



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2018-11-21
Stockholm

Mål nr
F 1400-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-01-11 i mål nr F 7035-14, F 7041-14, F 7043-14, F 7082-14, F 7178-14 och F 7184-14, se bilaga A

PARTER

Klagande

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd

Ombud: Stadsadvokaten ÅK

Motpart

1. Trafikflyget 1 i Stockholm AB, 556743-0177

2. Trafikflyget 3 i Stockholm AB, 556743-0227

3. Trafikflyget 5 i Stockholm AB, 556743-0243

Ombud för 1-3: LF Bryggan
Fastighetsekonomi AB

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheterna Trafikflyget 1, Trafikflyget 3 och Trafikflyget 5 i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att avgälden för fastigheten Trafikflyget 5 fastställs till 4 995 000 kr.

2. Stockholms kommun ska ersätta Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB och Trafikflyget 5 i Stockholm AB för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 240 000 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1442284

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00	08-561 675 59	måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 50		09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se		
		www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Stockholms kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa den årliga avgälden för tomträtterna till berörda fastigheter per den 1 januari 2016 enligt följande:

- Trafikflyget 1: 10 757 000 kr,
- Trafikflyget 3: 2 190 000 kr,
- Trafikflyget 5: 6 570 000 kr

Kommunen har vidare yrkat att punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom ska fastställas samt att kommunen ska befrias från skyldigheten att ersätta bolagen för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och att bolagen i stället ska förpliktas att ersätta kommunens rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Trafikflyget 1, Trafikflyget 3 och Trafikflyget 5 (bolagen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har utvecklat sin respektive talan på i allt väsentligt samma sätt som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden.

Stockholms kommun

Jämförelseobjekten

Det går att överföra värdet för de jämförelseobjekt som kommunen åberopat till regleringsobjekten med ledning av markriktvärden åsatta vid taxering. Då kontor är den normala användningen inom de riktvärdeområden där jämförelseobjekten ligger, avser riktvärdena kontor. Den normala användningen inom riktvärdeområdet för

regleringsobjekten är handel, då riktvärdeområdet till 100 % består av handelsfastigheter. Därmed är det möjligt att göra en korrekt ”värdeöverföring” av jämförelseobjekten till regleringsobjekten med avseende på skillnad i såväl användningssätt som läge. Kommunen har för detta en värdeöverföringsmetod.

Beträffande värderingen av YXZ och ZYX saknas stöd för att högre lokalhyror skulle kompensera för fastigheternas dyrare garagelösningar eller de högre produktionskostnader som följer av exploateringsavtalet och detaljplanen. De högre kostnaderna som en exploatering av fastigheterna YXZ och ZYX innebär, har därför inte i tillräcklig utsträckning beaktats av mark- och miljödomstolen.

Eventuella förväntningsvärden till följd av anläggandet av tvärbanan ska för YXZ och ZYX knytas till år 2008 och 2009 då optionsavtal ingicks för YXZ och då kommunen beslutade om nyupplåtelse av tomträtt för ZYX. Utbyggnaden av tvärbanan var då beroende av ett beslut om finansiering och fortfarande oklar. Vid värdetidpunkten för regleringsobjekten fanns däremot ingen osäkerhet kring utbyggnaden, varför förväntningsvärdet vid denna tidpunkt var fullt utvecklat.

Fastigheten XYZ är användbar som jämförelseobjekt. Fastigheten har inte ett bättre läge än regleringsobjekten och inte heller ett likvärdigt läge. Kundbasen är större för regleringsobjekten. Fastighetens läge har dock förbättrats genom att en detaljplan antagits för en ny station till Roslagsbanan. Den nya stationen kommer att medföra högre lokalhyresnivåer på XYZ. Då det numera finns en särskild hyres-bedömning för XYZ möjliggörs en ”värdeöverföring” till regleringsobjekten. Denna ger ett markvärde för regleringsobjekten på ca 12 500 kr/m² BTA.

Regleringsobjekten

Mark- och miljödomstolen har felaktigt utgått från att parterna är överens om att avgälden för fastigheten Trafikflyget 5 endast ska beräknas med beaktande av byggrätten ovan mark (ljusa ytor) på fastigheten. Enligt tomträttsavtalet ska hela ytan vara avgäldsgrundande. Den totala bruttoarean (BTA) för fastigheten Trafikflyget 5 uppgår till 26 300 m². I den angivna ytan ingår inte parkering och garage. Ytorna under

mark (mörka ytor) utgörs av vanliga butiksytor och har bl.a. en entré i direkt anslutning till parkering. Hyran för ytorna under mark förräntar byggkostnaderna. Den merkostnad som byggnation under mark innebär ryms inom den byggkostnad som kommunen beräknat. Om merkostnaden ska beaktas särskilt för regleringsobjekten måste den även beaktas för YXZ och ZYX, där detaljplanen anger att garage får byggas under mark.

De hyror som anges i kommunens SOU-kalkyl för Trafikflyget 5 är snitthyror, vilket innebär att skillnaderna i hyresnivå för de mörka ytorna jämfört med de ljusa har beaktats.

Bolagen

Jämförelseobjekten

Tomträttsavtalet anger att fastigheterna får användas för handelsändamål. Ortspris-materialet ska därför grundas enbart på jämförelseobjekt avsedda för handelsändamål. Fem av de av kommunen åberopade jämförelseobjekten är sålda mer än tio år före regleringstidpunkten och är redan av detta skäl inte godtagbara som ortsprisunderlag. Detta i synnerhet när det finns objekt som har sålts i tidsmässig anslutning till regleringstidpunkten och som har lägen väl jämförbara med regleringsobjekten. Försäljningarna av del av XXX, del av YYY m.fl. och del av ZZZ ger enligt bolagens beräkningar ett genomsnittspris på 5 325 kr/m² BTA, vilket ger stöd för den markvärdenivå som bolagen gör gällande.

Beträffande förväntningsvärdet av en utbyggnad av tvärbanan och dess betydelse för värderingen av YXZ fanns ett förslag till detaljplan med tvärbanans blivande sträckning vid optionsavtalets tecknande år 2008. Att tvärbanan skulle få den planerade sträckningen var en väsentlig förutsättning för avtalets ingående.

Regleringsobjekten

För Trafikflyget 5 uppgår värdet för byggrätten ovan mark till 8 000 kr/m² BTA. Då hyrorna är låga för butikerna under mark och byggkostnaderna höga ger ytorna under mark i fastigheten inget värdetillskott. För YXZ och ZYX har eventuellt värde av

att bygga i källare beaktats i de värden som satts fastigheterna. Det finns inget i detaljplanen för ZYX som hindrar att man bygger butiker i källarvåningen.

Vägen på regleringsobjekten ligger på tomtmark, varför tomträttshavaren måste stå för kostnaden för vägen. Den ska därför beaktas vid beräkning av tomträttsavgäld.

SOU-kalkylen är endast avsedd att användas när det saknas materiel för en ortsprisjämförelse. Här finns tillräckligt material för att tillämpa ortsprismetoden varför någon hänsyn inte ska tas till en värdering enligt SOU-kalkylen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen. Förhöret med JÅ har spelats upp.

Utredningen är i allt väsentligt densamma som vid mark- och miljödomstolen. Kommunen har i Mark- och miljööverdomstolen kompletterat utredningen med en värdering av XYZ utförd enligt den s.k. SOU-kalkylen. Kommunen anser numera att XYZ kan användas som jämförelseobjekt.

Parterna har olika uppfattning om de mörka ytorna ska påverka avgälden för fastigheten Trafikflyget 5. Mark- och miljööverdomstolen prövar först vilket markvärde som bör bestämmas om endast de ljusa ytorna på regleringsobjekten beaktas. Därefter prövas frågan om de mörka ytorna bör påverka markvärdet och avgäldens storlek.

Markvärde för ljusa ytor

Som framgår av mark- och miljödomstolens dom ska avgälden bedömas utifrån markvärdet med beaktande av tomträttsavtal och gällande detaljplan. Markvärdet ska i första hand fastställas utifrån ortsprismetoden, dvs. genom en jämförelse med priser vid genomförda överlåtelse eller upplåtelse på fastighetsmarknaden. Kommunen har åberopat ett antal jämförelseobjekt som är avsedda för ett annat ändamål än regleringsobjekten. Dessa jämförelseobjekt har av mark- och miljödomstolen bedömts

vara icke värdemässigt jämförbara med regleringsobjekten och därför inte ingått i den av domstolen utförda ortsprisjämförelsen.

Vid bestämmande av markvärde i tomträttssammanhang, liksom vid all fastighetsvärdering ligger svårigheten i att få tillgång till tillräckligt många och tillräckligt likartade jämförelseobjekt. Ett jämförelseobjekt är sällan direkt jämförbart med det värderingsobjekt vars marknadsvärde ska bedömas. Det är därför bra att ha flera jämförelseobjekt när ett markvärde ska bestämmas.

De jämförelseobjekt som parterna fört fram bör analyseras så att domstolen vid den slutliga sammanvägningen kan välja att fästa störst vikt vid de objekt som är lättast att jämföra med regleringsobjekten och bortse från de jämförelseobjekt som är svåra att jämföra med regleringsobjekten, dvs. sådana som skiljer sig från regleringsobjekten så mycket eller på så många sätt, att det åsatta värdet blir alltför osäkert för att tillföra något i förhållande till andra jämförelseobjekt vid bedömning av regleringsobjektens värde (se Mark-och miljööverdomstolens dom den 29 november 2013 i mål nr F 10282-12). För de fall där jämförelseobjekten och regleringsobjekten har likartade förutsättningar, bör man kunna acceptera ett lägre antal objekt vid tillämpningen av ortsprismetoden.

Redan det faktum att de jämförelseobjekt som kommunen åberopat är avsedda att användas för ett annat ändamål än det som regleringsobjekten används för, innebär att de ska tillmätas en mer begränsad betydelse vid bedömningen av regleringsobjektens värde jämfört med de objekt som avser samma ändamål. Beräkningen för fyra av sju objekt baseras dessutom på överlåtelse, friköp och nyupplåtelser av tomträtt som ligger mer än 12 år före den värdetidpunkt som gäller för regleringsobjekten. Skillnaden i ändamål samt åldern på ingångsvärdena medför att kommunens beräkningar måste bedömas med försiktighet.

Kommunen har gjort gällande att en värdeöverföring kan ske mellan de jämförelseobjekt som kommunen åberopat och regleringsobjekten med hjälp av riktvärdet för det område som det aktuella objektet ligger i. Genom att riktvärdet för jämförelseobjektet sätts i relation till riktvärdet för regleringsobjekten har ett markvärde räknats ut.

Metoden har ifrågasatts av bolagen. Liksom mark- och miljödomstolen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att metoden är behäftad med ett stort antal osäkerheter, varför dess tillförlitlighet i en specifik värderingssituation måste ifrågasättas. Förutom att överlåtelseerna ligger långt tillbaka i tiden och avser fastigheter avsedda för annat ändamål än regleringsobjekten, bygger i stort sett varje parameter i beräkningen på antaganden. Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att beräkningen av markvärdet för de jämförelseobjekt som kommunen åberopat är förenad med sådan osäkerhet att den bör tillmätas en begränsad betydelse.

De av bolagen åberopade jämförelseobjekten, YXZ och ZYX, har samma ändamål som regleringsobjekten och är dessutom grannfastigheter till dessa. Jämförelsepriserna avser dock friköp av tomträtt respektive nyupplåtelse av tomträtt. Beträffande YXZ var det fråga om ett optionsavtal enligt vilket kommunen var bunden av det på förhand avtalade priset. Att det var vara fråga om ett optionsavtal skulle kunna indikera att priset var förmånligt för köparen. Likaså kan vid en nyupplåtelse särskilda hänsyn ha påverkat priset. Några konkreta omständigheter för att prissättningen särskilt påverkats har kommunen dock inte angett. Mark- och miljööverdomstolen gör därför inte någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen i fråga om att analysvärdet för YXZ eller ZYX uppgår till 6 000 respektive 6 400 kr/m² BTA.

Som mark- och miljödomstolen funnit är en exploatering av fastigheterna YXZ och ZYX förenad med högre produktionskostnader än normalt till följd av åtaganden i exploateringsavtalet och krav i detaljplanen. Enligt bolagen kommer dock dessa kostnader att vägas upp av att YXZ och ZYX har en bättre tillgänglighet med närheten till stationen för tvärbanan och till Ulvsundaleden, vilket medför en möjlighet till högre hyresintäkter på dessa fastigheter. Kommunen har ifrågasatt den hyresnivå som bolagen påstått och till viss del prissatt de kostnader som exploateringsavtalet och detaljplanen medför. Även om det inte kan anses visat i målet att hyrorna kommer att hamna på den av bolaget angivna nivån kan man, enligt Mark- och miljööverdomstolen, utgå från att hyresnivåerna i vart fall kommer bli högre än i regleringsobjekten. Vad kommunen anfört om förväntningsvärdet för en utbyggnad av tvärbanan föranleder ingen annan bedömning.

Kommunen har redogjort för hur kostnaden för vissa av åtagandena i exploateringsavtalet och kraven enligt detaljplanen ska beräknas. Beräkningarna har ifrågasatts av bolagen. Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter i och för sig inte att de åtaganden som följer av exploateringsavtal m.m. medför kostnader som inte är försumbara. Utredningen ger dock inte tillräckligt stöd för att kostnaderna är så höga som kommunen gjort gällande. Det saknas därför skäl att göra någon annan bedömning än den mark- och miljödomstolen gjort. Värdet på YXZ och ZYX motsäger således inte en nivå på markvärdet för regleringsobjekten om 7 500 kr/m² BTA.

I Mark- och miljööverdomstolen gör numera både bolagen och kommunen gällande att XYZ kan användas som jämförelseobjekt. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen gjort beträffande analysvärdet av XYZ eller dess jämförelse med regleringsobjekten. Den SOU-kalkyl som kommunen åberopat till grund för beräkning av värdet baseras på antaganden som enligt Mark- och miljööverdomstolen är förknippade med så stora osäkerheter att den inte tillför något i bedömningen.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning avseende analysvärdena för jämförelseobjekten YXZ och ZYX samt Tumstocken 6. Analysen av dessa objekt ger således stöd för ett markvärde på regleringsobjekten som i vart fall inte kan beräknas högre än 7 500 – 8 000 kr/m² BTA. De jämförelseobjekt som kommunen åberopat har en betydligt mindre betydelse som jämförelseobjekt och kan därför inte medföra en förändring av det beräknade markvärdet.

Som nämnts inledningsvis är det önskvärt att ha flera jämförelseobjekt vid en värdering enligt ortsprismetoden. Om jämförelseobjekten och regleringsobjekten är tillräckligt lika bör det vara tillräckligt med ett fåtal jämförelseobjekt för att resultatet ska bli tillförlitligt. I detta fall är två av jämförelseobjekten grannfastigheter till regleringsobjekten och avsedda att användas för samma ändamål. Även om dessa objekt är få kan de enligt Mark- och miljööverdomstolen tillmätas stor betydelse såsom jämförelseobjekt. Vid ett sådant förhållande får alternativa metoder som en SOU-

kalkyl en mycket begränsad betydelse. Mot bakgrund av vad parterna anfört finns det inte skäl att låta SOU-kalkylens resultat påverka den bedömning av markvärdet som Mark- och miljööverdomstolen gjort med stöd av ortsprismetoden.

Slutsats markvärde ljusa ytor

Sammanfattningsvis instämmer således Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolen bedömning att markvärdet med beaktande av enbart de ljusa ytorna bör bestämmas till 8 000 kr/m² BTA.

Avgäldsgrundande yta

För fastigheterna Trafikflyget 1 och 3 är parterna överens avseende den avgäldsgrundande ytan. För dessa fastigheter ska, i enlighet med det som ovan sagts, den avgäld som mark- och miljödomstolen bestämt fastställas.

Vad gäller fastigheten Trafikflyget 5 är parterna överens om att BTA enligt tomträttsavtalet uppgår till 26 300 m² varav 16 850 m² utgörs av ”ljus” BTA och 9 450 m² utgörs av ”mörk” BTA. Parterna är däremot inte överens om de mörka ytorna under marknivån ska påverka storleken på avgälden.

En utgångspunkt vid fastställande av avgäld bör vara att den beräknas på den byggrätt som framgår av tomträttsavtalet med de begränsningar som eventuellt framgår av detaljplanen. I detta fall har det inte gjorts gällande att detaljplanen innebär några begränsningar. Byggrätten för de mörka ytorna måste därför som utgångspunkt kunna åsättas ett värde och därmed även ligga till grund för bestämning av avgäld.

Parterna är överens om att hyran för de mörka ytorna är lägre än för ytor i markplan. Domstolen ifrågasätter inte bolagens uppgift att kostnaden för att bygga under mark är högre. Det finns därför skäl att värdera byggrätten i den delen lägre än byggrätten ovan mark. I avsaknad av närmare utredning i fråga om värdet bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den i detta fall skäligen kan bestämmas till 25 % av värdet för byggrätt ovan mark, dvs. till 2 000 kr/m² BTA. Ett markvärde för endast de mörka ytorna i Trafikflyget 5 blir således 18 900 000 kr (2000 x 9450), vilket värde alltså bör tillkomma vid avgäldsbestämningen för Trafikflyget 5.

Avgäld

Sammanfattningsvis instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att markvärdet för ljusa ytor kan uppskattas till 8 000 kr/m² BTA. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras såvitt avser avgälden för fastigheterna Trafikflyget 1 och 3.

För Trafikflyget 5 har mark- och miljödomstolen fastställt den årliga avgälden för de ljusa ytorna om 16 850 m² till 4 381 000 kr. Så långt gör Mark- och miljööverdomstolen inte någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Däremot ska avgälden höjas något till följd av att även de mörka ytorna ska ligga till grund för beräkningen. Parterna är eniga om att avgäldsräntan är 3,25 %. Den årliga avgälden för de tillkommande mörka ytorna uppgår således till 614 250 kr (18 900 000 x 0,0325). Tillsammans med den årliga avgälden för de ljusa ytorna ska den årliga avgälden för Trafikflyget 5 ändras till avrundat 4 995 000 kr. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras i enlighet härmed.

Punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats. Tvärtom har kommunen begärt att den ska fastställas.

Rättegångskostnader

Kommunen har med sitt överklagande i Mark- och miljööverdomstolen nått viss framgång i en begränsad del av målet – avgäldsgrundande ytan – beträffande avgälden för en av tre fastigheter. Större delen av målet har avsett beräkning av markvärde för de tre fastigheterna där Mark- och miljööverdomstolen inte gör någon ändring i mark- och miljödomstolens dom. Kommunen ska därför ersätta bolagen för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Med hänsyn till att kommunen nått framgång i en begränsad del ska ersättningen jämkas till nio tiondelar. Bolagen har yrkat ersättning med sammanlagt 267 000 kr avseende kostnader för ombud och tekniskt biträde. Beloppet får anses skäligt och den jämkade ersättning som kommunen ska betala ska därför bestämmas till 240 000 kr.

Kommunen har i mark- och miljödomstolen ålagts att betala tre fjärdedelar av bolagens rättegångskostnader. Med hänsyn till den begränsade del som kommunen nu haft framgång med i Mark- och miljööverdomstolen saknas skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom i fråga om kommunens ansvar för bolagens rättegångskostnader där.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2018-12-19

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Börje Nordström, hovrättsrådet Ralf Järtelius och tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-01-11
meddelad i
Nacka strand

Mål nr
F 7035-14 (7184-14)
F 7041-14 (7082-14)
F 7043-14 (7178-14)

PARTER

Kärande och svarande

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd

Ombud: stadsadvokaterna ÅK och EG
Stadsledningskontoret, juridiska avdelningen

Svarande och kärande

1. Trafikflyget 1 i Stockholm AB, org nr. 556743-0177
2. Trafikflyget 3 i Stockholm AB, org nr. 556743-0227
3. Trafikflyget 5 i Stockholm AB, org nr. 556743-0243

Ombud för 1-3: jur.kand. LF
Bryggan Fastighetsekonomi AB

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheterna Stockholm Trafikflyget 1, Trafikflyget 3 och Trafikflyget 5

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer de årliga avgälderna för tomträtterna till fastigheterna Trafikflyget 1, Trafikflyget 3 respektive Trafikflyget 5 i Stockholms kommun, för den avgäldsperiod som började löpa den 1 januari 2016 enligt följande.

Trafikflyget 1:	7 172 000 kr
Trafikflyget 3:	1 460 000 kr
Trafikflyget 5:	4 381 000 kr

2. Mark- och miljödomstolen fastställer att Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB respektive Trafikflyget 5 i Stockholm AB är

Dok.Id 523377

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 40	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka strand	20	E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se		08:00–16:30
		www.nackatingsratt.domstol.se		

skyldiga att till Stockholms kommun utge de förfallna skillnadsbelopp som vid domens dag utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld, jämte ränta enligt 5 § räntelagen på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag till dess domen vunnit laga kraft och därefter enligt 6 § räntelagen, till dess betalning sker.

3. Stockholms kommun ska ersätta Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB och Trafikflyget 5 i Stockholm AB för dessas rättegångskostnader med ett totalt belopp om 670 125 kr, varav 405 750 kr avser ombudsarvode. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

BAKGRUND**Allmänt**

Fastigheterna Trafikflyget 1, Trafikflyget 3 och Trafikflyget 5 (fastigheterna) ägs av Stockholms kommun (kommunen). De är upplåtna med tomträtt till Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB respektive Trafikflyget 5 i Stockholm AB (bolagen). Fastigheterna inrymmer köpcentrumet Bromma Blocks i Stockholm. För omprövning av avgälden för tomträtten till respektive fastighet gäller tidsperioder om tio år, varvid den senaste avgäldsperioden löpte ut den 31 december 2015.

Frågan för mark- och miljödomstolen i nu aktuella mål är storleken av avgälden för tomträtten till respektive fastighet för den avgäldsperiod som började löpa den 1 januari 2016.

Parterna är överens om att vid domstolens prövning ska avgäldsrentan uppgå till 3,25 procent. De är också överens om att den bruttoarea (BTA) som fastigheterna enligt tomträttsavtalen får bebyggas med uppgår till totalt 50 050 m². Fördelningen av BTA på respektive fastighet framgår i det följande.

Fastigheterna*Trafikflyget 1 (mål nr F 7035-14 och F 7184-14)*

Nuvarande avgäld är 6 936 000 kr per år. Fastighetens tomtareal (TA) är 57 077 m² och den är detaljplanelagd för handelsändamål. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för stormarknadshandel med tillhörande parkering, och utnyttjas för maximalt 27 585 m² BTA.

Trafikflyget 3 (mål nr F 7041-14 och F 7082-14)

Nuvarande avgäld är 1 772 000 kr per år. Fastigheten uppgår till 13 605 m² TA och är detaljplanelagd för ändamålet kontor och handel. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för stormarknadshandel med tillhörande parkering. Enligt ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet uppgår fastighetens avgäldsgrundande yta till 5 615 m².

Trafikflyget 5 (mål nr F 7043-14 och F 7178-14)

Nuvarande avgäld är 3 560 000 kr per år. Fastigheten uppgår till 33 445 m² TA och är detaljplanelagd för handel. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för stormarknadshandel med tillhörande parkering, och bebyggas med totalt 26 630 m² BTA, varav 16 850 m² avser byggnad ovan mark.

YRKANDEN

Kommunen har för tomträtterna till respektive fastighet yrkat årliga avgälder för den avgäldsperiod som började löpa den 1 januari 2016 enligt följande.

Trafikflyget 1:	10 757 000 kr
Trafikflyget 3:	2 190 000 kr
Trafikflyget 5:	6 570 000 kr

Yrkade avgälder är baserade på en avgäldsrenta om 3,25 procent och ett markvärde om 12 000 kr/m² avgäldsgrundande BTA, dvs. för respektive fastighet enligt följande.

Trafikflyget 1:	331 000 000 kr	(12 000 kr x 27 585 m ²)
Trafikflyget 3:	67 380 000 kr	(12 000 kr x 5 615 m ²)
Trafikflyget 5:	202 200 000 kr	(12 000 kr x 16 850 m ²)

Kommunen har därtill yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa att respektive bolag är skyldigt att genast efter domen till kommunen utge kvartalsvis förfallna belopp mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld, jämte ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag enligt 5 § räntelagen för tiden innan domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tid därefter, tills betalning sker.

Bolagen har bestritt kommunens yrkande om avgälder, samt, för det fall domstolen skulle bifalla yrkandet helt eller delvis, medgett yrkandet om att bolagen ska utge skillnadsbelopp jämte ränta. Bolagen har för sin respektive tomträtt till fastigheterna yrkat årliga avgälder för den avgäldsperiod som började löpa den 1 januari 2016 enligt följande.

Trafikflyget 1:	6 272 500 kr
Trafikflyget 3:	1 267 500 kr
Trafikflyget 5:	3 835 000 kr

Yrkade avgälder är baserade på en avgäldsränta om 3,25 procent, och ett markvärde om 7 000 kr/m² avgäldgrundande BTA, dvs. för respektive fastighet enligt följande.

Trafikflyget 1:	193 000 000 kr	(7 000 kr x 27 585 m ²)
Trafikflyget 3:	39 000 000 kr	(7 000 kr x 5 615 m ²)
Trafikflyget 5:	118 000 000 kr	(7 000 kr x 16 850 m ²)

Bolagen har yrkat att mark- och miljödomstolen förpliktigar kommunen att till respektive bolag genast efter domen återbetala kvartalsvis erlagda skillnadsbelopp mellan ny avgäld och hittills erlagd avgäld, jämte ränta enligt 5 § räntelagen från respektive förfallodag till avgörandedag samt enligt 6 § räntelagen från avgörandedagen, tills betalning sker.

Kommunen har bestritt bolagens avgäldsyrkanden och vitsordat skillnadsbelopps- och ränteyrkandena.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.

Kommunen

Val av värderingsmetod

Markvärdet ska bestämmas utifrån det av kommunen åberopade ortsprismaterialet kompletterat med en värdering enligt den s.k. SOU-kalkylen. En värdering med stöd av ortsprismaterialet ger ett värde om 12 000 kr/m² BTA. En värdering med tillämpning av SOU-kalkylen ger ett värde om 9 800 kr/m² BTA och, efter omräkning med stöd av tomtvärdetabellen, 14 000 kr/m² BTA. En sammanvägning ger ett markvärde om 12 000 kr/m² BTA.

Markvärde enligt ortprismetoden

Följande ortsprismaterial åberopas.

Fastighet Område	Byggrätt, m ² BTA	Värdegrundande tidpunkt. T _(o)	Analys värde, kr/m ² BTA. (a)	Värdeut- veckling för jämförelse- objekt, typ ¹	Analysvärde omräknat till 2011-07, kr/m ² BTA. (b=a+värdeutv för jämförelseobjekte t från t _o till 14-07)	Riktvärde vid AFT-13, kr/m ² BTA (vtidp 2014- 07) (c)	Analysvärde per 2011-07 korrigerat till läge motsvarande värderingsobjektet och omräknat till 2016-01, kr/m ² BTA (d=b x värdeutv för värderingsobjektet från 14-07 till 16-01)
WWX ² Enskedefältet	20 200 (ekv kontor)	2001-03	3 300	C	2 740	1 600	12 020
YYZ och del av 5 ³ Västberga	5 500	2002-08	4 550	C	4 070	1 500	19 050
XXZ Huddinge	3 975	2003-05	1 860	C	1 1770	1 600 ⁵	7 770
YYX Tureberg, Sollentuna	20 000	2004-06	2 300	C	2 370	1 300	12 800
ZZX ⁴ Solberga	4 000	2005-12	3 575	C	3 680	1 400	18 450
Del av YYY m.fl. Södra Hammarbyhamnen	55 000	2011-11	5 200	B	5 560	3 600	10 840
Del av XXX ⁴ (kv akrobaten), Västberga	30 000	2017-03	5 550	B	4 170	1 500	19 520
Inkl. markanvisningsav- tal (7 objekt)	Medeltal	2006-08	3 762		3 480	1 786	14 350
	Median	2004-06	3 575		3 680	1 500	12 800
Exkl. markanvisningsav- tal (5 objekt)	Medeltal	2002-11	3 442		3 230	2 240	11 368
	Median	2002-12	3 300		2 740	1 600	12 020

1. Värdeutveckling för bebyggda kontorsfastigheter enligt IPD Svenskt Fastighetsindex (IPD) fram till

2017-01-01. Interpolering mellan årsskiften. Typ B: IPD Stockholms innerstad utom CBD. TypC: IDP Övriga Stor- Stockholm. Generellt förutsätts en värdeökning på 5 % år fr.o.m. 2017-01-01.

2. Friköp av tomträttsmark

3. Tomträttsmark

4. Markanvisningsavtal.

5. Ligger inom område med riktvärde 1 400 kr/m² (Huddinge kn väst) men till fastigheten närmast angränsande område med riktvärde 1 600 kr/m² (Sätra arbetsområde) bedöms mer representativt för det aktuella läget.6. Ligger inom område med riktvärde 1 200 kr/m² (Sollentuna kn väster) men gränsar till område med riktvärde 1 400 kr/m² (Sollentuna kn E4 Häggvik). Här används medeltalet av dessa värden.

För omräkning av analysvärden för jämförelseobjekten har använts värdeutveckling för bebyggda kontorsfastigheter i Stockholm ”Central area” (innerstad utom CBD) enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Mellan årsskiften antas procentuell konstant utveckling.

Skatteverkets riktvärdeangivelse för lokaler inom det värdeområde där regleringsobjekten är belägna förutsätter en butiksandel ovan mark om 100 procent. De av kommunen åberopade jämförelseobjekten, som avser kontorsanvändning, ligger i värdeområden där riktvärdeangivelsen förutsätter lokaler och där Skatteverket inte har differentierat riktvärdet för butik respektive kontor.

Detta är ett uttryck för att riktvärdet och därmed marknadsvärdenivån för kontor och handel inte skiljer sig åt mellan de två användningssätten, utan tillämpas för samtliga lokaler inom värdeområdet. Mot denna bakgrund är jämförelseobjekten relevanta, trots att användningen är kontorsändamål.

För det fall det av bolagen åberopade objektet IKEA Globen (se nedan) skulle tillmätas betydelse, åberopar kommunen en tidig markreservation i Ropsten. Markreservationen har ett markvärde om 12 000 kr/m² BTA för handelsändamål bestämt i prisläge 2015-10. Tids- och lägesjustering till regleringsfastigheterna ger ett värde om ca 12 800 kr/m² BTA.

Med detta material fås ett genomsnittligt värde om ca 12 000 kr/m² BTA

WWX, Enskedefältet

Stockholms gat- och fastighetsnämnd godkände den 13 mars 2001 ett köpeavtal angående försäljning av marken till tomträttsfastigheten WWX på Enskedefältet. Fastigheten har en areal om 28 402 m². På fastigheten finns idag industribebyggelse uppförd åren 1944-1981 med en bruttoarea ovan mark om ca 10 400 m² BTA. Enligt tomträttsavtalet fick fastigheten användas för industriellt och härmed jämförligt ändamål.

Köpeskillingen om 60 000 000 kr motsvarar 2 609 kr/m² BTA utslagen på den sammanlagda bruttoarean om 23 000 m² för bebyggelsen på fastigheten efter planerad rivning och nybyggnad. Köpeskillingen förutsätts motsvara nuvärdet per den 1 juli 2001 av alla framtida tomträttsavgälder om tomträttsupplåtelsen består och tomträttsavtalet anpassats till den planerade användningen av fastigheten.

Under förutsättning att enhetsvärdet för industrimark i detta läge utgör två tredjedelar av enhetsvärdet för kontor fås att markvärdet motsvarar 3 300 kr/m² BTA kontorsbyggrätt och 2 200 kr/m² BTA industribyggrätt.

YYZ och del av 5, Västberga

Vid sammanträde den 20 augusti 2002 godkände gat- och fastighetsnämnden en överenskommelse mellan kommunen och Ebab i Stockholm AB om exploatering med tomträttsupplåtelse av ett markområde som i huvudsak omfattar fastigheten YYZ och del av fastigheten Likriktaren 5 i Västberga.

Enligt överenskommelsen ska en fastighet omfattande detta markområde, vars areal beräknas till ca 5 430 m², upplåtas med tomträtt till Ebab fr.o.m. den 1 januari 2003 för en årlig tomträttsavgäld om 1 375 000 kr under den första tioåriga avgäldsperioden. Tomträttsavtalet anger användning för kontor/industri med en omfattning om 5 500 m² BTA. I överenskommelsen anges att avgälden beräknats efter ett värde om 4 545 kr/m² BTA och en nyupplåtelseänta på 5,5 procent. Ebab ges i överenskommelsen möjlighet att om detaljplan som medger höghusdelen vinner laga kraft inom fyra år, antingen teckna ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende denna

del, varvid avgälden ska baseras på ett markvärde om 4 500 kr/m² BTA och en avgäldsrenta på 5,5 procent eller friköpa fastigheten för en köpeskilling om 25 Mkr (4 545 kr/m² BTA x 5 500 m² BTA) plus 4 500 kr/m² BTA i höghusdelen.

Under perioden från överenskommelsen i augusti 2002 till upplåtelsen den 1 januari 2003 bedöms någon markvärdeutveckling ej ha förväntats. Av detta och det i övrigt redovisade följer att analysvärdet för nyupplåtelsen avrundat uppgår till 4 550 kr/m² BTA kontorsbyggrätt per augusti 2002.

XXZ i Smista, Huddinge kommun

Enligt köpebrev daterat den 22 augusti 2003 överlät Smista Park AB fastigheten WWW till Primexxa Fastighets AB för 800 000 kr. Genom fastighetsreglering den 9 maj 2003 överfördes fastigheterna XYW, YZW och del av WXY, totalt ca 3 939 m², till WWW, som därefter omregistrerades till XXZ. Detaljplanen för fastigheten XXZ medger att den används för integrerbar verksamhet (kontor, företagshotell och inslag av handel och annan lokal service för företagsparken och bostadsområdena, hantverk och icke störande småindustri, forskning och utbildning). Högsta exploateringsgrad i BTA ovan mark är 1,4. Garage och parkeringsdäck medräknas ej. Fastigheten har bebyggts med företaget Mekonomens nya huvudkontor. Bebyggelsens bruttoarea ovan mark exklusive parkeringsanläggning har uppmätts till 3 975 m².

Vid fullt utnyttjande av den i detaljplanen medgivna byggrätten om 6 006 m² BTA (1,4 x 4 290 m²) kan anläggningsavgiften för vatten och avlopp enligt gällande taxa beräknas till 426 000 kr (71 kr/m² BTA) exklusive moms. Servisavgift 36 000 kr, förbindelsepunktsavgift 15 450 kr, tomtteavgift 15,45 kr/m² samt lägenhetsavgift på 20 600 kr för den första lägenheten och 7 200 kr/lägenhet för de övriga, varvid varje påbörjad 150 m² BTA ses som en lägenhet. Relaterat till samma byggrätt och med beaktande av inbesparad lagfartskostnad vid fastighetsreglering (3 procent av 10 250 000 kr) blir därmed analysvärdet 1 860 kr/m² BTA ((10 250 000 kr + 800 000 kr + 426 000 kr - 307 500 kr) / 6 006 m² BTA).

Del av XXY (YYX) i Tureberg, Sollentuna kommun

Kommunfullmäktige i Sollentuna godkände vid sammanträde den 14 juni 2004 ett överlåtelseavtal mellan kommunen och Kronsolen AB. Enligt avtalet överlåter Sollentuna kommun till bolaget ca 13 500 m² av fastigheten XXY för 40 000 000 kr.

Området anges i avtalet ha en byggrätt om ca 20 000 m² BTA ovan mark. För det fall en större byggrätt medges föreskrivs att en tilläggsköpeskilling om 2 000 kr/m² BTA ska erläggas. Köparen förbinder sig att verka för att området ska bebyggas med Peab AB:s nya regionkontor. Avtalet är villkorat av att detaljplan för Kronåsen vinner laga kraft. Tillträde ska ske i anslutning till att detta skett. Denna plan medger användning för kontor och lättare industri. Köparen ska erlagga VA-anläggningsavgift. Denna har av Sollentuna kommun beräknats till 2 020 000 kr exkl. moms. Härtill kommer gatukostnadsersättning om 200 kr/m² BTA. Inklusiv dessa tillägg motsvarar köpeskillingen 2 300 kr/m² BTA ((40 000 000 kr + 2 020 000 kr) / 20 000 m² BTA + 200 kr/m² BTA).

Del av XXX (ZZX), Solberga

Mellan kommunen och Sfinxen AB träffades ett markanvisningsavtal avseende ett område inom del av fastigheten XXX. Parterna ska verka för att området planläggs för kontor om 4 000 m² BTA, och

bilhandel och service om 2 700 m² BTA. Vid förutsatt exploatering uppgår kostnaden för VA-anslutning enligt gällande taxa till 481 000 kr exklusive moms. Kostnaden för fastighetsbildning är ca 20 000 kr. Dessa poster motsvarar tillsammans ca 75 kr/m² BTA ((481 000 kr + 20 000 kr) / (4 000 m² + 2 700 m²)). För kontorsmark fås därmed ett analysvärde på 3 575 kr/m² BTA (3 500 kr/m² BTA + 75 kr/m² BTA).

Del av YYY m fl., Södra Hammarbyhamnen

Exploateringsnämnden beslutade den 19 januari 2012 att till Remulus Svealand 5 AB anvisa mark för ca 55 000 m² BTA kontor i kvarteret Mårtensdal i Södra Hammarbyhamnen (Hammarby Sjöstad). Prisnivån är 5 000 kr/m² BTA (ljusa ytor) per november 2011 och ska fram till tillträdesdagen regleras med 100 procent av värdeutvecklingen enligt IPD för kontor i Stockholms innerstad utom CBD.

Omräkning fram till tillträde ska ske på det sätt som anges i markanvisningsavtalet. Den värdegrundande byggrätten angavs till 29 547 m² BTA. Byggrätten avser ett höghus i 25 våningar. De överlåtna markområdena ovan med en sammanlagd byggrätt om ca 41 700 m² BTA har tillträtts av bolaget och utgör numera fastigheten Mårtensdal 12. Kvarvarande del av markanvisningsområdet inrymmer en byggrätt om ca 34 500 m² BTA enligt detaljplan antagen den 13 juni 2016.

Till nämnda priser om 5 000 kr/m² BTA i prisläge november 2011 ska läggas kostnader för VA-avgift, planläggning samt för utbyggnad av kvartersgata. Dessa kostnader kan bedömas till ca 200 kr/m² BTA. Därmed blir analysvärdet 5 200 kr/m² BTA. Härutöver kommer kostnader för flyttningar av ledningar. Analysvärdet får därför ses som ett minimivärde.

Kommunen anser att det riktvärde om 3 600 kr/m² BTA vid FFT-16 som gäller i det aktuella värdeområdet Hammarbyhamnen och Hammarby Sjöstad (m 0180222) är representativt för objektet.

Del av XXX (kv Akrobaten), Västberga

Exploateringsnämnden beslutade den 8 juni 2017 att till Skanska Fastigheter Stockholm AB anvisa mark för ca 30 000 m² BTA kontor i Västberga. Markanvisningsområdet ligger utmed Västbergavägen, mellan Västbergamotet och Elektravägen. Överenskommen prisnivå är 5 500 kr/m² ljus BTA i prisläge den 1 mars 2017. Nivån ska fram till tillträdesdagen regleras med 100 procent av värdeutvecklingen enligt IPD för kontor i Stockholms innerstad utom CBD.

Efter påslag med en uppskattad anläggningsavgift för vatten och avlopp om 50 kr/m² BTA fås ett analysvärde för objektet om 5 550 kr/m² BTA per mars 2017.

Markvärde enligt SOU-kalkylen

Kalkylen och värdegrundande parametrar redovisas enligt följande.

Utnyttjandetal LOA/BTA:		0,88	AKTBIL: 191		
Butiksmix faktisk, 86 st	m ² BTA	Retaltionsstal BTA/LOA	m ² LOA	Hyresnivå (kr/m ² LOA)	Hyresintäkt (kr)
Trafikflyget 1	27 585	0,93	25 654	1 700	43 612 000
Trafikflyget 3	5 615	0,93	5 222	2 960	15 457 000
Trafikflyget 5	15 165	0,74	11 222	6 050	67 894 000
lager 10% av butiker	1 685	0,90	1 517	1 000	1 517 000
Butiker möcka	8 505	0,93	7 910	2 150	17 006 000
lager 10% av möcka butiker	945	0,90	851	1 000	851 000
Totala hyresintäkter	59 500		52 375		146 337 000
Vakans					
butiker 86 st				5,0%	7 198 000
lager 10% av butiker				5,0%	118 000
summa					7 316 000
Drift och underhåll		m ² LOA	DoU-kostnad (kr/m ² LOA)		DoU-kostnad (kr)
Trafikflyget 1 och 3		30 876	400		12 350 000
Trafikflyget 5		19 132	400		7 652 700
lager 10% av butiker		2 367	400		947 000
summa		52 375			20 949 700
Nettohyn					
butiker 86 st					116 768 300
lager 10% av butiker					1 303 000
summa					118 071 300
Totalvärde (T)	butiker 86 st		5,25%		2 224 158 000
direktavkastningskrav	lager		5,50%		23 691 000
summa					2 247 849 000
Byggbkostnad	m ² BTA	kr/kvm BTA			
	59 500	21 200			1 261 400 000
summa					1 261 400 000
Initialförluster (I)			30,0% av en årshyra på kommersiell yta		43 901 100
Ränta på markvärdet (rM)			6,0% av markvärdet		35 067 000
Vinstfaktorn (V)			17,5% av (M + B)		323 025 000
SOU-formeln	T = M + rM + B + I + V				
Markvärde (M)	584 456 000 kr			9 800 kr/m ² BTA	
Formelsambandets tillförlitlighet:					
T/(B+I+V+rM)=		1,35	totalvärdet bör överstiga produktionskostnaden med minst 30-40%		

Värdet enligt avkastningskalkylen motsvarar 9 800 kr/m² BTA.

En tredje värderingsmetod som ska tillämpas är att bestämma totalvärdet enligt SOU-kalkylen och räkna om värdet med stöd av tomtvärde tabellen. Denna tabell upprättas av Skatteverket vid varje fastighetstaxering, senast vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016 (FFT-16), och tillämpas vid fördelningen av totalvärdet mellan mark- och byggnadsvärde. Vid användning av tabellen görs en hypotetisk

kalkyl där ett totalvärde (kr/m² LOA) räknas fram med hjälp av uppskattningar kring värdepåverkande tätorter som hyra, driftkostnader och avkastningskrav. Totalvärdet korrigeras sedan dels för byggkostnadsförändringen från medio 2014 (taxeringens värdetidpunkt) till regleringstidpunkten, samt för faktisk nyttjandegrad (LOA/BTA) i förhållande till vad som anses vara normal nyttjandegrad. Till sist översätts det slutliga totalvärdet till ett markvärde enligt Skatteverkets tabell. En värdering enligt SOU-kalkylen, efter omräkning med stöd av tomtvärdetabellen ger ett markvärde om 14 000 kr/m² BTA.

Bolagen

Val av värderingsmetod

Fastigheternas markvärde ska bestämmas med tillämpning av ortsprismetoden. Det finns ett tillräckligt underlag av försålda tomter under de senaste åren, som ger en god bild för bedömning av värdenivån.

Bolagen bestrider att den s.k. tomtvärdetabellen ska tillämpas vid värderingen. Tabellen är avsedd att användas för uppdelning av taxeringsvärdet på mark och byggnad för hyreshus och ägarlägenheter, inte för handelstomter. Tabellen lämpar sig inte för värdering i ett enskilt fall, eftersom syftet med den är att inom ramen för taxeringsarbetet utgöra ett instrument för fördelning av det totala taxeringsvärdet på mark och byggnad och inte, som i tomträttsmål, att bestämma ett tillförlitligt nybyggnadsvärde på bygg rätt.

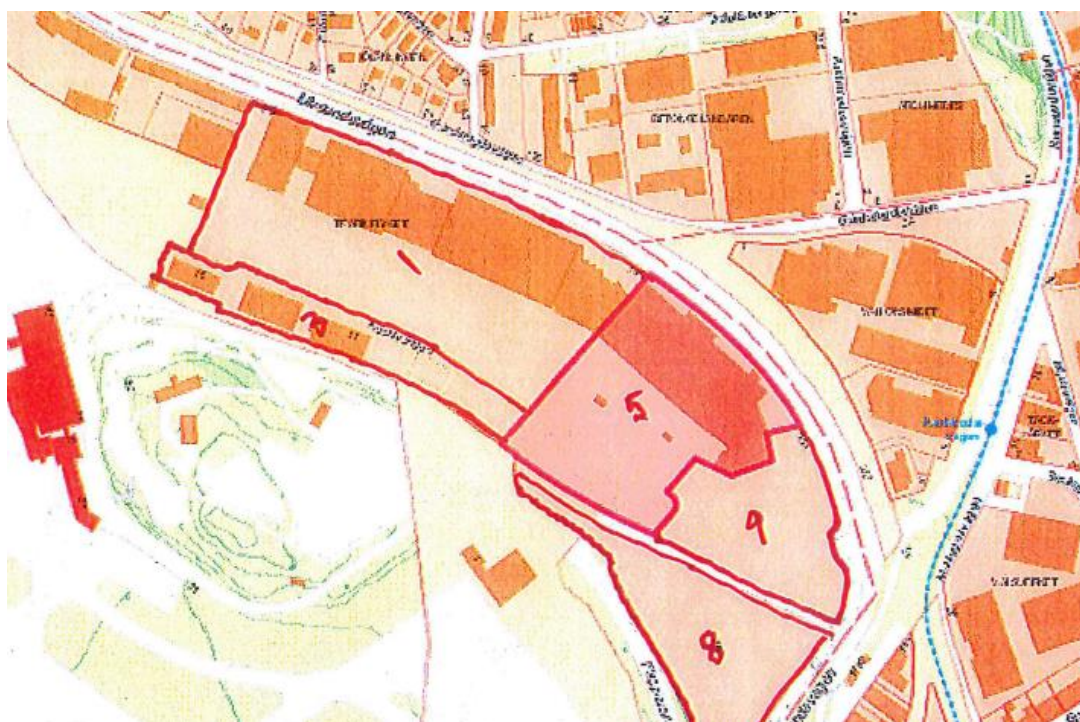
Markvärde enligt ortsprismetoden

Följande ortsprismaterial åberopas.

Fastighet	Datum	Typ av överlåtelse	Kr/m ² BTA (per regleringstidpunkten)	Ändamål
Ikea/globen	2013-01	Intentionsavtal	8 000	Handel/bostäder
XYZ (Täby)	2016	Köp	7 000	Handel
Brommaplan	2013-02	Markanvisning	3 300	Bostäder/handel
Lidl Akalla	2014	Förlikning tomträtt	2 400	Handel
ZYX	2012	Nyupplåtelse tomträtt	6 000	Handel
YXZ	2016	Köp	6 400	Handel

Åberopade jämförelseobjekt har väg/gata fram till de byggnader tomträttsinnehavaren/markägaren uppför. Såvitt avser regleringsobjekten, bekostar och underhåller tomträttsinnehavaren betydande internt vägnät inom kvartersmarken. Detta ska beaktas eftersom värdet på marken värderas.

YXZ och ZYX ligger i direkt anslutning till regleringsobjekten, se karta nedan. De åberopas i första hand, och övriga jämförelseobjekt i andra hand.



YXZ

Fastica Bromma Center Södra AB köpte i maj 2016 tomträtten till fastigheten YXZ. Priset uppgick till 121 250 000 kr. På fastigheten finns enligt tomträttsavtalet en tillåten byggrätt på ca 23 000 m² BTA för handel. Omräknat med IPD-index till regleringstidpunkten den 1 januari 2016 motsvarar det ett pris om 6 400 kr/m² BTA. Köpeavtalet är baserat på ett optionsavtal enligt vilket optionsrätten upphörde per den 31 december 2015. Då köparen påkallade optionen enligt optionsavtalet innan den löpte ut, är det fråga om köp.

Enligt detaljplanen är byggrätten större än vad som angavs i tomträttsavtalet.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till tvärbanans nya gren mot Kista. Den nya handelsbyggnaden på fastigheten kommer att ha en hållplats inomhus. En ny avfart från Ulvsundaleden kommer att leda in till handelsplatsen. Dessa förhållanden innebär en ökad attraktivitet för handel på jämförelseobjektet jämfört med regleringsobjekten i och med att kunderna kommer in direkt i handelsbyggnaden. Det i sin tur gör att tomträttshavaren blir mindre beroende av ”ankarhyresgäster”, dvs. stora butiker som drar kunder. Butikerna kan följaktligen vara mindre och därmed generera en högre hyra. Den ökade attraktiviteten medför ett högre hyresläge (300-500 kr/m²) och ett mervärde om 5 700-9 500 kr/m².

Enligt detaljplanen ska fastigheten inrymma p-hus eller garage, vilket föranleder något högre byggkostnader. Det högre hyresnivåläge som ovan redovisade förhållanden kommer att motivera, väger dock upp de ökade kostnaderna. Bolagen anser vidare att kommunens slutsats att parkering i garage inte är en positiv faktor för handelsfastigheter, är felaktig. Parkering i garage i direkt anslutning till handelsbyggnaden är klart positivt jämfört med markparkering på ett något längre avstånd.

Vissa av de ökade byggkostnaderna som belastar jämförelseobjekten YXZ och ZYX finns även för regleringsobjekten. Eftersom markvärdet ska avse marken såsom obebyggd bör regleringsobjekten Trafikflygen 1 och 5 åläggas samma säkerhetskrav vid nybebyggelse som jämförelseobjekten YXZ och ZYX, eftersom regleringsobjekten också gränsar mot Ulvsundaleden. Kommunens analys resulterar i ett korregerat markvärde om ca 11 500 kr/m² BTA där den största merkostnaden avser parkeringslösning i ett underjordiskt garage. Vad gäller parkeringslösning för jämförelseobjekten kommer parkeringsbehovet att kunna lösas via parkeringshus mot Ulvsundaleden. Dessa parkeringshus kommer även att fungera som skyddsbarriär mot Ulvsundaleden. Detta innebär att de merkostnader för underjordiska garage som kommunen räknar med inte är relevanta för jämförelseobjekten.

Sammantaget anser bolagen att dessa förhållanden, dvs. att parkeringsbehovet för jämförelseobjekten uppfylls utan att några underjordiskt parkeringsgarage behöver byggas och att parkeringsbehovet på regleringsobjekten delvis har lösts med ett underjordiskt garage, innebär att någon justering av markvärdet för jämförelseobjekten vad avser fördyrad parkeringslösning inte är rimlig. Butikslokalerna i jämförelseobjekten kommer att kunna generera en väsentligt högre hyra än vad butikslokalerna i regleringsobjekten kan. Den högre hyrespotentialen genererar ett högre värde på jämförelseobjekten som mer än väl kompenserar för den något högre produktionskostnaden. Slutsatsen blir att jämförelseobjektet YXZ och ZYX är väl lämpade som jämförelseobjekt,

ZYX

För fastigheten ZYX finns ett tomträttsavtal som avser nyupplåtelse per den 1 oktober 2012. Den totala byggrätten för fastigheten ZYX uppgår enligt tomträttsavtalet till 23 697 m² BTA och den överenskomna avgälden till 5 373 000 kr per år, bundet i tio år. Tillåten användning är enligt tomträttsavtalet handel.

Vid en nyupplåtelse av tomträtt är kommunen fri att åsätta nivån på avgäldräntan och tomträttshavaren kan inte överklaga till domstol vilket tenderar innebära att avgälderna blir högre vid nyupplåtelse än vid omförhandling av tomträttsavgälder.

Vid en avgäldsränta på ca 4,5 procent, som är vanligt vid nyupplåtelser, innebär det att markvärdet ansetts vara ca 5 000 kr/m² BTA. Omräknat med IPD-index till regleringstidpunkten den 1 januari 2016 motsvarar det ett pris om ca 6 000 kr/m² BTA.

ZYX ligger i direkt anslutning till och har i övrigt samma förutsättningar som YXZ.

XYZ i Täby

Fastigheten WYX i Täby förvärvades av ICA Fastigheter i början av 2016. På fastigheten kommer en ICA Maxi-butik att uppföras. Priset uppgick till ca 7 000 kr/m² BTA vilket speglar att ICA anser att detta läge är mycket attraktivt för handel. Fastigheten ligger med bästa läge i Arninge handelsområde. Täby är en av de mest expansiva kommunerna. Roslagsbanan ska dras igenom Arninge. Objektet har ett bättre läge än regleringsobjekten, även om Bromma ligger närmare city.

Den lägesjustering som kommunen gör (se nedan) med utgångspunkt från FFT-16 där riktvärdet för fastigheten XYZ jämförs med riktvärdet för regleringsobjekten och hävdar att denna lägeskorrigering ger ett pris på ca 30 000 kr/m² BTA för fastigheten XYZ. Bolagen godtar inte detta synsätt. I Arninge har FFT-16 inte definierat något särskilt handelsområde såsom i Bromma. Den jämförelse med riktvärdet i Arninge som kommunen gör baseras på riktvärdet för hela arbetsområdet i Arninge. En rimligare jämförelse är att jämföra riktvärdet för Arninge arbetsområde med riktvärdet för arbetsområdet som gränsar till Bromma handelsområde. Detta område har vid FFT-16 åsatts ett riktvärde av 1 700 kr/m² BTA och arbetsområdet i Arninge har åsatts ett riktvärde av 1 400 kr/m² BTA.

Ikea Globen

I januari 2013 tecknades ett intentionsavtal mellan kommunen och ett antal bolag i Ikano/Ikea. Köpeskillingen för markanvisningsavtalet är satt till 8 000 kr/m² BTA för köpcentrum. Köpeskillingen ska räknas upp med index från 2012-12. Ikea har nu dragit sig ur projektet men avtalet ger en indikation på den nivå kommunen var beredd att sälja för i ett mycket bra läge, avsevärt attraktivare och mer centralt än de aktuella fastigheterna.

JM Bromma

I februari 2013 markanvisade Stockholms stad mark vid Brommaplan till JM. Markanvisningen innehöll ca 70 000 m² BTA för bostäder och ca 18 000 m² för handel. Marken kommer troligtvis att upplåtas med tomträtt. Mark för lokaler har åsatts en köpeskillning motsvarande 3 000 kr/m² BTA med index från en värdetidpunkt från 2012-12. Detta projekt innehåller dock komplicerande faktorer som tredimensionell fastighetsbildning, markbyten m.m. Detta jämförelseobjekt ger trots närheten till fastigheterna ingen rättvisande bild av värdenivån.

Lidl Akalla

Under våren 2014 förliktes kommunen och Lidl gällande tomträttsavgäld på fastigheten YYZ. Den nya avgälden motsvarar ett värde per m²/BTA på ca 2 400 kr. Detta är ett sämre läge än fastigheterna.

Markvärdet enligt SOU-kalkylen

Bolagen lägger följande parametrar till grund för sin beräkning.

Hyra samt drift- och underhållskostnader

Bolagen gör gällande att de faktiska hyrorna i regleringsobjekten utgör marknads-hyra. Den faktiska bruttohyran uppgår till 143 000 000 kr och nettohyran till 116 300 000 kr.

För det fall den faktiska bruttohyran ska ligga till grund för värderingen enligt SOU-kalkylen, ska drift- och underhållskostnaderna beräknas till motsvarande tomträttshavarens bruttokostnad, som uppgår till 900 kr/m². Om nettohyran ska ligga till grund för värderingen, ska drift- och underhållskostnaderna på motsvarande vis beräknas utan beaktande av hyresgästernas andel av kostnaderna, till 400 kr/m² BTA.

Byggkostnad

Bolagen vitsordar inte en byggkostnad om 21 200 kr/m² BTA. Byggkostnaden ska anges till 26 000 kr/m² BTA (59 500 m²). Till detta ska läggas kostnad för anläggning av internt gatunät och parkeringsanläggning. Bedömd kostnad för detta uppgår till ca 50 000 000 kr, baserat på Svecias kostnadsuppskattning för byggande av gata i stadsmiljö.

Byggtid och ränta

Bolagen bedömer byggtiden till tre år och en realränta till 3 procent (dvs. en faktor om 0,09).

Initiala hyresförluster

Faktorn I (initiala hyresförluster) bör uppskattas motsvara en årshyra.

Vinstfaktorn

Faktorn V (marginal för risk/vinst) brukar uttryckas som en procentandel av summan av markvärde och byggkostnad ((x % av (M + B)). I bilaga 4 till SOU 1990:23, som författades år 1989, angavs att procentsatsen "för närvarande torde uppgå till 15 till 20 procent ". Marknadssituationen åren 1989-90 präglades av extremt lågt riskmedvetande hos fastighetsmarknadenens aktörer varför risk/vinstmarginalen enbart var 10-20 procent. Nivån är enligt bolagens mening för låg i dagens fastighetsmarknad och ska anges till 20 procent.

Inställning och kommentarer till kommunens ortsprismaterial

De av kommunen åberopade jämförelseobjekten avser fastigheter för i huvudsak kontorsändamål och är inte relevanta vid värdering av regleringsobjekten. Den korrigering som kommunen menar ska göras med stöd av uppgifter från fastighetstaxeringen ger inte rättvisande värden.

För det fall domstolen skulle fästa avseende vid marknadsvärdenivån för kontorsbyggrätter, åberopar bolagen som jämförelseobjekt Solna kommuns markanvisning av kontorsbyggrätt till JM AB av del av ZZZ. Priset är bestämt till 4 500 kr/m² BTA i tidsmässig nära anslutning till regleringstidpunkten i målet.

Kommunens bemötande*Inställning och kommentar till av bolagen åberopade objekt*

För det fall domstolen anser att tomträttshavarens ortspriser bör tillmätas betydelse ska dessa egenskaps-, läges- och tidsjusteras. Detta är synnerligen viktigt eftersom regleringsobjekten ökat kraftigt i värde de senaste åren.

YXZ och 9

YXZ avser ett friköp enligt ett optionsavtal från år 2008. Optionen påkallades innan optionen löpt ut och parterna var då bundna till avtalet, enligt vilket det i avtalet angivna priset skulle uppräknas enligt KPI. Det saknas därför förutsättningar att räkna upp köpeskillingen med stöd av IPD. Priset ska bestämmas

till 5 225 kr/m² BTA, vilket är priset enligt optionsavtalet uppräknat enligt KPI. Då köpet är att betrakta som ett friköp ska köpeskillingen omräknas så att det motsvarar ett marknadsvärde. Friköpspriset utgör ca 80 procent av marknadspriset.

Av köpet kan inte dras annan slutsats än att köparen ansåg att nuvärde av framtida tomträttsavgälder vid fortsatt tomträttsupplåtelse översteg friköpspriset. Nuvärde av tomträttsavgäld är i sin tur lägre än markens marknadsvärde pga. att den reala avgäldsrenta som läggs till grund för tomträttsavgäld vid avgäldsreglering är lägre än det marknadsmässiga direktavkastningshav på mark. Ett friköpsvärde understiger dessutom marknadsvärdet.

YXZ och 9 är del av samma detaljplan. För dessa objekt ställs samma krav på skadereducerande åtgärder i och med trafik med farligt gods.

YXZ har behov av parkeringshus och underjordiska garage för att täcka behovet av parkeringsplatser. En vanlig markparkering kostar ca 15 000 kr/plats att anlägga. Det ska jämföras med parkeringshus samt underjordiskt garage som kostar ca 120 000 kr/plats respektive 250 000 kr/plats. Fördelningen mellan parkeringslösningarna bedöms till 60 procent parkeringshus och 40 procent garage efter uppmätning i detaljplan. Kostnadsfördyring blir därmed 157 000 kr/parkeringsplats. Utifrån planbeskrivningen görs bedömningen att 1 000 m² LOA genererar ca 40 parkeringsplatser. Med ett lågt nyttjandetäl om ca 75 procent motsvarar detta 30 parkeringsplatser/1 000 m² BTA. Utifrån 23 000 m² BTA krävs därmed 690 parkeringsplatser vilket ger en merkostnad om 4 710 kr/m² BTA (690 parkeringsplatser x 157 000 kr/parkeringsplats/23 000 m² BTA).

Byggkostnaderna för YXZ och 9 bör vara högre pga. dess komplexitet konstruktionsmässigt i och med att tvärbanan kommer gå rakt genom byggnaderna mellan YXZ och 9 med en hållplats inomhus. Kommunen instämmer med bolagen att tvärbanan har en positiv effekt på jämförelseobjektet men vill förtydliga att detta kommer gynna hela kvarteret, inte bara YXZ. Med under- och överbyggnad av denna station som förbinder YXZ och 9 kommer kunderna

kunna ta sig väderskyddat genom huvuddelen av centrumområdets olika galleriadelar utan att märka någon skillnad.

Däremot kan tvärbans fördelar knappast finnas avspeglat i priset för YXZ och 9. Beslut om tvärbans Kistagren togs hos Stockholms läns landstings trafiknämnd den 1 augusti 2016. När priset för optionen bestämdes april 2008 var arbetet med Kistagrenen bara smygstartat och fortfarande i en utredningsfas. Eftersom det då fortfarande saknades både beslut hos Landstinget och färdig detaljplan vilket innebar stora osäkerheter för utfallet bör rimligen det förväntningsvärde som uppstått för tvärbaneförbindelsen vid uppgörelsetidpunkten varit mycket ringa. Däremot var planerna för tvärbans Kistagren per december 2015, dvs. regleringstidpunkten för regleringsobjekten, i det närmaste fastställda och området hade en lagakraftvunnen detaljplan som beskriver exakt var tvärbanan planeras landa i området med stationens utformning etc. Förväntningsvärdet för tvärbaneförbindelsen borde snarare vid den tidpunkten vara i det närmaste fullt utvecklat.

Enligt överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan kommunen och Fastighets AB Bromma Center Södra ska bolaget ombesörja och bekosta rivning av befintlig bebyggelse både inom fastigheten men även en del bebyggelse utanför fastigheten som varit upplåtna med arrenderätt. Vid tidpunkten för överenskommelsen har bolaget åtagit sig att riva totalt elva byggnader inom exploateringsområdet.

Bolaget ska enligt överenskommelsen ansvara för arbeten och kostnader för att sanera marken inom både YXZ och 9 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Enligt avtalet ska bolaget även ansvara för och bekosta erforderlig hantering av eventuella markföroreningar som krävs för att marken inom de delar av planområdet som inte ingår i exploateringsområdet, men som varit upplåten med arrenderätt till Brommaporten Kommanditbolag, ska kunna användas av kommunen i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Dessa åtaganden vad gäller sanering av mark bidrar

givetvis till utökade kostnader, utöver vad som normalt faller under exploatörens ansvar i exploateringsprojekt.

Enligt exploateringsavtalet för YXZ och ZYX ska Karlsbodavägens tillfart mot Ulvsundavägen förses med ett nytt högersvängskörfält. I avtalet åtar sig bolaget att bekosta en fjärdedel av den kostnaden. Enligt exploateringsavtalet ska en fly-over byggas för trafik söderifrån på Ulvsundavägen. Åtgärden, inklusive sänkning av infarten till flygplatsen i anslutning till denna, ska bekostas av bolaget med en tredjedel. I exploateringsavtalet binder sig bolaget till att bekosta all erforderlig flyttning av ledningar inom exploateringsfastigheten, inom blivande gemensamhetsanläggningar och inom området där tvärbanan ska anläggas.

Rivningskostnader bedöms till 1 000 kr/m² BTA. Med en bedömd yta om ca 8 000 m² BTA för befintlig bebyggelse ges en total rivningskostnad om 8 000 000 kr. Fördelat på 23 000 m² BTA ges en fördyring om avrundat 350 kr/m² BTA.

Bolaget erlägger 20 000 000 kr i exploateringsbidrag. Utslaget på total byggrätt om 23 000 m² BTA ges en extra kostnad om ca 900 kr/m² BTA.

Sammantaget ges efter korrigeringar ett värde om avrundat minst 11 500 kr/m² BTA (5 500 kr/m² BTA + 4 700 kr/m² BTA + 350 kr/m² BTA + 900 kr/m² BTA).

Därutöver tillkommer följande kostnadsposter vilka kommunen inte beräknat. Ledningsflytt inom området, skadereducerande åtgärder för farligt gods från väg, saneringskostnader samt högre byggkostnader med hänsyn till den komplexitet som beror på tvärbanans konstruktion.

Därtill är priset för lågt med hänsyn till att objektet är ett friköp.

ZYX

Tomträttsupplåtelsen mellan kommunen och KF Fastigheter AB avser en del i den tredje etappen vad gäller utbyggnaden av handelsområdet Bromma Blocks med ca 67 000 m² BTA. I den redan bebyggda delen av området inklusive Trafikflyget 1, 3 och 5 ligger byggnaderna på rad utmed Ulvsundavägen, med en inlastningsgata utåt och kundentréer och stora ytparkeringar inåt. Det är en enkel princip. Etapp 3 har svårare förutsättningar.

På grund av tvärbanan innebär projektet, enligt exploateringsavtalet mellan kommunen och KF Fastigheter AB m. fl. bolag, även ett samordningsansvar där bolagen, för det fall tvärbanan byggs samtidigt som bolagets exploatering, ska ansvara för samordning och ge SL:s byggnation av tvärbanan företräde.

Den yttre fasaden mot Ulvsundavägen måste vara sluten pga. att Ulvsundavägen är en transportled för farligt gods. Det finns enligt plan höga krav på att denna fasad ska kunna stå emot explosion och brand och anläggningens utformning ska vara sådan att oskyddade människor inte mer än tillfälligt behöver vistas mellan hus och väg. Dessa krav innebär högre produktionskostnader. Det är inte korrekt att samma krav på skadereducerande åtgärder finns för regleringsobjekten som för jämförelseobjektet. ZYX är en del av en nyare detaljplan, lagakraftvunnen 13 oktober 2008, med höga byggnadstekniska krav på byggnaderna som ska verka riskreducerande från trafik med farlig gods längsmed Ulvsundavägen. I detaljplanen för regleringsobjekten däremot ställs endast kravet att ett avbärarräcke monteras mellan byggnad och Ulvsundavägen. Endast för de nya tillbyggnaderna mellan de gamla hangarerna ställs kravet att de byggs antingen 25 meter från Ulvsundavägen eller att de förses med brandklassade fönster eller tät obrännbar vägg.

Vad gäller parkeringen för det nya handelsområdet måste den lösas för sig och i form av dels två parkeringshus ut mot Ulvsundavägen samt ett parkeringsgarage under byggnaden. Detta innebär också högre produktionskostnader.

Enligt exploateringsöverenskommelsen ska bolagen ombesörja och bekosta rivning av befintlig bebyggelse inom fastigheten samt den s.k. Simulatorbyggnaden som delvis ligger på mark som ska övertas av kommunen.

Kommunen vitsordar inte att det skulle vara klart positivt för handelsfastigheter med parkering i parkeringshus jämfört med markparkering. Det bör snarare vara tvärtom. Ur bekvämlighetssynpunkt bör en markparkering t.o.m. vara bättre jämfört med ett parkeringshus eftersom kunderna parkerar i nivå med ingången till köpcentrumet utan att behöva ta sig upp- eller nedför olika plan med trappor eller hiss.

ZYX är pga. dess komplexitet och höga produktionskostnader inte användbart som jämförelseobjekt.

XYZ i Täby

Objektets värdenivå motsäger i och för sig inte kommunens bedömning kring värdenivån för regleringsobjektet. Objektet har ett betydligt sämre läge än fastigheterna. Om man ska göra en lägesjustering kan man från Skatteverkets riktvärdeskarta konstatera att vid FFT-16 är XYZ del av ett riktvärdeområde med ett riktvärde om 1 400 kr/m² BTA. Vid samma taxering är regleringsobjektet del av ett riktvärdeområde med riktvärdet 6 000 kr/m² BTA. Detta innebär en lägesöverföringsfaktor om 4,3 vilket betyder att XYZ korrigerat för läge har ett pris om 30 000 kr/m² BTA.

Enligt kommunen har ingen godtagbar lägesöverföring åstadkommit av bolagen. Det första felet bolagen gör är att inte beakta att objektet ingår i ett område som borde åsatts ett eget riktvärde. Eftersom sådant riktvärde saknas är det inte möjligt att lägesjustera objektet överhuvudtaget, varken till läge motsvarande regleringsobjekten eller till något annat läge. Det andra felet bolagen gör är att föra över värdet med åsatt markriktvärde för lokaler i Täby. Det tredje felet är att föra över detta värde till ett angränsande område till regleringsobjekten som är ett rent verksamhetsområde, i huvudsak bebyggt med industriebyggelse. Detta område har

ett väsentligt lägre riktvärde för lokaler än det åsatta markriktvärdet för handel för regleringsobjekten. Vidare har inte parkeringslösningen beaktats för objektet.

Ikea Globen

Intentionsavtalet gäller en handelsetablering i kombination med bostäder och kan av bara den anledningen ej godtas som jämförelseobjekt. Kommunen vitsordar inte att objektet skulle ha ett bättre läge än regleringsobjekten per januari 2013, eftersom priset bestämdes i intentionsavtalet mellan kommunen och Ikea. Detta bör jämföras med Bromma Blocks där det vid regleringstillfället den 1 januari 2016 stod klart sedan flera år tillbaka att området kommer få en anslutning till tvärbanans Kistagren. Enligt lagakraftvunnen detaljplan från 2004 var det bestämt att i samband med handelsområdets utbyggnad kommer tvärbanans Kistagren gå rakt genom centrumet. Med denna station är avståndet från tvärbanestationen till mitten av området ca 380 meter. Detta avstånd får anses betydligt bekvämare än 700 meter. Till detta kommer att man i huvudsak kan röra sig klimatskyddat inom Bromma Blocks-området.

JM Brommaplan

Kommunen instämmer med bolagen att objektet inte ger en rättvisande bild av värdenivån.

Lidl Akalla

YYZ inte går att använda som jämförelseobjekt. YYZ är en enskild handelsfastighet som ligger mitt i ett bostadsområde i Akalla och har betydligt sämre läge och förutsättningar jämfört med fastigheterna som är en del av ett av Stockholms största köpcentrumområden. Objektet visar på ett pris som är avsevärt lägre än de markvärden parterna hävdar i aktuellt mål. Objektet är en solitär handelsfastighet med i förhållande till regleringsobjektet inskränkt yta och användning, samt med ett betydligt sämre läge.

Del av ZZZ

För objektet gäller enligt FFT-16 ett riktvärde för mark för lokaler om 2 200 kr/m² BTA. Efter tidskorrigering från oktober 2015 till regleringstidpunkterna för fastigheterna och efter lägeskorrigering med hänsyn till riktvärderelationen indikerar objektet i och för sig ett värde för regleringsfastigheterna om 12 600 kr/m².

Kommentar till bolagens tillämpning av SOU-kalkylen

Tomträttshavaren menar att marknadssituationen 1989-90 präglades av extremt lågt riskmedvetande hos fastighetsmarknadenens aktörer varför risk-/vinstmarginalen enbart var 10-20 procent. Kommunen konstaterar att vid den tiden var andelen spekulationsbyggen och kravet på vinst betydligt högre än idag. Om procentsatsen ändrats sedan dess bör det därför vara nedåt.

Kommunen bestrider att kostnader för det interna vägnätet ska beaktas som en byggkostnad. Eftersom båda parter synes dela uppfattningen om att ytparkering är

billigare än garage uppkommer ingen ytterligare kostnadspost. Det så kallade vägnätet är ju en effekt av att fastigheterna erhållit den billigare lösningen genom markparkering istället för den betydligt dyrare garagelösningen. Den utredning som bolagen har åberopat avser väg i stadsmiljö och några slutsatser kan inte dras av underlaget. Om domstolen bedömer att kostnaden för vägnät i och för sig ska beaktas, vitsordar kommunen ett belopp om 10 000 000 kr som skäligt i och för sig.

BEVISNING

Parterna har åberopat skriftlig bevisning och syn på regleringsobjekten. Kommunen har åberopat förhör med sakkunnige vittnet JÅ. Bolagen har åberopat syn på jämförelseobjekten YXZ och 9.

DOMSKÄL

Beräkning av markvärde

Inledning

Av 13 kap. 11 § jordabalken följer att tomrättsavgälden vid omprövning ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tidpunkten för omprövningen. I bedömningen ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som är tillämpliga i fråga om markens användning och bebyggelse. Detta 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) har fastställts ska avgäldsräntan bestämmas. Avgäldsräntan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det uppskattade avgäldsunderlaget.

Val av värderingsmetod och omfattningen av åberopat ortsprismaterial

Kommunen har i första hand gjort gällande att markvärdet ska bestämmas genom en sammanvägning av en ortsprisanalys, en hypotetisk avkastningskalkyl (den s.k. SOU-kalkylen) och en fördelning av totalvärdet med ledning av den av Skatteverket tillämpade tomtvärdetabellen. Bolagen har gjort gällande att markvärdet ska bestämmas med ledning av en ortsprisanalys.

Enligt mark- och miljödomstolen är en bedömning som grundar sig på ett ortsprismaterial normalt att föredra framför en hypotetisk avkastningskalkyl. Detta framgår bl.a. av kommentaren till expropriationslagen (Bouvin m.fl., 1989, s.178 f). Där uttalas att man i första hand bör inrikta utredningsarbetet på att få fram material som möjliggör en tillämpning av ortsprismetoden. Först om sådant material inte finns att tillgå eller materialet är klart otillfredsställande har man att bestämma värdet på grundval av en avkastningsmetod. Motivet till detta är att avkastningskalkyler regelmässigt är behäftade med så stora osäkerhetsmarginaler att man bara ytterst sällan kan nå bättre resultat med en sådan metod än med en på ortsprismaterialet grundad skälighetsuppskattning.

För att kunna avgöra vilken eller vilka värderingsmetoder som ska tillämpas måste domstolen följaktligen börja med att ta ställning till omfattningen av relevanta jämförelseobjekt.

Detaljplanerna för regleringsfastigheterna förutsätter en användning för handelsändamål och parkering. För Trafikflyget 3 förutsätter detaljplanen även användning för kontor. Enligt tomträttsavtalen får fastigheterna användas för handel med tillhörande parkering.

Kommunen har i första hand åberopat sju jämförelseobjekt som i huvudsak avser markanvändning för kontor. Som motiv för att objekten är relevanta trots att de avser kontorsanvändning, har kommunen främst hänvisat till de överväganden som gjorts i anslutning till fastighetstaxeringen. Bolagen har åberopat ett jämförelsematerial bestående av sex jämförelseobjekt som i huvudsak avser markanvändning för handelsändamål.

När det gäller relevansen av kontorsfastigheter som jämförelseobjekt i aktuellt fall, är det mark- och miljödomstolens uppfattning att det inte går att förutsätta att värdet på byggrätt för handels- respektive kontorsändamål skulle vara detsamma med motiveringen att Skatteverket inte har differentierat den i fastighetstaxeringen

tillämpade riktvärdeangivelsen. Av 7 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) (FTL) framgår att för de värdefaktorer som inte beaktas särskilt ska riktvärdet bestämmas med utgångspunkt i förhållanden som i genomsnitt eller i huvudsak gäller inom värdeområdet. I de fall Skatteverket inte särskilt beslutar om olika markriktvärden för kontor och handel (butik) inom ett värdeområde, innebär detta inte ett ställningstagande om att markvärdenivån är densamma för respektive markanvändning. I dessa fall måste istället en bedömning göras av vad som är ”normal” användning inom värdeområdet. Det är denna ”normala” markanvändning som ska ställas mot riktvärdeangivelsen. För markanvändning som avviker från vad som i genomsnitt råder och om detta påtagligt inverkar på marknadsvärdet ska en justering enligt 7 kap. 5 § FTL göras (jfr även Skatteverkets allmänna råd SKV A 2015:14 s. 12).

Kommunen har inte heller på annat sätt visat att kontorsanvändning och handel är värdemässigt jämförbara. Då markvärdet enligt vad som har framgått ovan ska bestämmas utan hänsyn till befintlig bebyggelse, men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet och gällande detaljplan, finner domstolen att de av kommunen åberopade jämförelseobjekten, som förutsätter kontorsanvändning, inte ska ingå i ortsprisjämförelsen.

De jämförelseobjekt som återstår är de sex objekt som åberopats av bolagen. Av dessa gör domstolen bedömningen att objekten IKEA/Globen och Brommaplan, som dels till stor del innefattar byggrätt för bostäder, dels är svåranalyserade, inte kan ligga till grund för en värdering. IKEA/Globen utgör endast ett intentionsavtal som inte ledde till ett förvärv. Objektet vid Brommaplan innehåller ur värderingssynpunkt komplicerande faktorer såsom 3D-fastighetsbildning, markbyten etc.

De objekt som därmed återstår är XYZ i Täby, Lidl Akalla, YXZ och ZYX. Objekten är relevanta när det gäller användning, läge och aktualitet. Det är dock i värderingssammanhang relativt få objekt, och de är i vissa avseenden, som närmare redovisas nedan, svåranalyserade. I följd av det nu sagda

bedömer domstolen att jämförelseobjekten inte utgör tillräcklig grund för att bestämma värdet av regleringsobjekten, och att markvärdet därför ska bestämmas med visst stöd även av SOU-kalkylen.

Kommunen har i tillägg till ortsprisanalys och SOU-kalkylen åberopat en metod som innebär att Skatteverkets tomtvärdetabell utnyttjas för att fördela ett totalvärde på mark- respektive byggnadsvärde. Metoden innebär i korthet att det enligt SOU-kalkylen beräknade totalvärdet räknas om till att avse LOA. Värdet räknas även om till att avse det s.k. nivåår som gäller vid fastighetstaxeringen. Totalvärdet fördelas sedan på ett mark- respektive byggnadsvärde med ledning av de relationer som följer av tomtvärdetabellen.

Enligt domstolens bedömning tillför denna metod inte någon ytterligare säkerhet i värderingen. Tomtvärdetabellen är således inte konstruerad för att fördela ett totalvärde mellan mark- och byggnadsvärde i det enskilda fallet (en fastighet). Av 1 kap. 37 § första stycket fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) (FTF) framgår följande.

Till grund för att bestämma riktvärdeangivelserna för tomtmark till hyreshus, ägarlägenhet, industribyggnad och övrig byggnad då sådan bristande tillgång till orspriser som avses i 5 kap. 5 § FTL föreligger, ska tomtvärdetabeller upprättas.

Syftet med tomtvärdetabellen är, som framgår av FTF, inte att bestämma markvärdet för en specifik fastighet. Tabellen tillämpas som en schabloniserad metod under förberedelsearbetet för att lägga grunden för *riktvärdeangivelserna* för mark respektive byggnad i värdeområdet. Som bolagen har påpekat avser tabellen dessutom fördelningen mellan mark- och byggnadsvärde avseende ett normhus som uppförts sjuttonde året före det år då allmän fastighetstaxering sker. Domstolens slutsats av det nu redovisade är att tomtvärdetabellen inte ska tillämpas vid en värdering enligt SOU-kalkylen.

Markvärde enligt ortsprismetoden

Av domstolens ovan redovisade bedömningar följer att värdet i första hand ska bestämmas med ledning av det åberopade, relevanta, ortsprismaterialet, dvs. YXZ och 9, XYZ i Täby och, i mer begränsad utsträckning, Lidl Akalla.

YXZ och 9

Bolagen har åberopat jämförelseobjekten YXZ och 9 i första hand. Objekten ligger granne med regleringsobjekten och behöver därmed inte korrigeras för läge.

Då parterna har olika uppfattningar om huruvida förvärvet av YXZ är att betrakta som ett friköp eller inte, och hur det i så fall ska beaktas i värderingen, inleder domstolen med att pröva denna fråga.

Köpet ifråga är baserat på ett optionsavtal enligt vilket optionsrätten upphörde per den 31 december 2015. Köparen påkallade optionen innan denna löpt ut. Köpeskillingen var i optionsavtalet bestämd till ett visst pris uppräknat enligt KPI. Enligt bolagen ska förvärvet betraktas som ett köp, och den i avtalet förutbestämda köpeskillingen i vanlig ordning räknas upp med IPD-index, vilket ger ett pris motsvarande 6 400 kr/m² BTA. Kommunen betraktar överlåtelsen som ett friköp och bestämmer priset i enlighet med avtalet, dvs. uppräknat med KPI, till 5 225 kr/m² BTA. Därefter ska priset enligt kommunen korrigeras för att det är fråga om ett friköp. Kommunen menar att friköpspris utgör ca 80 procent av marknadsvärdet.

Domstolen konstaterar inledningsvis att den uppräknning som kommunen gör gällande till följd av att kommunen betraktar överlåtelsen som ett friköp leder till ett analysvärde som i princip sammanfaller med det av bolagen bedömda analysvärdet. Parterna är således i princip eniga om värdet, även om inställningen till huruvida det är ett friköp eller inte skiljer sig åt. Mot denna bakgrund finner domstolen att analysvärdet för YXZ, i 2016 års nivå, ska bestämmas till

6 400 kr/m² BTA. När det gäller ZYX utgör det av bolagen hävdade värdet en förlikt tomträttsavgäld som räknats om till ett markvärde. Analysvärdet i 2016 års nivå uppgår till 6 000 kr/m² BTA.

Bolagen hävdar att det inte ska ske någon ytterligare korrigering av analysvärdena av aktuella fastigheter. Kommunen gör gällande att det faktum att detaljplanen för YXZ och 9 ställer krav på skadeskyddande åtgärder mot Ulvsundaleden, YXZ har behov av garage och objekten är byggtekniskt komplicerade till följd av att tvärbanan kommer att gå rakt genom byggnaderna, medför att det nu framräknade analysvärdet måste korrigeras uppåt. Sammantaget innebär detta korrigeringar i storleksordningen 6 000 kr/m² BTA. Bolagen hävdar att de högre byggkostnaderna vägs upp av ett bättre läge med direktaccess till tvärbanan och med en direktinfart till garage genom en s.k. fly-over från Ulvsundavägen. Bolagen bedömer att detta medför att butikshyran ligger 300-500 kr/m² LOA högre jämfört med regleringsobjekten.

Domstolen gör i likhet med kommunen bedömningen att anläggningskostnaden till följd av regleringen i detaljplanen och exploateringsavtalet kommer att vara högre än normalt. Samtidigt kan konstateras att tillgängligheten till YXZ och 9 kommer att vara väsentligt bättre än för regleringsfastigheterna och att detta kommer att påverka hyresnivåerna i höjande riktning. Denna förväntan om höjda hyror får antas ha förelegat redan i januari 2016. Domstolens uppfattning är vidare att fördelarna med garage överväger nackdelarna härmed. Vid en samlad bedömning finner domstolen att de två jämförelseobjekten ger stöd för en nivå om 7 500 kr/m² BTA. Detta innebär att domstolen i princip delar bolagens inställning att den avsevärt bättre tillgängligheten kommer att väga upp de ökade kostnader som följer av regleringen i detaljplanen respektive exploateringsavtalen.

XYZ

Bolagen har åberopat XYZ med ett analysvärde om 7 000 kr/m² BTA. Objektet är beläget i Arninge handelsområde. Kommunen hävdar att någon lägeskorrigering inte har gjorts av bolagen och att läget är väsentligt sämre jämfört med regleringsobjekten. Bolagen konstaterar att Arninge inte har indelats som ett särskilt värdeområde för handel, men att nivån på arbetsområdet är 1 400 kr/m² BTA, att jämföras med nivån i det till Trafikflyget 1, 3 och 5 angränsande arbetsområdet som är 1 700 kr/m² BTA. Bolagen gör vidare gällande att byggrätten avser en ICA Maxi-butik och att detta innebär en högre köpeskilling än blandad handel.

Domstolen konstaterar att Arninge visserligen ligger på ett längre avstånd från city jämfört med läget för regleringsobjekten. Arninge får dock anses som ett mycket gott handelsläge inom nordöstra Storstockholm med en antalsmässigt stor kundbas. Domstolen delar därmed bolagens inställning att läget är jämförbart med regleringsobjektens läge. Sammantaget gör domstolen bedömningen att överlåtelsen styrker en värdenivå runt 8 000 kr/m² BTA.

Sammanfattning ortsprismetoden

Sammantaget bedömer domstolen att den markvärdenivå som kan styrkas av det ovan redovisade ortsprismaterialet ligger i nivån 7 700 – 8 000 kr/m² BTA.

När det slutligen gäller jämförelseobjektet Lidl Akalla, uppvisar objektet liten jämförbarhet med regleringsfastigheterna då det utgör en överlåtelse av en enstaka tomt i ett bostadsområde. Detta medför enligt domstolen att markvärdet inte ska jämkas nedåt med hänvisning till värdet på det objektet.

Markvärde enligt SOU-kalkylen

Parterna är överens om följande parametrar. Bruttoarean 50 050 m² respektive 59 500 m² (inkl. mörka butiksytor), vakansgraden 5 procent samt direktavkastningskravet 5,25 procent för butiker och 5,5 procent för lager.

Totalvärde

Kommunen har grundat sina antaganden om hyror och drift- och underhållskostnader (DoU-kostnader) på en utredning som utförts av JÅ, NAI Svefa. Kommunen har bedömt total marknadshyra till 146 337 000 kr och DoU-kostnaden till 400 kr/m² BTA. Bolagen anser att den faktiska hyran, antingen en utgående bruttohyra om 143 000 00 kr eller en nettohyra om 116 000 000 kr, ska ligga till grund för värderingen. Bruttohyran svarar mot en DoU-kostnad om 900 kr/m² LOA och nettohyran mot en DoU-kostnad om 400 kr/m² BTA.

Av förhöret med JÅ framgick att han i sin bedömning uppskattat en marknadshyra som utgjorde en nettohyra, och att underlaget utgjordes främst av jämförelseobjekt i Barkaby, Kista och Sundbybergs centrum. Vidare framgick att den marknadshyra som han kommit fram till svarade mot en DoU-kostnad om 400 kr/m² LOA.

Då det värde som ska läggas till grund för värderingen ska motsvara marknadshyra för nyproduktion, finner domstolen att den av JÅ redovisade utredningen är den mest relevanta, och att detta underlag därmed ska ligga till grund för beräkningen. Totalvärdet beräknat enligt SOU-kalkylen bedöms således till 2 247 849 000 kr, i enlighet med den av kommunen åberopade SOU-kalkylen.

Byggkostnad

I målet saknas underbyggda utredningar om byggkostnader. Kommunen har uppskattat att den totala byggkostnaden uppgår till 1 261 400 000 kr. Detta svarar mot ett genomsnitt om 21 200 kr/m² BTA, baserat på 26 000 kr/m² BTA för Trafikflyget 5, och 17 000 kr/m² BTA för Trafikflyget 1 och 3. Skillnaden i byggkostnad beror på att kommunen beaktat att Trafikflyget 1 och 3 har en lägre byggkostnad på grund av markparkering.

Domstolen bedömer de byggkostnader som kommunen har gjort gällande som rimliga med hänsyn till utformningen av anläggningen. Den extra kostnaden om

50 000 000 kr för den interna väg som går längst med parkeringen, som bolagen menar ska beaktas i värderingen, bedömer domstolen vara av sådan karaktär att den får anses ingå i kostnaden för markparkering. Vid den i målet genomförda synen kunde konstateras att vägen utgör en direkt förutsättning för att kunna utnyttja parkeringen på ett optimalt sätt. Mot denna bakgrund finner domstolen att kostnaden för vägen inte ska ingå i den totala byggkostnaden.

Ränta under byggtiden och byggtid

Kommunen har gjort gällande en byggtid om 24 månader och en ränta under byggtiden om 3 procent, totalt 6 procent. Bolagen har bedömt byggtiden till 3 år.

Mot bakgrund av karaktären på ifrågavarande byggnader och markanläggningar finner domstolen att den av kommunen åberopade byggtiden om 24 månader är den mest relevanta och därmed ska läggas till grund för beräkningen. Parterna är eniga om tillämpad räntenivå.

Initialförlust

Kommunen har gjort gällande att initialförlusten ska beräknas till 30 procent av en årshyra, och till stöd för detta åberopat utlåtande av och förhör med JÅ. Bolagen har gjort gällande att initialförlusten ska beräknas till 100 procent av en årshyra, och till stöd för det åberopat utlåtanden av BW.

Initialförlust är den intäktsförlust som följer av att lokalerna ianspråkats successivt. Etableringen av regleringsobjekten var omfattande projekt med många enskilda hyresgäster. Mot denna bakgrund bedömer domstolen att den initialförlust som kommunen har gjort gällande är förhållandevis låg, dock att den inte kan bedömas så hög som 100 procent av en årshyra, som bolagen har gjort gällande. Domstolen finner att initialförlusten ska uppskattas till 50 procent av en årshyra.

Projektvinst

Kommunen har bedömt faktorn för projektvinst till 17,5 procent av mark- och byggkostnaden. Bolagen har bedömt motsvarande faktor till 20 procent. Kommunen

bygger sin bedömning främst på utredningen gjord av JÅ. Bolagen grundar sitt antagande på dels en bedömning gjord av BW, dels en utredning omfattande tre objekt där köpeskillingen på mark jämförts med köpe-skillingen på den färdigexploaterade fastigheten.

Varken i utlåtandet av eller under förhöret med Åkerberg redovisades något underlag för antagandet om projektvinsten, annat än att det är vad marknaden kalkylerar med. Domstolen lägger större vikt vid den utredning som bolagen har åberopat och som visar på en projektvint om ca 30 procent i de redovisade fallen. Mot denna bedömning finner domstolen att faktorn för projektvinst ska bestämmas i enlighet med vad bolagen gjort gällande, nämligen till 20 procent av mark- och byggnadsvärdet.

Sammanfattning SOU-kalkylen

Givet ovanstående kalkylförutsättningar erhålls, med tillämpning av SOU-kalkylen, ett markvärde, avrundat, om 525 000 000 kr. Detta motsvarar 8 800 kr/m² BTA.

Markvärde enligt en samlad bedömning

Domstolen finner som framgår ovan att värdet bedömt med stöd av ett ortsprismaterial uppgår till 7 500 – 8 000 kr/m² BTA. SOU-kalkylen ger ett värde motsvarande 8 800 kr/m² BTA. Domstolen gör bedömningen att störst vikt bör läggas vid den markvärdenivå som kan härledas ur ett ortsprismaterial. Mot denna bakgrund bör markvärdena skäligen uppskattas till följande belopp.

$$3 \times 7\,750/4 + 1 \times 8\,800/4 = 8\,000 \text{ kr/m}^2 \text{ BTA.}$$

Överfört på regleringsfastigheterna motsvarar detta följande.

Trafikflyget 1:	220 680 000 kr	(8 000 kr x 27 585 m ²)
Trafikflyget 3:	44 920 000 kr	(8 000 kr x 5 615 m ²)
Trafikflyget 5:	134 800 000 kr	(8 000 kr x 16 850 m ²)

Avgäld

Parterna är eniga om att avgäldsrentan är 3,25 procent. Avgäld för respektive fastighet blir avrundat följande.

Trafikflyget 1:	7 172 000 kr	(220 680 00x0,0325)
Trafikflyget 3:	1 460 000 kr	(44 920 000x0,0325)
Trafikflyget 5:	4 381 000 kr	(134 800 000x0,0325)

Rättegångskostnader

Mark- och miljödomstolen finner att utgången i målet är sådan att kommunen ska stå för tre fjärdedelar av bolagens rättegångskostnader. Yrkat belopp är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (DV425)

Överklagande senast den 1 februari 2018.

Karin Röckert

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi samt de särskilda ledamöterna Hans Andersson och Hans Rosén.



SVERIGES DOMSTOLAR

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

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

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

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

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

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

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

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

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

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

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

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

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



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövnings- tillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts- tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se