



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2019-09-12
Stockholm

Mål nr
F 10205-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-10-15 i mål nr F 2439-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

M.B.

Motpart

Göteborgs kommun, Fastighetsnämnden

Ombud: Jur.kand. L.Å.

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld avseende fastigheten XX i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar M.B.s skadeståndsyrkande.
 2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.
 3. M.B. ska ersätta Göteborgs kommun för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 000 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

Dok.Id 1485981

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.B. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa tomträttsavgälden till nuvarande nivå.

M.B. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta kommunen att utge 30 000 kr i skadestånd till henne.

M.B. har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom så vitt avser rättegångskostnader. Hon har motsatt sig att betala kommunens rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Göteborgs kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Kommunen har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M.B. har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande förtydliganden och tillägg:

Hennes hus är ett radhus och inte ett kedjehus vilket kommunen har påstått. Det markvärde som ska användas för att räkna ut tomträttsavgälden är det värde som finns hos Skatteverket, vilket i hennes fall är 443 000 kr.

De rättegångskostnader som kommunen har yrkat ersättning för är varken riktiga eller dokumenterade. Ansökningsavgiften ska vara 450 kr och inte 2 800 kr. Nämndens har inte rätt till ersättning för den tid som deras jurist lagt ner eftersom det ingår i hennes arbetsuppgifter att hantera olika konflikter.

Kommunen har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande förtydliganden och tillägg.

Kommunen har använt sig av en beräkningsmodell för tomträttsavgäld som kommunfullmäktige beslutat om. Kommunfullmäktiges beslut reglerar inte alla detaljer som krävs för att räkna fram avgälden. Kommunen har därför utvecklat vissa tillämpningsrutiner som används vid beräkningen av avgäld vid omreglering och som i sin tur ska säkerställa att tomträttshavare behandlas lika. Kommunen använder sig av Skatteverkets uppgift om markareal och riktvärden för småhusfastigheter. Beräkningen av avgäldsunderlaget bygger på uppgifter från fastighetstaxeringen men följer inte taxeringsbeslutet rakt av. Om kommunen skulle använda sig enbart av Skatteverkets uppgift om hustyp skulle avgäldsunderlaget variera beroende på vilken tolkning husägaren själv har gjort om sin hustyp eftersom Skatteverket i de flesta fall inte kontrollerar fastighetsägarens eller tomträttshavarens uppgift om hustyp. I det aktuella fallet är två av husen i samma huslänga taxerade som radhus och ett som kedjehus vilket illustrerar att bedömningen av hustyp kan variera även inom samma byggnad.

Beräkningsmodellen som kommunen använder sig av innebär en subventionering av avgälden i två led. Det första är att avgälden enbart beräknas på 30 procent av det beräknade marktaxeringsvärdet. Det andra är att kommunen inte räknar upp marktaxeringsvärdet till markvärdet.

Beräkningsmodellen innebär att en årlig avgäld om 6 288 kr i realiteten endast motsvarar cirka 0,79 procent av det uppskattade markvärdet om 796 670 kr (taxeringsvärdet 599 000 x 1,33). Beräkningsmodellens avgäldsrenta såsom den tillämpats i det här fallet är skälig och resulterar i jämförbara tomträttsavgälder för likvärdiga fastigheter.

Den ersättning för rättegångskostnader som mark- och miljööverdomstolen beslutat om har varit skälig och påkallad för att tillvarata kommunens rätt i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har avgjort målet utan huvudförhandling.

Skadestånd

M.B.s yrkande om skadestånd kan inte prövas inom ramen för detta mål och ska därför avvisas.

Avgäld

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att kommunens avgäldsyrkande ligger inom det utrymme som 13 kap. 11 § jordabalken medger. Mark- och miljödomstolens dom ska därför fastställas.

Rättegångskostnader

Med hänsyn till utgången i målet saknas det anledning att göra någon annan bedömning än den mark- och miljödomstolen gjort i fråga om fördelningen av rättegångskostnaderna där. Av samma skäl ska M.B. ersätta kommunen för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Kommunen har rätt till ersättning för ombudsarvode och ansökningsavgift hos mark- och miljödomstolen. Ansökningsavgiften uppgår till 2 800 kr (se förordning (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna). Yrkat belopp för ombudsarvode i Mark- och miljööverdomstolen är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2019-10-10

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Ulf Wickström, referent.

Föredragande har varit Malin Blohm.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-10-15
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 2439-18

PARTER

Kärande

Göteborgs kommun, Fastighetsnämnden

Ombud: Jur. kand. L.Å.

Svarande

M.B.

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld avseende fastigheten XX

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten XX till 6 288 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa från och med den 27 juni 2019.
2. M.B. ska ersätta Göteborgs kommun för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 6 800 kr, varav 4 000 kr avser ombudskostnader, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 413665

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Göteborgs kommun äger fastigheten XX. Fastigheten är upplåten med tomträtt som innehas av M.B.. Avgäldsperioderna löper om tio år och nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 3 016 kr per år. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 26 juni 2019. Överenskommelse om avgälden för nästa period har inte träffats inom föreskriven tid. Göteborgs kommun har därför väckt talan vid mark- och miljödomstolen om fastställande av ny tomträttsavgäld.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten XX till 6 288 kr från och med den 27 juni 2019.

Vidare har kommunen yrkat ersättning för rättegångskostnader med 6 800 kr, varav 4 000 kr avser ombudsarvode och 2 800 kr avser ansökningsavgift.

Kommunen har utvecklat sin talan enligt i huvudsak följande.

Vid omprövning av tomträttsavgälden ska avgälden bestämmas för den kommande perioden på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som ska tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse.

När markvärdet (avgäldsunderlaget) har fastställts ska enligt lagens förarbeten (NJA II 1953 s. 372 ff) den årliga avgälden bestämmas så att den motsvarar en skälig ränta (avgäldsränta) på markvärdet. I praktiken bedöms markvärde och avgäldsränta oftast var för sig varefter den årliga avgälden fastställs med ledning av dessa båda delposter.

Vid bestämmande av tomträttsavgälden för småhus använder sig kommunen av en schabloniserad modell, vilken beslutades av kommunfullmäktige i maj 2009. Enligt modellen fastställs avgälden genom att 30 procent av markens taxeringsvärde

multiplieras med en ränta om 3,5 procent för tioåriga avgäldsperioder. Modellen ser ut enligt följande:

$0,3 \times \text{Marktaxeringsvärdet} \times 3,5 \text{ procents ränta.}$

Marktaxeringsvärdet för fastigheten enligt den senaste fastighetstaxeringen (AFT18) uppgår till 599 000 kr. Tillämpad på fastigheten ger modellen följande resultat.

$0,3 \times 599\,000 \text{ kr} \times 0,035$ vilket ger en avgäld om 6 288 kr.

Vad gäller taxeringsvärdet har kommunen gjort beräkningen precis på samma sätt som Skatteverket gör sin beräkning för fastighetstaxering och utgått från ett genomsnittsvärde för en normalstor kedjehusfastighet (650 000 kr). Därefter har ett schablonavdrag (430 kr x 117 kvadratmeter) gjorts då fastigheten är mindre än en normalstor kedjehusfastighet. På detta sätt har det tagits fram ett markvärde (599 000 kr) som ligger till grund för beräkningen av en ny tomträttsavgäld.

Kommunfullmäktiges modell innebär att den tomträttsavgäld som kommunen yrkar i målet är väsentligt lägre än vad kommunen hade kunnat yrka med tillämpning av gällande rätt.

M.B. har bestridd ändring av tomträttsavgälden.

Hon har utvecklat talan enligt i huvudsak följande:

Höjningen av tomträttsavgälden ligger på 108,5 procent, från 3 016 kr till 6 288 kr per år. Hennes pension ligger under existensminimum och hon har redan nu nödvändiga utgifter som ligger över det hon får i pension. Kommunen har använt sig av fel taxeringsvärde vid uträkningen av avgälden. Taxeringsvärdet på marken på hennes tomträtt är enligt Skatteverket 443 000 kr, inte 599 000 kr som kommunen har angett.

Hon har även inkommit till domstolen med bl.a. kvitton utvisande diverse utgifter.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har, sedan parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan, avgjort målet utan huvudförhandling.

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

Av tomträttsavtalet framgår att fastigheten får användas endast för bostadsändamål med hus om högst två våningar med en byggarea om högst 70 kvm. Det är värdet av denna byggrätt som ska ligga till grund för bedömningen av tomträttsavgäldens storlek. Kommunen har en beräkningsmodell som utgår från 30 procent av taxeringsvärdet. Denna modell innebär att kommunen tar ut en lägre avgäld än vad ovan nämnda lagregel ger utrymme för. Det saknar därför betydelse att kommunen utgått från ett taxeringsvärde om 599 000 kr och inte det taxeringsvärde som M.B. angett som det korrekta. Den av kommunen yrkade avgälden faller ändå inom det utrymme som bestämmelsen medger. Kommunens yrkande ska därför vinna bifall.

Rättegångskostnader

Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 6 800 kr, varav 4 000 kr för ombudsarvode och 2 800 kr i ansökningsavgift.

M.B. har bestritt yrkande rättegångskostnader.

Av 18 kap. 1 § rättegångsbalken framgår att den part som tappar målet ska ersätta motparten hans rättegångskostnader, om inte annat är stadgat.

Som framgått ovan är M.B. tappande part och ska därför ersätta kommunen för dess rättegångskostnader. Domstolen anser att yrkat belopp för ombudsarvode är skäligt. Vad beträffar yrkat belopp med 2 800 kr för ansökningsavgift är detta kommunens ansökningsavgift vid mark- och miljödomstolen. Kommunens yrkande om ersättning med 6 800 kr ersättning för rättegångskostnader ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-01)

Överklagande senast den 5 november 2018.

Susanne Mörkås

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga inom 3 veckor

Överklaga skriftligt inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis.

Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



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 prövningsstillstånd 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