads kommun** (Kommunen) har yrkat att tomträttsavgälden för fastigheten Halmstad Filen 8 ska fastställas till 398 684 kr per år under perioden 2015-01-01 – 2024-12-31. Kommunen har även yrkat ränta enligt 5 § räntelagen på skillnaden för respektive halvår mellan av domstol fastställd avgäld från den 1 januari 2015 och nu gällande avgäld från respektive förfallodag till dess lagakraftvunnen dom föreligger och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter till dess betalning sker.

**Schenker Filen 8 AB** (Bolaget) har bestritt en höjning av tomträttsavgälden enligt Kommunens yrkande men medgett en höjning av avgälden till 285 000 kr.

**UTVECKLING AV TALAN**

**Kommunen** har i huvudsak utvecklat talan enligt följande. Kommunen har låtit två fastighetsvärderare – VärderingsInstituttet och Forum Fastighetsekonomi – utreda marknadsvärdet på Filen 8.

Marknadsvärdet

*VärderingsInstituttet*

För att finna jämförbara objekt görs en undersökning av sålda obebyggda industritomter i närområdet och jämförbara lägen. Sökningen har gjorts från år 2010 och framåt vilket gav träff på fyra försålda fastigheter. Dessa är Ängen 7 (399 kr/kvm), Sådden 15 (398 kr/kvm), Eketånga 24:47 (225 kr/kvm) och Slåttern 3 (225 kr/kvm). Enligt ortsprisundersökningen kan det konstateras att materialet är väldigt tunt. Betalda priser förutsätts vara exklusive anslutningsavgifter för VA och el. Med viss ledning av ortsprismaterialet och med värderingsmannens erfarenhet av liknande värderingar inom närområdet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedömer värderingsmannen objektet ha en värdenivå inom intervallet 300 - 325 kr/kvm. Marknadsvärdet bedöms till 13 000 000 kr vilket motsvarar en värdenivå om ca 300 kr/kvm.

#### *Forum Fastighetsekonomi*

Forum Fastighetsekonomi (Forum) har genomfört utlistning av köp av obebyggd industritomtmark (typkod 411) i Halmstad, församlingarna Sankt Nikolai och Martin Luther under perioden 2009-2014. Materialet omfattar tio köp. Därutöver redovisas två markreservationer.

Dessa köp är:

	<b>Fastighetsbet.</b>	<b>Areal (kvm)</b>	<b>Förvärvsdatum</b>	<b>Kr/kvm</b>
1	Ängen 13	4 996	2009-12	248
2	Halmstad 7:78	91 059	2010-12	100
3	Sådden 12	3 012	2010-06	175
4	Sådden 15	5 237	2010-12	398
5	Vrangersro 5:5	93 880	2010-08	135
6	Slåttern 3	13 617	2011-06	225
7	Ängen 7	5 015	2012-04	399
8	Halmstad 7:101	37 508	2013-04	213
9	Slåttern 7	2 206	2012-06	235
10	Halmstad 10:39	28 585	2013-05	275
	<b>Reservationsavtal</b>			
11	Del av Släggan 1	10 000	2014-06	275



12	Del av släggan 1	7 175	2014-06	275
----	------------------	-------	---------	-----

Sammanställningen har kompletterats med en bedömning av lägeskillnader mellan köpen. Forum bevakar hyres- och fastighetsmarknaden i Sveriges 115 största kommuner. Resultatet sammanställs som Forum marknadsinformation (FMI) och levereras till kunskapsportalen Datscha. Kommunerna indelas i olika områden. Skillnader i olika industriområdens attraktivitet klassas som A-, B- eller C-lägen. Filen 8 inom Vilhelmfälts industriområde ligger inom ett A-läge.

Beträffande de redovisade markreservationerna kan tilläggas att försäljning av industritomtmark är villkorade. Ett reservationsavtal är kommunens gängse sätt att försälja industritomtmark. Bakgrunden är att kommunen vill försäkra sig om att köparen verkligen genomför byggnation på tomten. När köparen utfört nödvändiga undersökningar, projektarbete, ansökan om bygglov ingivits och beviljats och grundläggningsarbeten påbörjats, d.v.s. tydligt visat att han tar tomten i anspråk, genomförs köpet till det pris som överenskommit i reservationsavtalet. Villkoret är prissänkande.

Jämförelse bör ske med de köp som uppvisar störst likhet med Filen 8. Materialet visar att kommunen fortlöpande höjer markpriset i nyexploateringsområden. I fastighetstaxeringen höjs riktvärdet från 140 till 225 kr/kvm från 2010 till 2014. Jämförelse bör ske med de senast genomförda förvärven. Tomtstorleken är en värdefaktor. Filen 8 har arealen 44 608 kvm. Jämförelse bör ske med markköp av samma storleksordning och med tomtköp i industriområden klassade som A-läge.

De fyra köpen – nummer 8, 10, 11 och 12 – avser alla kommunala försäljningar. Köpen ger som enkelt medeltal 260 kr/kvm.

I mål avseende avgäldsreglering i Vänersborgs tingsrätt F 6973-11, 2013-06-12, för Konen 5 i Sannarpområdet bedömdes markvärdet per 2013-01-01 till 250 kr/kvm.

För fem köp/reservationer blir medeltalet 258 kr/kvm och medianvärdet 275 kr/kvm.

Markvärdet/avgäldsunderlaget för Filen 8 bedöms till 275 kr/kvm vid värdetidpunkten.

Kommunen har också ingett och åberopat köpebrev för Släggan 4 och Halmstad 3:144. Båda försäljningarna har föregåtts av reservationsavtal. Släggan 4 är 10 000 kvm och såldes för 2 750 000 kr (275 kr/kvm) och Halmstad 3:144 är 3 386 kvm och såldes för 921 000 kr (272 kr/kvm). Av reservationsavtalen framgår att köparen av Släggan 4 har för avsikt att bebygga fastigheten med butik och lokaler för försäljning om sammanlagt ca 2 800 kvm BTA. Köparen av Halmstad 3:144 har för avsikt att bebygga fastigheten med kontor och lokaler för försäljning till en byggnadsyta om ca 1 340 kvm.

Vad gäller bedömning av marknadsvärdet utifrån fastighetstaxeringen avser den färdig tomtmark inkl. VA och tomtanläggningar. Riktvärdet i förening med av Bolagets värderingsman hävdade avdrag för VA och markanläggningar ger markvärden som kraftigt understiger de markpriser som betalats för tomtmark exkl. VA och tomtanläggning. Resultatet är inte rimligt. Metoden kan inte tillämpas.

#### Avgäldsräntan

Enligt rättspraxis (bl.a. NJA 1975 s. 385 och MÖD:s dom i mål nr F 5259-10 m.fl.) ska avgäldsräntan i första hand baseras på marknadens direktavkastningskrav för mark. Detta har dock varit svårt att bedöma/beräkna. I vissa domar har man därför istället utgått från den riskfria realräntan på kapitalmarknaden.

I den senaste av sådana domar kom MÖD (2014-04-03, mål nr F 6747-13) fram till en realränta på 2,75 % och en avgäldsränta på 3,0 % efter påslag för triangeleffekten. Målet avsåg industritomtmark. I detta mål var parterna överens om att avgäldsräntan skulle bedömas utifrån realräntan.

I mål Svea hovrätts mål nr F 5259-10 m.fl. åberopade Stockholms stad ett antal utredningar som utvisade direktavkastningskrav för centralt belägna bebyggda fastigheter för kommersiellt ändamål. Utredningen redovisade direktavkastningskrav i nivåer mellan 3,80 och 7,30 % för äganderättsfastigheter och mellan 6,25–7,5 % för tomträttsfastigheter. MÖD kom då fram till att utredningarna i vart fall visade att direktavkastningskravet för motsvarande obebyggd mark ej understeg det av kommunen då yrkade 3 %.

I nyligen avkunnad dom i MMD (Nacka tingsrätts mål nr F 5620-13, 2014-06-04) avseende en flerbostadshusfastighet i Västerås kom man fram till att avgäldsrentan skulle baseras på direktavkastningskravet och uppgå till 3,25 % inkl. tillägg för triangeleffekten med 0,25 %. I det ärendet redovisade Forum sin bedömning av marknadens direktavkastningskrav för bebyggda bostadshyreshus i aktuellt läge i Västerås till 4,25 - 5,50 % vilket ledde till att domstolen ”*finner det osannolikt att direktavkastningskravet understiger tre procent*”.

Filen 8 ligger enligt Forums FMI i ett s.k. A-läge för industrifastigheter. Direktavkastningskravet för bebyggda industrifastigheter är i detta område enligt Forums FMI 7,75 - 8,75 % med ett medianvärde om 8 %. Då Filen 8 har ett normalt läge inom området bedöms dessa siffror vara relevanta.

Direktavkastningskrav i ovan redovisade domar har alltså avsett bebyggda fastigheter avseende kommersiell användning respektive flerbostadshus och inte obebyggd mark för industriändamål. I målen har kommunerna hävdade ett direktavkastningskrav på 3 % till grund för avgäldsrentan.

Skillnaden i direktavkastningskrav mellan bebyggda fastigheter och obebyggd tomtmark har i de utredningar som åberopades i Svea hovrätt varit begränsad. Det finns inte skäl att anta förhållandet skulle vara annorlunda för industrifastigheter.

Industrifastigheter uppvisar på marknaden normalt högre direktavkastningskrav än både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i samma läge. För Filen 8 be-

döms marknadens direktavkastningskrav till 7,75–8,75 % samtidigt som kommunen här hävdar 3 % för mark.

Vid en direkt bedömning framstår det som uppenbart vid en allmän riskbedömning att direktavkastningskravet på industrimark i Halmstad är högre än direktavkastningskravet på central mark för kommersiellt ändamål i Stockholm.

Tillägg till avgäldsrentan för triangeleffekten har av både kommunen och tomträtts-havaren uppgivits till 0,25 procentenheter.

**Bolaget** har i huvudsak utvecklat talan enligt följande. Bolaget har låtit Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB utreda fastighetens marknadsvärde.

#### Marknadsvärdet

Regleringsfastigheten är belägen på Vilhelmsfälts industriområde längs med Laholmsvägen. Från området är E6:an lätt att nå, men provningsfastigheten läge utgör dock inget exponeringsläge mot vare sig Laholmsvägen eller E6:an. Enligt Halmstad kommun är Kristineberg, Sannarp, Kristinehed, Larsfrid och Vilhemsfält mer eller mindre färdigutvecklade områden där det i nuläget inte finns någon ledig industrimark. I tabell nedan framgår kommunens prislista för industrimark avseende de första 20 000 m<sup>2</sup> tomtyta (nivåerna är inhämtad från Halmstad kommuns hemsida i april 2014).

Industri/verksamhetsområde	Kommunens markpris, kr/m <sup>2</sup>	Kommentar
Kårarp	250	Exponering mot E6, under utbyggnad
Vrangersro	ej fastställt	Mitt emot Kårarp, ej utbyggt
Kistinge	150	All typ av industri (även tyngre)
Villmanstrand	175	Industri med behov av goda transporter
Flygstaden	150-225	Inriktning mot handel
Söndrum/Kristineberg	150-225	Inriktning mot handel. Pris uppges trots att ingen mark finns ledig
Norra Stenalyckan	225	Verksamheter i behov av reklamläge mot E6
Hamnen	225	Verksamhet beroende av hamn och spår

Prislistan indikerar ett intervall på 150-250 kr/m<sup>2</sup> markareal och utgör den officiella nivå till vilken kommunen är beredd att sälja mark för. I slutändan är det faktiska

försäljningspriset det väsentliga och prislistan kan endast indikera i vilket prisintervall som industrimark torde återfinns inom. Att området som prövningsfastigheten är beläget i är färdigutbyggt medför att det inte finns några noterade försäljningar av industrimark den senaste tiden. För att kunna studera jämförbara markförsäljningar har därför en utökning av ortsprisområdet till andra verksamhetsområden i tätorten skett. Ny tomtmark har under senare år bl.a. tillskapats i Vrangelsro, Kårarp, Kistinge och Flygstaden/Kristineberg.

I tabellen nedan redovisas lagfarna försäljningar av obebyggda industritomter i Halmstad tätort (typkod 411) de fem senaste åren. Ur det ursprungliga ortprisunderlaget har utgallring skett för förekommande internköp samt i de fall köpeskillning utgör en konstruktion av en eller annan anledning (bolagsköp, paketförsäljningar där flera fastigheter är inblandade eller liknande).

Nr	Fastighet	Areal (kvm)	Förvärvsdatum	Säljare	Kr/kvm
1	Eketånga 24:67	7 456	2009-06	Halmstads kommun	200
2	Ängen 13	4 996	2009-12	Scotia Fastigheter AB	248
3	Sådden 12	3 012	2010-06	Halmstads kommun	175
4	Vrangelsro 5:5	93 888	2010-08	Halmstads kommun	135
5	Eketånga 24:68	6 072	2010-09	Halmstads kommun	176
6	Eketånga 24:47	7 001	2010-10	Halmstads kommun	225
7	Sådden 15	5 273	2010-12	Krook&Rooth AB	398
8	Halmstad 7:78	91 059	2010-12	Halmstad kommun	100
9	Slåttern 3	13 617	2010-06	Halmstad kommun	225
10	Eketånga 24:70	9 756	2010-06	Halmstad kommun	227
11	Fyllinge 20:463	11 039	2011-10	Halmstad kommun	150
12	Fyllinge 20:478	6 002	2011-09	Halmstad kommun	175
13	Fyllinge 20:460	4 040	2012-10	Halmstad kommun	173
14	Fyllinge 20:479	4 013	2014-02	Halmstad kommun	175
15	Halmstad 7:101	37 508	2013-04	Halmstad kommun	213
16	Ängen 7	5 015	2012-04	Per-Ola Boström m.fl.	399
<b>Summa/vägt medelvärde</b>		<b>309 747</b>			<b>159</b>
(Summa köpeskillning 49 188 tkr)					
<b>Medelvärde</b>					<b>212</b>

Den klart dominerande aktören vid försäljning av industrimark i Halmstad är kommunen. Av de 16 analyserbara försäljningar som redovisas står kommunen som säljare i 13 av fallen.

Generellt återfinns prisnivån i ortsprismaterialet på 150 kr - 250 kr/m<sup>2</sup> markareal om extremobservationerna på ca 100 och 135 kr/m<sup>2</sup> samt de omkring 400 kr/m<sup>2</sup> markareal gallras bort.

Jämförelseobjekten är belägna inom olika verksamhetsområden och för att jämföra deras attraktivitet kan marknaden för bebyggda fastigheter studeras. Konsultbolaget NAI Svefa levererar marknadsinformation om olika delmarknader till Värderingsdata AB:s tjänst VD Pro. Där framgår det att Kåarp tillsammans med Sannarp utgör ett A-läge inom orten medan verksamhetsområdena längs med Laholmsvägen (däribland Vilhelmsfält) och Flygstaden/Söndrum utgör B-lägen. Värt att notera är att de för Flygstaden/Söndrum även klassar det som ett B-läge för butik (C-läge för Vilhelmsfält) vilket stärker att området är mer av ett handelsområde än ett traditionellt industriområde som Vilhelmsfält utgör.

Prövningsfastigheten är väsentligt större än merparten av jämförelseobjekten och är därför mest jämförbar med fastigheten Halmstad 7:101 sett till tomtstorlek. Dessutom påminner markanvändningen på jämförelseobjektet (logistikanläggning) om den tillåtna användningen enligt tomträttsavtalet, även om fastigheten ej har de begränsningar som i övrigt föreligger i tomträttsavtalet. Priset vid försäljningen uppgick till 213 kr/m<sup>2</sup>, vilket får anses vara väl jämförbart.

För att ytterligare analysera jämförelsematerialet har olika nyckeltal för jämförelseobjekten beräknats. I tabell nedan redovisas dessa, där antalet försäljningar som legat till grund för beräkningen redovisas inom parentes till höger.

#### NYCKELTAL - MEDELVÄRDE FÖR JÄMFÖRELSEOBJEKT

Medelvärde för de försäljningar som enbart tillåter industri enl DPL	177 kr/m <sup>2</sup> markareal (11 st)
Medelvärde för de försäljningar som utöver industri även tillåter handel enl DPL	289 kr/m <sup>2</sup> markareal (5 st)
Medelvärde för försäljningar > 5 000 m <sup>2</sup>	229 kr/m <sup>2</sup> markareal (11 st)
Medelvärde för försäljningar > 10 000 m <sup>2</sup>	165 kr/m <sup>2</sup> markareal (5 st)
Medelvärde för försäljningar > 5 000 m <sup>2</sup> , exklusive de på över 90 000 m <sup>2</sup>	242 kr/m <sup>2</sup> markareal (9 st)
Medelvärde för försäljningar > 5 000 m <sup>2</sup> , exklusive de på över 90 000 m <sup>2</sup> och de med handel	192 kr/m <sup>2</sup> markareal (6 st)
Medelvärde för de som är belägna i A- eller B-lägen enligt NAI Svefa (område 1,2,3):	227 kr/m <sup>2</sup> markareal (12 st)
Medelvärde för de som är belägna i A-/B-lägen enligt NAI Svefa, exkl de två om 90 000 m <sup>2</sup> :	249 kr/m <sup>2</sup> markareal (10 st)

Antal försäljningar som ovanstående nyckeltal grundar sig på är generellt för få för att ge ett statistiskt tillförlitligt resultat, men kan trots allt användas som visst stöd för att förstå den prisbildningsmekanism som föreligger när kommunen säljer mark.

Fastigheten omfattar två taxeringsenheter, en specialenhet (kommunikationsbyggnad) och hyreshusenhet (markvärde om 578 tkr). Tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal är att likställas med industrimark, varvid jämförelse görs med det riktvärde i 2013 års allmänna fastighetstaxering för industri om 225 kr/m<sup>2</sup> markareal. Enligt definitionen skall detta värde svara mot 75 % av den genomsnittliga prisnivån under 2011, vilken därigenom kan beräknas som  $225/0,75 = 300$  kr/m<sup>2</sup>.

Värdet förutsätter dock att marken har VA-anlutning och andra markanläggningar i form av hårdgjorda ytor, inhägnader m.m. i den utsträckning som är normal för bebyggda industrifastigheter i orten. Enligt Halmstads VA-taxa uppgår endast VA-anlutning till nästan 50 kr/m<sup>2</sup> markareal. Att tillföra andra markanläggningar (hårdgöra ytor mm) torde åtminstone kosta ca 100 kr/m<sup>2</sup> markareal. Mot bakgrund av detta uppskattas markvärdet med ledning av taxeringsvärden till ca 150 kr/m<sup>2</sup> för att återspegla prövningsfastigheten i avröjt skick.

För att söka ytterligare vägledning angående markvärdet kan stöd hämtas ur mål nr F 6973-11 (2013-06-13) i Vänersborgs tingsrätt (Mark- och miljödomstolen). I det fallet avsåg prövningsfastigheten Konen 5 om 4 971 m<sup>2</sup> belägen på Sannarps industriområde, vilket precis som Vilhelmsfält utgör ett färdigutbyggt och relativt centralt verksamhetsområde i orten. Mark- och miljödomstolen angav i sina domskäl att marknadsvärdet för Konen 5 bedömdes till 250 kr/m<sup>2</sup> markareal.

Noterbart är att Konen 5 har en betydligt mindre markareal än aktuell prövningsfastighet och att det enligt konsultföretaget NAI Svefa även är beläget i ett attraktivare industriområde (A-läge för Sannarp medan Vilhelmsfält bedöms som ett B-läge). I kommunens inställning till markvärdet anger de även att kommunens markprislista anger ett pris för de första 20 000 m<sup>2</sup> markareal och att det för areal därutöver är lägre pris per kvadratmeter.

#### *Slutlig värdebedömning*

Regleringsfastigheten omfattar en stor industritomt som är belägen i ett fullt utbyggt verksamhetsområde, där inga försäljningar har skett inom närtid.

Den generella nivån som identifierats för försäljning av industrimark återfinns i intervallet 150-250 kr/m<sup>2</sup> markareal. I enstaka fall har mark sålts för upp mot 400 kr/m<sup>2</sup>, men då med möjlighet till parthandel, service mm. I dessa fall är det även möjligt att ägaren har erlagt anslutningsavgifter eller gjort investering i markanläggningar i övrigt.

Vid en sammanvägd bedömning bör observationerna i ortsprismaterialet av likartad tomtstorlek ges störst tyngd, vilket i detta fall sker med stöd av försäljningen av Halmstad 7:101 (logistikanläggning med motsvarande areal som prövningsfastigheten). Denna indikerar en nivå omkring 200-225 kr/m<sup>2</sup> markareal.

En uppskattning med ledning av gällande taxeringsvärden indikerar efter justering för värdet av markanläggningar en värdenivå i intervallet 150 kr/m<sup>2</sup> och därmed något under den värdenivå som kan uppskattas med ledning av ortsprisanalys.



Slutligen ger utfallet i redovisad dom om ett markvärde på 250 kr/m<sup>2</sup> markareal stöd för en värdenivå i ett färdigutbyggt verksamhetsområde. Prövningsfastighetens stora markareal torde leda till ett lägre värde per kvadratmeter, eftersom det är tydligt i redovisat ortsprismaterial att försäljningar med stor markareal har sålts till ett lägre kvadratmeterpris än i övrigt. Filen 8 bedöms ha ett marknadsvärde om 9 500 000 kr, motsvarande 213 kr/m<sup>2</sup>.

#### Avgäldsräntan

Högsta domstolens praxis innebär, att avgäldsräntan skall bestämmas så att den motsvarar en långsiktig realränta justerad för s.k. triangeleffekt. Högsta domstolen har aldrig bestämt avgäldsräntan på annat sätt än med tillämpning av realräntan.

I rättsfallet NJA 1975 s. 385 bestämde HD realräntan enligt en indirekt metod genom jämförelse mellan obligationsräntor och inflation. Genom rättsfallet 1986 s. 272 ändrade HD sin praxis endast såtillvida att realräntan skulle bestämmas genom direkt metod.

I rättsfallet NJA 1975 s. 385 angav HD, att uppgiften att bestämma räntefaktorn är liktydig med att söka svaret på frågan vilket krav på omedelbar förräntning av det investerade kapitalet som en köpare av marken skall antagas ha räknat med.

Med formuleringen avses den verkliga avkastning, som kan förväntas. De s.k. ”*direktavkastningskrav*” på bebyggda fastigheter, som kommunen redovisat, är ingenting annat än nyckeltal, som värderare använder vid värdering av bebyggda fastigheter. Dessa nyckeltal är framanalyserade med tillämpning av schablonartade antaganden om drift- och underhållskostnader, långsiktigt periodiskt underhåll och långsiktiga vakanser, som kraftigt understiger verkliga kostnader enligt officiell statistik från exempelvis IPD.

Värderarnas s.k. direktavkastningskrav på bebyggda fastigheter är därför högre än den faktiska direktavkastning, som en fastighetsägare kan förvänta sig från sin förvaltning av bebyggda objekt. Värderarnas ”*direktavkastningskrav*” på bebyggda

fastigheter utgör därför inte en relevant utgångspunkt för bestämmande av verklig förväntad avkastning ens på bebyggda fastigheter. Än mindre som underlag för bestämmande av verklig avkastning på mark.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1986 s. 272 i praktiken underkänt möjligheten att uppskatta skälig avgäldsrenta genom härledning utifrån s k direktavkastningskrav på bebyggda fastigheter. Även Svea hovrätt har i praktiken underkänt denna möjlighet genom dom 2009-06-01 i mål T 3353-08. I NJA 1986 s. 272 hade Stockholms kommun åberopat en härledning av direktavkastningskrav på bebyggda fastigheter grundad på analys av 37 stycken försäljningar av bebyggda objekt ("medelränteutredningen") d v s en mycket omfattande utredning. På sidorna 308-309 i referatet uttrycker HD starka betänkligheter mot att härleda avgäldsrentan på grundval av bebyggda fastigheters avkastning. HD kom fram till att det var betänkligt att vare sig empiriskt eller teoretiskt bestämma ränteskillnaden mellan mark- och byggnadskapital och förordade därför en direkt bestämning av realräntan som grund för avgäldsrentan.

I Svea hovrätts dom 2009-06-01 i mål nr T 3353-08 hade Stockholms kommun åberopat en härledning av direktavkastningskrav på bebyggda fastigheter grundad på analys av 20 stycken försäljningar av bebyggda objekt d v s även i detta fall en mycket omfattande utredning. I domskälen anmärker hovrätten att beräkningarna inte tar sin utgångspunkt direkt i markavkastningen utan tar sin utgångspunkt i bebyggda objekt samt att det inte var klarlagt att den beräknade avkastningen var hänförlig till markkapitalet och inte till byggnadskapitalet. Hovrätten fann därför *"inte skäl att frånga den praxis, som gäller för att bestämma avgäldsrentan. Denna skall sålunda bestämmas med utgångspunkt i en riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden"*. Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd.

Bolaget hänvisar i fråga om avgäldsrentan enligt den realräntemetod som utgör Högsta domstolens praxis, till Svea hovrätts dom 2014-04-03 i mål nr F 6747-13 i vilken hovrätten bestämt avgäldsrentan till 3,0 % på basis av en realränta 2,75 % justerad för triangeleffekt med 0,25 %.

**DOMSKÄL**

Vid omprövning av tomträttsavgäld ska 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 ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som ska 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, avlopp och andra 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.

Domstolens bedömning av marknadsvärdet för Filen 8

Den fråga som först behandlas är hur väl fastighetstaxeringens riktvärde avspeglar marknadsvärdet för Filen 8. I målet har inte framkommit vilka försålda fastigheter och dess läge som ingått i Skatteverkets provvärdering för att fastställa riktvärdet. Det har dock i målet framkommit att inga försäljningar av obebyggda industrifastigheter har genomförts i eller i närheten av Vilhelmsfält. Detta innebär att det inte är helt problemfritt att utgå från taxeringsvärdet då ett marknadsvärde ska bedömas för fastigheten. Bedömning av ett marknadsvärde utifrån taxeringsvärdet bedöms inte som lämpligt i detta fall.

Av ortsprismaterialet framgår att Halmstads kommun har en särställning på marknaden som säljare av obebyggda industrifastigheter. Av kommunens 20 redovisade observationer (inklusive reservationsavtalen) är kommunen säljare i 17 av dessa fall. Det är en marknad som är att betrakta som ett oligopol där kommunen dessutom har en dominerande ställning. Kommunens reservationsavtal, som föregår en markförsäljning, är förenade med ett bebyggelsekrav. Det nämnda innebär att det endast i undantagsfall kommer ut obebyggd industrimark utan bebyggelsekrav på

marknaden med följd att kommunens priser och villkor blir helt dominerande på marknaden för denna typ av fastigheter.

Reservationsavtalen är att betrakta som en mellan parterna avgiven viljeyttring som inte är rättsligt bindande vid ett framtida fastighetsköp. Reservationsavtalen kan således inte läggas till grund för bedömning av marknadsvärdet för Filen 8.

Som framgått av utredningen i målet är Vilhelmsfältsområdet och även kringliggande industriområden utbyggda och inga obebyggda fastigheter finns i dessa områden med i ortsprismaterialet. Av detta följer att marknadsvärdet på Filen 8 får bedömas utifrån det ortsprismaterial som förts in i processen med behövliga justeringar för läge, storlek etc.

Filen 8 är en 44 608 kvm (4,46 ha) stor fastighet. För att söka ett marknadsvärde bör man i första hand utgå från jämförelseköp av större obebyggda fastigheter. Nedan följer en tabell över köpen av de fastigheter som är 10 000 kvm och större.

Fastighet	Areal (kvm)	Förvärvsdatum	Säljare	Kr/kvm
Halmstad 10:39	28 585	2013-05	Halmstad kommun	275
Vrangelstro 5:5	93 880	2010-08	Halmstad kommun	135
Halmstad 7:101	37 508	2013-04	Halmstad kommun	213
Slåttern 3	13 617	2011-06	Halmstad kommun	225
Halmstad 7:78	91 059	2010-12	Halmstad kommun	100
Släggan 4	10 000	2014-10	Halmstad kommun	275
Fyllinge 20:463	11 039	2011-10	Halmstad kommun	150

I och med att Halmstads kommun är säljare av samtliga jämförelseköp finns det ingen anledning att utgå från annat än att dessa köp är relevanta och kan läggas till grund för en ortsprisjämförelse. Försäljningen av Vrangelstro 5:5, Halmstad 7:101 och Halmstad 7:78 indikerar att kommunen ger en viss ”rabatt” då stora arealer överläts i ett och samma köp. Ovanstående sju köp är inte ett tillräckligt antal för att statistiskt klarlägga en viss värdenivå, men i och med att kommunen är en dominerande säljare ger köpen ändå en god vägledning rörande de priser som kommunen

tillämpar. Av de tre senaste köpen har två köp skett till ett pris om 275 kr/kvm och ett köp till 213 kr/kvm. I och med att det är fastighetens värde vid tiden för omprövningen som ska bestämmas bör viss tyngd läggas vid de förvärv som skett nära inpå denna tidpunkt.

Vid värdebedömningen ska hänsyn tas till planförhållanden och till ändamålet med tomträttsupplåtelsen. Vid beaktande av dessa omständigheter och fastighetens storlek finner domstolen att ett sannolikt marknadsvärde för Filen 8 är 225 kr/kvm innebärande ett sammanlagt värde – avrundat till närmaste tusental kr – om 10 037 000 kr, (225 kr/kvm x 44 608 kvm  $\approx$  10 037 000 kr).

#### Domstolens bedömning av avgäldsrentan

Kommunen har framhållit att avgäldsrentan i första hand ska baseras på marknadens direktavkastningskrav för mark och Bolaget har gjort gällande att avgäldsrentan ska bestämmas så att den motsvarar en långsiktig realränta med justering för den så kallade triangeleffekten. Kommunen har använt en avgäldsrenta om 3,25 procent och Bolaget en ränta om 3,0 procent. Parterna är överens om att det ska göras ett påslag med 0,25 procent för triangeleffekten. Domstolen har således att avgöra om avgäldsrentan ska utgå från fastighetsmarknadens räntekrav eller utgå från en långsiktig realränta.

Av förarbeten till 13 kap. 11 § jordabalken framgår att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. Något krav på exakthet i ränteberäkningen uppställs således inte. Till stöd för sina respektive uppfattningar har Kommunen åberopat två domar, dels NJA 1975 s. 385 och dels Svea hovrätts dom i mål nr F 5259-10. Bolaget har i sin tur hänvisat till bl.a. NJA 1986 s. 272 och i fråga om avgäldsrentan till Svea hovrätts dom i mål nr F 6747-13, i vilken avgäldsrentan bestämdes till 3,0 procent på basis av en realränta om 2,75 procent och justering för triangeleffekten med 0,25 procent.

I NJA 1986 s. 272 anger Högsta domstolen att en långsiktig realränta kan godtas när det är fråga om realvärdesäker mark. I NJA 1990 s. 714 förklarar Högsta domstolen

att avgäldsrentan skall bestämmas med ledning av den långsiktiga realrentan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år. Direktavkastningskravet skiljer sig mellan olika fastighetstyper och orter. Även olika lägen inom samma kommun har normalt olika direktavkastningskrav. Kommunen har inte genomfört någon utredning om skäligt direktavkastningskrav för Filen 8 utan endast hänvisat till en icke ingiven marknadsinformation av företaget Forum som avser bebyggda fastigheter. Någon utredning i målet avseende avkastningen på obebyggd mark finns heller inte. Om inte parterna kommit överens om annat är det domstolens bedömning att praxis, i vart fall efter år 1986, beträffande avgäldsrentan utgår från en långsiktig realränta. I målet har inte framkommit något som föranleder domstolen att bestämma avgäldsrentan på annat sätt.

I domen från Svea hovrätt, som Bolaget hänvisat till, hade tomträttshavaren åberopat Konjunkturinstitutets utredning i SOU 2012:71 (Tomträttsavgäld och friköp, delbetänkande av Tomträtts- och arrendeutredningen). I nämnda SOU föreslogs, med stöd av Konjunkturinstitutets utredning, att avgäldsrenta ska uppgå till 2,75 procent. Utredningen föreslår också att avgälden årligen ska räknas upp, det vill säga att föreslagen avgäldsrenta inte innehåller kompensation för den så kallade triangeleffekten. För Filen 8 är avgäldsperioden 10 år varför en kompensation ska göras för triangeleffekten; om detta är parterna dessutom ense.

På grund av det anförda finner domstolen att den långsiktiga realrentan ska bestämmas till 2,75 procent och med 0,25 procentenhets tillägg för triangeleffekten skall alltså avgäldsrentan, i enlighet med Bolagets yrkande, bestämmas till 3,0 procent.

#### Ny tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för avgäldsperioden som börjar den 1 januari 2015 blir alltså 301 110 kr, ( $10\,037\,000\text{ kr} \times 0,030 = 301\,110\text{ kr}$ ).

Inga pantbrev är uttagna i tomträtten vilket innebär att oskadlighetsprövning ej behöver göras.

Rättegångskostnader

Eftersom vad Bolaget tappat i målet endast är av ringa betydelse skall Bolaget tillerkännas full gottgörelse för sin rättegångskostnad (18 kap. 4 § första stycket rättegångsbalken) försåvitt kostnaden är skälig.

Bolagets rättegångskostnadsyrkande om 103 500 kr fördelar sig på 78 000 kr för ombudsarvode och 25 500 för utlägg. Kommunen har vitsordat yrkandet för utlägg som skäligt men gjort gällande att endast hälften av det yrkade ombudsarvodet kan anses skäligt. I sistnämnda fråga gör domstolen följande bedömning.

Målet har pågått under nästan ett års tid och Bolaget har, genom ombudet, gett in sex inlagor varav dock endast två (aktbilaga 21 och 33) är av någon innehållsmässigt komplicerad beskaffenhet. Övriga handlingar i målet medför dock att skälig arbetsinsats för ombudet kan uppskattas till avsevärt mer omfattande än vad de egenproducerade inlagorna ger vid handen, vilket talar för ett högre skäligt ombudsarvode än vad Kommunen funnit skäligt. I avsaknad av arbetsredogörelse - varur en närmare bedömning av nedlagt arbete hade kunnat göras - och med hänsyn till att målets art och omfattning ändå inte kan hänföras till de mest komplicerade målen av sitt slag skattar domstolen sammantaget skäligt ombudsarvode till 50 000 kr.

Kommunen skall alltså ersätta Bolaget för rättegångskostnad med 75 500 kr (50 000+25 500). Mervärdesskatt skall inte utgå på beloppet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV )

Överklagande ges in till mark- och miljödomstolen senast den 9 januari 2015 men ställs till Mark- och miljööverdomstolen.

Prövningstillstånd krävs

Ulf Klerfalk  
rådman

Sören Karlsson  
tekniskt råd