



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060307

DOM
2017-01-13
Stockholm

Mål nr
F 6289-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-06-23 i mål F 4816-15,
se bilaga A

KLAGANDE

Västerviks kommun
593 80 Västervik

MOTPART

X

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Västerviks kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen tomträttsavgälden för fastigheten X i Västerviks kommun till 9 408 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 januari 2017. 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.

Dok.Id 1312227

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Västerviks kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa tomträttsavgälden för X i Västerviks kommun till 9 408 kr per år för perioden 2017-01-01 – 2036-12-31. Kommunen får förstås så att den även vidhåller det rätteyrkande som framställdes vid mark- och miljödomstolen.

X har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har stått fast vid vad de har uppgett vid underinstanserna och utöver det gjort i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Västerviks kommun*Markvärdet*

Det har inte påvisats att tvisteobjektet har avvikande egenskaper som gör att markvärdet i just det fallet är lägre än det som kommunen hävdar. Om Mark- och miljööverdomstolen ändå finner att markvärdet ska bedömas med stöd av taxeringsvärdet, på det sätt som mark- och miljödomstolen har utgått ifrån, vill kommunen framföra följande. 2015 års taxeringsstatistik avses spegla 75 procent av marknadsvärdet under år 2013. Köpeskillingsstatistik som SCB tagit fram visar att köp av permanentbostäder som genomfördes under år 2015 har en köpeskillingskoefficient (K/T) på 1,62. Vid en bedömning av markvärdet med hjälp av taxeringsvärdet är det denna koefficient som bör användas. Man erhåller då ett markvärde på $274\,000 * 1,62 - 100\,000 \text{ kr} = 343\,800 \text{ kr}$. Beloppet 100 000 kr avser värdet av trädgårdsanläggningar och anläggningsavgifter enligt mark- och miljödomstolens uppskattning. Kommunen finner det angivna beloppet som skäligt i och för sig. Högsta domstolen har i avgörandet i NJA 1975 s. 385 angett att markvärdet ska avse tomtens saluvärde i avröjt skick. Kommunen anser inte att det finns anledning att ändra på denna praxis.

Sammanfattningsvis resulterar den metod som tingsrätten använt sig av i ett betydligt högre markvärde än det kommunen hävdar om metoden tillämpas på ett korrekt sätt.

Avgäldsräntan

Kommunen delar mark- och miljödomstolens bedömning att avgäldsräntan ska grundas på en långsiktig realränta på 2,75 procent. När det gäller triangeleffekten har kommunen i förhållande till mark- och miljödomstolens bedömning däremot en avvikande inställning. Västervik har under den senaste 20-årsperioden tappat cirka 3 000 innevånare vilket innebär cirka 0,4 procent per år i medeltal. I formell mening är det därför riktigt att befolkningsökningen varit svag. Under samma period har det ändå varit betydande inflyttningsöverskott med ökad efterfrågan av bostäder som följd bland annat eftersom inflyttande familjer kräver bostäder i mycket högre grad än utflyttande studenter. Nyproduktionen av bostäder har inte stått i paritet med nettoinflyttningen. Kommunen ser därför en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. Enligt SCB:s köpeskillingsstatistik steg fastighetspriserna mätt som genomsnittlig köpeskillning för permanenta småhus, nominellt med cirka 200 procent under den senaste 20-årsperioden. Under perioden uppgick inflationen till enbart cirka 22 procent. Med andra ord steg villapriserna reellt med cirka 150 procent, trots att den totala folkmängden minskade under perioden. Mot denna bakgrund framstår tingsrättens tillämpning av triangeleffekten som alltför försiktig.

Kommunen har som bevis åberopat SCB:s statistik avseende småhusförsäljningar i Västervik under år 2015 samt SCB:s bearbetade statistik avseende köp av permanenta småhus i Västervik under åren 1996-2015.

X

Markvärdet

Markvärdet är lätt att bestämma på en obebyggd tomt; summan av investeringar som lagts ner för att kunna uppföra ett hus. När ett hus är uppfört och vanligtvis mycket arbete och material har tillförts som fylljord, stensättningar, staket, häckar, träd och

rabatter anlagts är det betydligt svårare. En köpare bedömer helheten; husets storlek och kvalitet, soligt läge, eventuell störande trafik eller annat negativt eller positivt. Om tomten är 700, 1 000 eller 1 200 m² har vid värdering och budgivning inte så stor betydelse. Budgivaren vet vanligtvis inte hur han/hon värderar enbart tomten, den följer med i affären. En jämförelse mellan värdet på tomtmark bebyggd med ett 40 år gammalt hus och kostnaden för en idag byggklar tomt är helt missvisande.

Avgäldsräntan

Att avgäldsräntan bör grundas på långsiktig ränta (20 år) är förståeligt. Det sätt Västerviks kommun använder är felaktigt och innehåller så många parametrar som ger ett slutresultat man inte förväntar sig. Om resultatet av alla beräkningar ger ett oväntat eller konstigt resultat, i detta fall för högt slutvärde, bör man fundera på orsaken och ändra och inte bara konstatera att det blev så här. Redan för 20 år sedan påtalade han och en villaägare detta och ingick förlikning på vanligt sätt. Det är bedrövligt att han nu efter ytterligare 20 år ska behöva förhandla om detta i Mark- och miljööverdomstolen trots att han erbjudit förlikning på 6 800 kr per år.

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. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som är tillämpliga i fråga om markens användning och bebyggelse. Det innebär att markvärdet ska bestämmas utan hänsyn till befintlig bebyggelse men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet och gällande detaljplan. Markvärdet ska i princip anses motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten (jfr NJA 1975 s. 385).

Sedan markvärdet (avgäldsunderlaget) fastställts ska en avgäldsränta bestämmas. Avgäldsräntan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det bedömda avgäldsunderlaget.

Markvärdet

Västerviks kommun har genom uppdrag till ett externt värderingsföretag låtit ta fram en modell för att bedöma markvärden och avgäldsrenta avseende småhustomter som är upplåtna med tomträtt i Västerviks kommun. Undersökningarna resulterade i ett underlag daterat 2012-02-15 och ett uppdaterat underlag daterat 2015-03-02.

Markvärdesmodellen omfattar primärt tre värdepåverkande faktorer nämligen *områdestillhörighet, byggnadssätt och tomtstorlek*. Av underlaget daterat 2012-02-15 framgår att områdesindelningen i stort sett bygger på fastighetstaxeringens områdesindelning men att den förfinats något. Det framgår inte klart vilket underlag som funnits vid bedömningen av markvärdena inom de skilda områdena men värderingsnivåerna har stämts av mot faktiska tomtförsäljningar och taxeringsvärden.

I det uppdaterade underlaget daterat 2015-03-02 har en översyn av markvärdena gjorts i enlighet med prisutvecklingen som studerats med hjälp av ortprismaterial avseende permanenta småhus som sålts under åren 2012 – 2014. Dessutom har markvärdena i fastighetstaxeringen (2015) jämförts med föregående taxering (2012). När det gäller markvärdena för det område som är aktuellt i detta mål resulterade inte översynen i något förändrat värde.

Enligt en tabell i den av kommunen framtagna markvärderingsmodellen är markvärdet för ett friliggande hus på en fastighet om 900 kvadratmeter i Ludvigsdal 300 000 kr. Vid kommunstyrelsens fastställande av tomträttsavgälden för X har markvärdet för fastigheten bedömts vara 289 500 kr. Någon motivering till varför markvärdet dragits ned 10 500 kr i jämförelse med tabellvärdet för Ludvigsdal har inte lämnats men sänkningen överensstämmer med den använda värderingsmodellen med en sänkning med 100 kr per kvadratmeter för varje kvadratmeter som värderingsfastigheten understiger 900 kvadratmeter.

Mark- och miljödomstolen har i sin metod för att räkna ut markvärdet utgått från en direkt tillämpning av fastighetstaxeringen. Därvid har domstolen multiplicerat taxeringsvärdet för marken på X med 1,33 grundat på att taxeringsvärdet

enligt bestämmelserna ska vara 75 procent av marknadsvärdet. Därefter har mark- och miljödomstolen, för att få fram markvärdet, dragit av kostnader för trädgårdsanläggningar och anslutningsavgifter som skäligen uppskattas till 100 000. Markvärdet för X uppgår enligt denna metod till 265 333 kr, dvs 24 167 kr lägre än vad Västerviks kommun beräknat det till.

Varken lagtexten i 13 kap. 11 § jordabalken eller bestämmelsens förarbeten ger någon klagande ledning om vilken metod som i första hand bör användas för att bestämma ett markvärde.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att det av mark- och miljödomstolen bestämda markvärdet grundar sig på statistik från år 2013. Detta med hänsyn till att 2015 års taxeringsvärde, som mark- och miljödomstolen utgått ifrån, avses spegla 75 procent av marknadsvärdet under 2013. Häremot ska ställas kommunens metod som grundas på uppgifter om prisutvecklingen i Västervik till och med år 2014. Då avgälden enligt lag ska bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen ligger således kommunens metod för värdering närmare denna tidpunkt än den metod som mark- och miljödomstolen valt. Med hänsyn härtill och då det heller inte i övrigt finns skäl att ifrågasätta kommunens båda underlag för beräkningen av värdet på marken utgår Mark- och miljööverdomstolens i sin fortsatta bedömning från kommunens beräkning av markvärdet.

Avgäldsräntan

Beträffande avgäldsräntan är den enda kvarvarande tvistiga punkten hur stor den så kallade triangeleffekten är. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att en relativt fast praxis varit att triangeleffekten uppgår till 0,25 procent vid tioåriga avtalsperioder. Vidare konstateras att ökad längd på avgäldsperioden även innebär en ökad storlek på triangeleffekten under förutsättning att inget övrigt förändras.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömningen än kommunen när det gäller triangeleffektens storlek i detta fall. Detta innebär att avgäldsräntan ska fastställas till 3,25 procent.

Sammanfattning

Med hänsyn till ovanstående beräknar Mark- och miljööverdomstolen tomträttsavgälden till 9 408 kr ($289\,500 \times 3,25$ procent) per år. Ränta ska utgå i enlighet med vad som anges i domslutet. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras i enlighet härmed.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2017-02-10

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Gösta Ihrfelt, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ulf Wickström.

Föredragande har varit Sara Bergdahl.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-06-23
meddelad i
Växjö

Mål nr F 4816-15

KÄRANDE

Västerviks kommun
593 80 Västervik

SVARANDE

X

SAKEN

Omrövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Västerviks kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten X i Västerviks kommun till 7 960 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 januari 2017.

Dok.Id 368329

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Fastigheten X i Västerviks kommun uppläts den 1 december 1974 av Västerviks kommun med tomträtt (795 m²). Tomträtten har 20-åriga avgäldsperioder.

Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 4 200 kr per år. Nu gällande avtalsperiod löper ut den 31 december 2016. Överenskommelse om avgälden för nästa period har inte kunnat träffas och Västerviks kommun har därför den 10 december 2015 väckt talan vid mark- och miljödomstolen om fastställande av ny tomträttsavgäld.

YRKANDEN M.M.

Västerviks kommun (kommun) yrkar att mark- och miljödomstolen fastställer den årliga tomträttsavgälden för tomträtten till fastigheten X för perioden den 1 januari 2017 – den 31 december 2036 till 9 408 kr per år. Vidare yrkar kommunen ränta, om tomträttsavgälden vid den nya periodens början ännu inte fastställts genom lagakraftvunnen dom, enligt lag på höjningen av avgälden från respektive förfallodag till dess betalning skett.

X medger en höjning av tomträttsavgälden till 6 850 kr per år.

Kommunen anför som grund för sin talan bl.a. följande. På fastigheten finns idag ett friliggande småhus med garage. Tomträttsavgälden är beräknad utifrån de markvärden, avseende småhustomter som är upplåtna med tomträtt i Västerviks kommun, som fastställdes av kommunfullmäktige den 26 mars 2012, § 46. Markvärdena beslutades ligga till grund för beräkning vid omreglering av tomträttsavgälder för småhustomter från och med den 1 januari 2014. En översyn av markvärdena gjordes under våren 2015 av den externa värderingsmannen som tidigare genomfört markvärderingen. Denna översyn föranledde inga förändringar i markvärdet för fastigheten X.

Markvärdet för X, som tillhör området Ludvigsdal, är 289 500 kr. Med en avgäldsrenta om 3,25 procent för 20-åriga avgäldsperioder, som fastställdes av kommunstyrelsen den 23 mars 2015, § 101, ger en tomträttsavgäld om 9 408 kr per år.

Till stämningsansökan har kommunen fogat flera dokument.

I skrivelse ”Markvärden och avgäldsrenta avseende småhustomter som är upplåtna med tomträtt i Västerviks kommun” den 2 mars 2015 anförde AS, **Hammar Locum Metior AB** bl.a. följande. Avgäldsrentan för tomträtter för bostadsändamål med 10-årig omregleringsperiod har under senare år varit 3,25 procent och för 20-årig omregleringsperiod 3,5 procent. Räntesatserna har grundats på en långsiktig realränta på 3 procent samt tillägg för den s.k. triangeleffekten. I dag finns nya rättsfall där avgäldsrentan grundas på en långsiktig realränta på 2,75 procent. Kompensationen för triangeleffekten är samma som tidigare. Ovanstående innebär att tomträttsavgälderna vid framtida omregleringar bör sättas till 3 procent för tomträtter med 10-årig omregleringsperiod och 3,25 procent för tomträtter med 20-årig period. Förslag till nya markvärden – Ludvigsdal – friliggande 900 m² – 300 000 kr.

X anför bl.a. följande. Den av kommunen föreslagna avgälden om 9 408 kr per år innebär en höjning om 224 procent. Under en följd av år har befolkningsutvecklingen i tätorten Västervik stått still. Fastigheter byter dock ägare och några strötomter bebyggs varje år. I HLM:s (Hammar Locum Metior AB) statistik för sålda villor 2012-2014 bortser man från alla köp för 0 kr och troligen något orimligt dyrt också. Köp för 0 kr räknas inte med för att man tror att det är slätköp, byte eller annat. Verkligheten är dock att efterfrågan på villor under flera år varit så låg att säljarna efter en längre tid drar tillbaka den tänkta försäljningen och säljer för 0 kr. Byte med sommarhus, bilar, båtar m.m. inom eller utom släkten får reglera detta. En del säljs inte utan man bor kvar mot sin vilja. Statistiken när det gäller sålda hus bygger således på lyckade försäljningar och med detta som grund vill HLM höja för hela tomträttskollektivet. Att man sedan lägger ned

busshållplatsen och inte underhåller cykelvägar, men ändå anser att markvärdet stigit, så måste han reagera.

Kommunstyrelsens beslut om avgäldsrenta med 3,25 procent verkar inte följa trenden när det gäller in- och utlåningsrenta. Det är svårt att förstå hur 3,25 procents renta är skälig i enlighet med jordabalken.

Göteborgs stad debiterar för 4 procents renta men beaktar bara 30 procent av taxeringsvärdet avseende mark. I hans fall skulle det bli fråga om $0,3 \times 274\,000 \text{ kr} = 3\,328 \text{ kr}$ per år.

Tomträttsavgälden kan i hans fall beräknas till $0,75 \times 274\,000 \text{ kr} \times 3,25 \text{ procents renta} = 6\,678 \text{ kr}$ per år eller $274\,000 \text{ kr} \times 2,5 \text{ procents renta} = 6\,850 \text{ kr}$ per år. Det senare beloppet är rimligare beräknat med hänsyn till ränteläget bedömt 20 år fram i tiden.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen bedömer att målet kan avgöras utan huvudförhandling.

Frågan i målet är till vilket belopp tomträttsavgälden ska fastställas för den 1 januari 2017 – den 31 december 2036. Kommunen yrkar att avgälden ska fastställas till 9 408 kr per år. X anser dock att beloppet ska fastställas till 6 850 kr per år.

Av 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken framgår att tomträttsavgäld för kommande avgäldsperiod ska baseras på det värde som marken har vid tiden för omprövningen. Enligt förarbetena till jordabalken ska avgälden motsvara en skälig renta 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. I rättspraxis har tillämpats en långsiktig realrenta på den allmänna kapitalmarknaden. Till realrenta sker ett visst tillägg för att kompensera för

markvärdestegringen under avgäldsperioden, den s.k. triangeleffekten. Fastställande av avgäldsränta blir ytterst en fråga om skälighetsbedömning.

Hammar Locum Metior AB har uppskattat marknadsvärdet för en tomt om 900 m² till 300 000 kr i området Ludvigsdal. Kommunen har bedömt markvärdet för X till 289 500 kr. X har emellertid hänvisat till befolkningsutvecklingen och även ifrågasatt Hammar Locum Metior AB:s statistik. Han får således anses ifrågasätta det av kommunen angivna marknadsvärdet.

Mark- och miljödomstolen noterar att det taxerade markvärdet för aktuell fastighet uppgår till 274 000 kr. Taxeringsvärde ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Med taxeringsvärdet som utgångspunkt kan marknadsvärdet beräknas till 365 333 kr (274 000/0,75). Ett sådant marknadsvärde innefattar värdet av trädgårdsanläggningar och anslutningsavgifter för va. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kan kostnad för trädgårdsanläggningar och anslutningsavgifter skäligen uppskattas till 100 000 kr. Detta senare belopp bör reducera det ovan framräknade marknadsvärdet och då återstår 265 333 kr (365 333 – 100 000), vilket enligt mark- och miljödomstolens bedömning bör läggas till grund för beräkningen av tomträttsavgälden. Kommunen har inte bevisat att marknadsvärdet skulle vara högre än det nu av domstolen beräknade marknadsvärdet.

Den återstående frågan är till vilken procentsats som avgäldsräntan ska fastställas.

Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 3 juli 2015 (mål F 472-15) fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent avseende tioårig avgäldsperiod. Målet gällde en industrifastighet i Halmstads kommun.

Triangeleffekten ska, som nämnts ovan, kompensera kommunen för markvärdestegringen under den period när tomträttsavgälden ligger fast, i detta fall 20 år. HLM:s utredningar, daterade den 15 februari 2012 och 2 mars 2015, visar en mycket stabil prisnivå för småhusfastigheter i området Ludvigsdal där X

är belägen. Västervik har en mycket svag befolkningsutveckling. Sammantaget talar detta för en försiktig tillämpning av triangeleffekten. Mark- och miljödomstolen utgår därför ifrån en långsiktig realränta på 2,75 procent med ett tillägg för triangeleffekten på 0,25 procent.

Med hänsyn till det ovan anförda beräknar mark- och miljödomstolen tomträttsavgälden till 7 960 kr (265 333 kr x 3,00 procent) per år.

Eftersom ny tomträttsavgäld fastställs innan den nya perioden börjar löpa saknas skäl att pröva kommunens yrkande om ränta.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 14 juli 2016.

Urban Lund

Åke Pettersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson.