



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060207

**DOM**  
2019-01-25  
Stockholm

Mål nr  
F 8272-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-08-29 i mål nr F 5662-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Västerås kommun  
721 87 Västerås

Ombud: Stadsjurist Å O

### Motpart

Tidon AB, 556697-9448

Ombud: Jur.kand. L F

## SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Västerås kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
2. Tidon AB är skyldigt att genast efter att domen meddelats till Västerås kommun betala kvartalsvis förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag enligt

Dok.Id 1457309

---

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

5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, till dess betalning sker.

3. Västerås kommun ska ersätta Tidon AB för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 30 000 kr, allt avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Västerås kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma den årliga tomträttsavgälden för fastigheten X i Västerås kommun till 136 500 kr för den tioåriga avgäldsperiod som började den 1 oktober 2017. Kommunen har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att Tidon AB är skyldigt att genast efter att domen meddelats till kommunen betala kvartalsvis förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, till dess betalning sker. Vidare har kommunen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta Tidon AB att ersätta kommunen för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

**Tidon AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom men medgett kommunens yrkande rörande eventuella förfallna skillnadsbelopp och ränta.

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

## UTVECKLING AV TALAN

Parterna har i Mark- och miljööverdomstolen i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

Kommunen har förtydligat att då fastighetsmarknaden i Västerås är betydligt mer osäker än i Stockholm är det motiverat med ett risktillägg vid bestämmande av avgäldsräntan för en tomträtt i Västerås.

Bolaget har förtydligat att det av praxis framgår att det endast krävs att marken kan anses vara realvärdesäker på lång sikt för att avgäldsräntan ska motsvara den långsiktiga realräntan utan tillägg. Något tillägg till realräntan ska således inte göras på grund av regleringsobjektets perifera läge i förhållande till Stockholms city.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har avgjort målet utan huvudförhandling.

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

I fråga om storleken på markvärdet gör Mark- och miljööverdomstolen samma bedömning som mark- och miljödomstolen.

Vad gäller avgäldsrentan har kommunen gjort gällande att den i första hand ska bestämmas utifrån ett direktavkastningskrav och har till stöd för detta åberopat viss utredning om direktavkastningskravets storlek utifrån förhållandena på fastighetsmarknaden i Stockholm och Västerås.

I likhet med mark- och miljödomstolen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att osäkerheten i kommunens antaganden och beräkningar är påtagliga. Vad som framkommit i den utredning som kommunen åberopat är således inte tillräckligt för att någon säker bedömning ska kunna göras om förhållandena på den aktuella fastigheten. Avgäldsrentan ska därför i detta fall inte bestämmas utifrån ett direktavkastningskrav utan med tillämpning av den s.k. realräntemetoden (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-12-22 i mål nr F 9187-16).

Kommunen har gjort gällande att avgäldsrentan, även med en tillämpning av realräntemetoden, ska bestämmas till 3,25 % inklusive ett risktillägg om 0,25 %. Bolaget har motsatt sig detta och det åligger därför kommunen att visa att det finns skäl för ett risktillägg och därmed en högre avgäldsrenta.

Genom den åberopade utredningen i målet har kommunen inte visat att det skulle finnas skäl för ett risktillägg. Någon ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ske.

Bolaget har medgett kommunens yrkande om betalning av skillnadsbelopp och ränta.  
Yrkandet ska därför bifallas.

*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 kommunen ersätta bolaget för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Yrkat belopp är skäligt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2019-02-22

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Johan Svensson, tekniska rådet Börje Nordström och tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer, referent.

Fördragande har varit Filip Fava.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-08-29  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr F 5662-16

## **PARTER**

### **Kärande**

Västerås kommun  
721 87 Västerås

Ombud: Jurist Å O

### **Svarande**

Tidon AB, 556697-9448

Ombud: Jur.kand. L F

## **SAKEN**

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Västerås X

\_\_\_\_\_

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Västerås X som börjar löpa den 1 oktober 2017 till 106 500 kr.

2. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad.

\_\_\_\_\_

Dok.Id 492950

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

**BAKGRUND**

Västerås X är upplåten med tomträtt. Ägare av fastigheten är Västerås kommun (kommunen). Tomträttshavare är Tidon AB (bolaget). För avgälds-regleringen gäller en tidsperiod om tio år. Fastigheten utgörs av handelstomt och adressen är Stengatan 2 i Västerås. Fastigheten har en areal om 6 449 kvm tomtareal (TA).

Kommunen har hos mark- och miljödomstolen begärt omprövning av tomträttsavgälden för Västerås X per den 1 oktober 2017. Den fram till dess utgående avgälden har varit 40 000 kr per år baserat på ett avgäldsunderlag om 1 066 700 kr och en avgäldsrenta om 3,75 procent.

För fastigheten gäller detaljplanen för Vetterslund (Etapp 1), Pl 335, fastställd den 28 augusti 1963. Planen anger ändamålet butiker, kontor och gemensamhetsanläggningar. Av tomträttsavtalet framgår att ändamålet är butik.

**YRKANDEN M.M.**

**Kommunen** har yrkat att den årliga avgälden ska bestämmas till 136 500 kr för den tioåriga avgäldsperiod som börjar den 1 oktober 2017, varvid kommunen utgått från ett avgäldsunderlag om 4 200 000 kr och en avgäldsrenta om 3,25 procent.

**Bolaget** har bestritt avgäldsyrkandet men medgett en höjning av avgälden till 81 000 kr per år, varvid bolaget utgått från ett markvärde om 2 700 000 kr och en ränta om 3,0 procent.

Vardera part har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER****Kommunen**Markvärdet

Enligt 13 kap. 11 § jordabalken skall avgälden bestämmas utifrån det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömandet av markvärdet skall hänsyn tas

till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas avseende fastighetens användning och bebyggelse.

### *Ortsprismetoden*

Mot bakgrund av att detaljplanen och tomträttsavtalet medger butik ska jämförelsematerialet baseras på köp av mark som får nyttjas för handel, inklusive detaljhandel. Kommunen, som talan slutligen utformats, lägger följande ortsprismaterial i Västerås kommun till grund för värderingen.

Fastighet	Areal (kvm TA)	Avtalsår	Köpesumma (kr/kvm TA)	Anmärkning
Y		2009	258	Dp 1723 K, Restaurang, industri och kontor
Skjutbanan 7	2 560	2010	600	Dp 271 K, Område för bensinstation och dyl
Överstelöjtnanten 11		2010	1 065	SPL 853 J, Handel och industri
Sågklingan 6	2 880	2010	694	SPL 853 J, Handel och industri
Sågklingan 6	2 880	2011	1 068	SPL 853 J, Handel och industri
Ängsviolen 2	4 123	2011	500	Dp 1632 J, Handel, ej bensinstation, kontor, parkering
Mynningen 1		2011	1 028	Dp1245 K, handel
Kugghjulet 2	2 587	2012	508	Dp 1059, Industri, kontor, handel med skrymmande varor, ej livsmedel
Överstelöjtnanten 10		2013	934	SPL 853 J, Handel och industri
£	3 267	2014	621	DP 1646, bensinstation, handel, småindustri och kontor
Metreven 1		2015	424	DP 557, handel
Vågspelet 1 <sup>1</sup>		2015	2 974	DP 1645K, centrum, butik, servicekontor, föreningslokaler restaurang m.m.

När det gäller Y kan därtill sägas att fastigheten vid försäljningen var bebyggd med en byggnad som ägdes av köparen av marken då denne dessförinnan arrenderade marken. Köparen/arrendatorn hade dessutom bekostat parkeringsanläggning, VA, el och fjärrvärme varför försäljningspriset således enbart avsåg

<sup>1</sup> Tomträtt



mark. Att marken var bebyggd fråntar därför inte Y lämpligheten som jämförelseobjekt. Dock kan anmärkas på att fastighetens läget är betydligt sämre än läget för regleringsobjektet samt att det gått 8 år sedan överlåtelsen gjordes. Därtill är den tillåtna användningen enligt detaljplanen mer begränsad än regleringsobjektet. Kommunen kan därför acceptera att köpet tas bort ur ortsprisjämförelsen. Snittpriset i ortsprisjämförelsen blir då istället 947 kr/kvm TA.

Även Skjutbanan 7 var ett arrende där köparen av marken ägde byggnad och anläggningar och priset avsåg endast marken. Avseende Skjutbanan 7 skall även framhållas att dess ändamål enligt detaljplanen endast avser en begränsad användning för handel eftersom ändamålet är bensinstation. Detta måste antas minska markens värde jämfört med om ändamålet varit butik av valfritt slag.

Angående Vågspellet 1 kan också tydliggöras att det är en tomträtt som nyuppläts av kommunen till Strandnära fastigheter i Västerås AB år 2015. Avgälden uppgår till 23 200 kr per år i 10 år från 2015. Med en antagen avgäldsrenta om 3,25 procent motsvarar tomträttsavgälden ett underliggande marknadsvärde om 713 846 kr. Då tomten är 240 kvm blir markens värde 2 974 kr/kvm TA.

### *Slutsats*

Jämförelseobjekten är placerade runt om i Västerås och överlåtelseerna har lite olika förutsättningar. Bland annat är hälften av överlåtelseerna gjorda för 6-7 år sedan. I och med att fastighetsmarknaden i Västerås blivit allt starkare de senaste åren bör marknadsvärdet för dessa objekt vara högre idag. Som framkommer av ovanstående ortsprisjämförelse ligger snittpriset för fastigheter som är planlagda för handelsändamål runt 890 kr/kvm TA. Det värde som kommunen använt vid beräkningen av avgäldsunderlag, om 650 kr/kvm TA, är därför både skäligt och marknadsmässigt. Totalt markvärde blir därmed avrundat 4 200 000 kr

Avgäldsräntan

Enligt förarbetena till 13 kap. jordabalken ska en skälig avgäldsränta motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträten förväntas bestå. Enligt rättspraxis är det därför i första hand direktavkastningskravet på marken som skall tillämpas vid bedömningen av vad som är en skälig ränta. (se bland annat NJA 1975 s 385, NJA 1986 s 272, Svea Hovrätt mål nr F 5259-10 m.fl., nedan kallat Trollhättanmålet, samt domar från Mark- och miljödomstolen i Nacka från 2014-06-04 i mål nr F 5620-13 samt 2014-12-22 i mål nr F 5618-14). Det har i dessa mål klarlagts att utgångspunkten för bedömningen av avgäldsräntans storlek i första hand är de faktiska förhållanden som råder inom berörd fastighetsmarknad. Det framkommer också av NJA 1986 s 272 att det endast är under vissa förutsättningar, bland annat om underlaget för en bedömning utifrån faktiska förhållanden är otillräckligt och den mark som ska bedömas är realvärdesäker, som det är möjligt att istället utgå från en realränta.

*Direktavkastningskravet*

Forum Fastighetsekonomi AB har åt kommunen gjort ett utdrag ur sitt system för FastighetsMarknadsInformation (FMI) angående genomsnittliga direktavkastningskrav för bebyggda fastigheter i Västerås med liknande ändamål och läge som X. Av utdraget ur FMI för X framgår att direktavkastningskraven för bebyggda handelsfastigheter i C-läge ligger i intervallet 7,25-8,50 procent.

För att ytterligare vidimera riktigheten av de siffror som framkommer ur FMI har V T, auktoriserad värderare vid Forum Fastighetsekonomi AB, redovisat konkreta uppgifter från ett antal överlåtelse som skett i Västerås. Av den sammanställning av överlåtelse som V T gjort framkommer att avkastningskraven för bebyggda fastigheter i centrala lägen i Västerås ligger mellan 6,00-7,90 procent. Den redovisade överlåtelsen som är mest jämförbar med X är Sandstenen 16. Sandstenen 16 används för handel och är belägen något närmare centrum än Stenflisan, men befinner sig ändå relativt nära regleringsobjektet. Sandstenen 16 har ett inrapporterat direktavkastningskrav om

7,9 procent vilket påvisar att det genomsnittliga värde som hämtats från FMI för Stenflisan är korrekt.

Som nu framkommit hänför sig de direktavkastningskrav som redovisats från försäljningar av bebyggda äganderätter. Kommunen anser dock att det i ett flertal utredningar påvisats att skillnaderna mellan avkastningskrav för bebyggda äganderätter och tomträtter är små.

Stockholms stad redovisade i Trollhättanmålen två utredningar rörande direktavkastningskravet för kommersiella fastigheter i centrala Stockholm. Den ena utredningen färdigställdes 2008 av Hammar Locum Metior AB och rörde kontor, dvs. bebyggda äganderätter, se bilaga 3. Enligt denna utredning varierade direktavkastningskravet för bebyggda fastigheter allt mellan 3,8-7,30 procent under åren 1986-2006 med ett medelvärde om 3,9 procent. Av Hammar Locum Metior AB:s utredning framkommer också att sambandet mellan direktavkastningskravet på bebyggda äganderätter respektive mark är starkt. Avkastningskravet för obebyggd mark är något lägre än för bebyggda fastigheter men skillnaden är relativt liten. Vid låga direktavkastningskrav på bebyggd mark, dvs mellan 4,5-6 procent, ligger enligt deras undersökningar direktavkastningskravet på mark ca 0,5 procentenheter lägre.

Den andra utredningen gjordes av J R år 2002 och utgick från friköpta bebyggda kommersiella tomträttsfastigheter. Denna utredning visade på att direktavkastningskravet för mark låg mellan 5-5,5 procent i centrala Stockholm. Den påvisade även att det är skäligt att utgå från att markvärdet utgör åtminstone 30 procent av en bebyggd fastighets totala värde. Skillnaden mellan direktavkastningskravet för tomträtter och bebyggda äganderätter ansågs sammanfattningsvis vara marginell.

Utifrån dessa två utredningar konstaterade hovrätten i Trollhättanmålen att det inte gick att dra några säkra slutsatser om direktavkastningskravet på tomtmark. Dock menade hovrätten att direktavkastningskravet på fastighetsmarknaden för tomtmark

i aktuellt läge rimligen inte understeg 3 procent vid tidpunkten för köpen. Hovrätten uttalade vidare att även om direktavkastningskravet för mark på den allmänna fastighetsmarknaden inte kan fastställas med säkerhet bedöms att det skäligen inte understiger 3,0 procent. Enligt hovrätten fanns ingen anledning att anta att samma slutsats inte kunde dras långsiktigt.

Den utredning som Hammar Locum Metior AB gjorde år 2008 har kompletterats i ett senare mål i Nacka tingsrätt, Mål F 6911-12, med en sammanställning gjord av C & W, av utvecklingen under åren 2007-2015. Av denna utredning framkommer att direktavkastningskravet under denna period varierat en del men i genomsnitt uppgått till 4 procent för fastigheter bebyggda med kontor i Stockholms centrum.

Här kan tilläggas att direktavkastningskravet är lägre ju starkare och mer riskfri den marknad är som objektet befinner sig inom. Stockholms innerstad är landets starkaste marknad. Skillnaden mot Stockholms yttre delar för att inte tala om övriga landet är självklart betydande. Det är därför helt säkerställt att direktavkastningens storlek i Västerås är väsentligt högre än den som gäller i Stockholms innerstad, vilken alltså i snitt under de senaste 30 åren legat på 4 procent. X har därtill ett läge i Västerås som talar för ett högre direktavkastningskrav.

Mot bakgrund av de direktavkastningskrav som redovisats för västeråsmarknaden samt de slutsatser som ovan nämnda utredningar dragit bör direktavkastningskravet för enbart marken inom X, efter ett avdrag om 0,5 procentenheter för skillnaden mellan ägd mark och tomträtt, uppgå till ca 6,75-8,00 procent. Det är i vart fall helt klarlagt att direktavkastningskravet för marken inom X är högre än 3 procent.

#### *Långsiktig realränta*

För det fall domstolen inte anser att det är möjligt att utgå från ovanstående beräkning av direktavkastningskravet anser kommunen att avgäldsrentan i andra

hand ska bestämmas utifrån en långsiktig realränta om 3 procent, dock med tillägg för risk och triangeleffekt.

Sedan HD:s avgörande i NJA 1986 s 272 och fram till alldeles nyligen har den i rättspraxis tillämpade realräntan varit 3 procent. Bolaget har dock hänvisat till några nyligen avkunnade domar, bland annat Svea Hovrätts avgörande från 2015-07-03 i mål F 472-15, där rätten i sin bedömning av avgäldsräntan ansett att den långsiktiga realräntan ska bestämmas till 2,75 procent. Någon bevisning som visar på att realräntan bör sänkas har inte påvisats av tomträttshavarna utan det som åberopats och som domstolen i dessa fall har utgått ifrån är Tomträtts- och arrendeutredningens lagförslag i SOU 2012:71, Tomträttsavgäld och friköp.

Av konjunkturinstitutets (KI) utredning, som gjordes inför tomträttsutredningen, framkommer att den långsiktiga realräntan bedömdes ligga i intervallet 2,4-3 procent på en svensk statsobligation med 10-års löptid. KI uttalar även att räntan på en 30-årig statsobligation normalt ligger något högre än den 10-åriga. KI menar att ett påslag kan göras med 0,2-0,4 procent varpå intervallet för den långsiktiga realräntan för 30-åriga statsobligationer skulle uppgå till 2,6-3,4 procent. Medelvärde av detta blir då 3 procent. Enligt rättspraxis ska avgäldsräntan bestämmas i ett tidsperspektiv om minst 30 år varför det alltså är denna högre realränta som skall tillämpas (se exempelvis NJA 1990 s. 714).

I nämnda SOU föreslogs dock, utan särskild motivering och trots att det stred mot gällande rättspraxis, att avgäldsräntan skulle uppgå till 2,75 procent i en framtida lagreglering (något tillägg för triangeleffekt var där inte aktuellt). Med tanke på att tomträttsutredningens förslag, trots att det gått fem år sedan den lades fram, inte har lett fram till någon lagändring anser kommunen att dess slutsatser inte accepterats av riksdagen och därför inte skall tillmätas något värde. Kommunen anser att det är skäligt att utgå ifrån att den långsiktiga realräntan kommer att vara minst 3 procent för den längre tidsperiod en tomträtt ska bestå.

Vid tillämpning av en riskfri realränta måste ett tillägg ske motsvarande en riskpremie för att avgäldsräntan ska kunna antas motsvara ett skäligt direktavkastningskrav. Detta framkommer bland annat av domstolens uttalande i NJA 1986 s. 272 om att, vid en jämförelse med förhållandena på den allmänna kapitalmarknaden, bör beaktas att fastighetsmarknaden inte är enhetlig. I det målet gällde avgäldsregleringen mark för kommersiellt bruk i Stockholms city. Sådan mark var enligt domstolen inte bara realvärdesäker utan måste anses höra till de säkraste investeringsobjekt som finns här i landet. Någon anledning att från risksynpunkt ställa ett högre förräntningskrav på mark av detta slag än som motsvarar den långsiktiga realräntan kunde därför inte anses föreligga i det fallet. Härav framkommer dock att en sådan riskkompensation är nödvändig på mindre trygga marknader. Riskpremien skall kompensera för att den framtida värdeutvecklingen är osäker. Riskpremien för ett tillgångsslag beräknas i allmänhet med utgångspunkt från hur avkastningen från tillgången historiskt varierat över tiden. För Stockholms city har ett sådant riskpremietillägg uppskattats motsvara 2,6- 2,8 procent i ett utlåtande av J L i samband med Trollhättanmålen (se redogörelse för detta i Nacka tingsrätts dom från 2010-05-27 i mål F 1494-07 m.fl.). Riskerna på fastighetsmarknaden bedöms vanligtvis vara större i övriga delar av landet varför åtminstone motsvarande tillägg bör vara tillämpligt även för Västerås.

Även vid utgångspunkt från den av bolaget åberopade realräntan om 2,75 procent, medför tillägget för risken med minst 2,6 procent samt tillägget för triangeleffekten om 0,25 procent att en skälig avgäldsränta uppgår till minst 5,6 procent. Det kan alltså konstateras att kommunens tillämpade avgäldsränta om 3,25 procent är skälig till och med om den skulle beräknas med utgångspunkt från Bolagets uppfattning om nivån på en långsiktig realränta. För klarhetens skull ska dock tilläggas att kommunen anser, i enlighet med vad som framkommit ovan, att den långsiktiga realräntan uppgår till minst 3 procent.

#### *Slutsats*

Mot bakgrund av det värde marken äger vid tiden för omprövningen utgör den av kommunen yrkade avgälden skälig avgäld enligt lag och gällande praxis i enlighet

med vad som ovan anförts. Kommunen anser således sammanfattningsvis att den av kommunen yrkade avgälden, om 136 500 kr per den 1 oktober 2017 är skälig.

### **Bolaget**

Grunderna för bestridandet och medgivandet är ett markvärde om 2 700 000 kr och en avgäldsrenta om 3 procent.

### Markvärdet

#### *Ortsprisvärdering*

Bolaget hänvisar till ingiven värdering. Följande ortsprismaterial avseende obebyggda hyres- och industritomter (typkod 310 och 411) i Västerås.

<b>Fastighet</b>	<b>Datum</b>	<b>Areal</b>	<b>Pris (kr/kvm)</b>	
Högspänningen 13	2016-10	7146	320	
Tunbytorp 22	2015-09	4274	421	
Z	2015-02	25397	314	
Å	2015-01	11521	330	
£	2014-09	3267	621	
Högspänningen 8	2014-08	7293	297	
Högspänningen 10	2013-09	4000	330	
Energien 11	2013-04	8006	157	
Batteriet 1	2012-02	8793	333	
Högspänningen 10	2011-06	4000	280	
Ängsviolent 2	2011-09	4123	500	
<b>Genomsnitt</b>		<b>7984</b>	<b>355</b>	

### *Slutsats*

Ovan redovisat ortsprismaterial uppvisar priser i intervallet 157-621 kr/kvm TA med ett genomsnittligt pris om 355 kr/kvm TA. Medianvärdet uppgår till 330 kr/kvm TA. Någon tydlig prisutvecklingstrend kan inte utläsas av ortsprismaterialet. Fram till 2011 var utvecklingen på fastighetsmarknaden generellt positiv. Under hösten 2011 bröts dock trenden på grund av Eurokrisen och det var under några år svårt att finansiera fastighetsförvärv, vilket även påverkade prisnivåerna på obebyggd mark. Under de senaste åren - i takt med att räntorna har sjunkit - har fastighetspriserna varit stigande.

Någon prisskillnad mellan små och stora tomter kan inte heller skönjas. Priserna för de största tomterna i materialet, Z och Å ligger i nivå med priserna för övriga objekt.

Flertalet jämförelseköp avser tomter i Tunbytorps Industriområde där den senaste prisnoteringen på 320 kr/kvm är från oktober 2016. Högst pris betalades för £, 621 kr/kvm, På fastigheten finns numera en restaurang, Chop Chop Asian Express, £ har ett betydligt attraktivare läge än regleringsobjektet. I närområdet finns bio, OKQ8, Burger King, Lidl samt ICA Supermarket. Restau-rangen lockar sannolikt matgäster från det närliggande Tunby-torp.

Ängsviolen 2 är ett jämförbart objekt med avseende på läge och användningssätt. Jämförelseobjektet ligger i ett anonymt bostadsläge och är numera bebyggd med en livsmedelsbutik. Köpet bör med hänsyn till detta tillmätas större vikt än andra objekt vid en samlad bedömning.

Marknadsvärdet för normala tomter i Tunbytorp bedöms idag ligga i intervallet ca 325-425 kr/kvm. Efterfrågan på tomter för handel och kontor - med ett läge som är jämförbart med regleringsobjektet - bedöms vara relativt svag. Marknadsvärdet för regleringsobjektet bedöms ligga i den övre delen av intervallet för industrimark.

Med stöd av ortsprisanalysen bedöms markvärdet för fastigheten Västerås X, vid värdetidpunkten december 2016, sammantaget till 425 kr/kvm TA, totalt 2 700 000 kr.

#### Avgäldsräntan

Svarandens inställning till avgäldsräntan baseras i enlighet med gällande praxis på en långsiktig realränta, vilken bolaget bedömer till 2,75 procent justerad för triangeleffekt med faktorn 1,0867. Triangeleffekten är beräknad på basis av en årlig inflation om 2 procent.



Till stöd rör att den angivna avgäldsrentan är skälig åberopar bolaget Tomträts- och arrendeutredningens delbetänkande i oktober 2012 (SOU 2012:71). I betänkandet anges den långsiktiga realräntan till 2,75 procent på grundval av bedömningar av Konjunkturinstitutet på uppdrag av utredningen.

Bolaget hänvisar i fråga om avgäldsrentan också till Svea hovrätts domar 2014-04-03 i mål F 6747-13 och 2015-07-03 i mål F 472-13 samt till mark- och miljödomstolens dom 2016-10-11 i mål F 6911-12, i vilka domstolarna har bestämt avgäldsrentan till 3,0 procent på basis av en realränta 2,75 procent justerad för triangeleffekt med faktorn 1,0867.

Bolaget vidhåller, att Högsta domstolens praxis innebär, att avgäldsrentan ska motsvara en riskfri långsiktig realränta justerad för s.k. triangeleffekt och att avgäldsrentan i målet därför skall bestämmas till 3,0 procent lika med vad Mark- och miljööverdomstolen bestämde i domar 2014-04-03 i mål F 6747-13 och 2015-07-03 i mål F 472-13.

Kommunens inställning, att risktillägg ska göras till realräntan, strider mot domstolspraxis vid tillämpning av realräntemetoden. I det tidsperspektiv, som enligt praxis gäller för bestämmande av realräntan, är mark definitionsmässigt en real tillgång. De mer kortsiktiga konjunkturrella svängningar, som kan förekomma på fastighetsmarknaden, är en förvaltningsrisk, som belastar byggnadens förvaltare, dvs. tomträttshavaren.

Kommunen inleder redogörelsen för sin inställning till avgäldsrentan i Ab 20 med en hänvisning till förarbetena till 13 kap jordabalken, enligt vilka den skäliga avgäldsrentan skall motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträten förväntas bestå, varefter man ägnar flera sidor åt att visa, att man inte har förstått innebörden av uttalandet.

Kommunens utgångspunkt är nämligen att avkastningen, i strid med förarbetena och i strid även mot högsta domstolens praxis i fråga om långsiktigheten, ska ses på endast ett års sikt.

De s k "direktavkastningskrav" på bebyggda fastigheter, som kommunen redovisar, och som även hovrätten lade till grund för slutsatser om avgäldsrentan i sin dom 2012-01-31 (mål nr F 5259-10 m fl), är nämligen ingenting annat än nyckeltal, som värderare på Forum Fastighetsekonomi (bilaga 2 till Ab 20), C & W (bilaga 5 till Ab 20), Bryggan Fastighetsekonomi och andra värderingsföretag använder vid värdering av bebyggda fastigheter.

Direktavkastningskraven härleds av värderarna utifrån genomförda transaktioner genom att på ett års sikt bedömda nettoavkastningar relateras till erlagda priser. Nettoavkastningarna uppskattas enligt relativt grova schabloner såvitt gäller bedömning av framförallt periodiska kostnader. Direktavkastningskravens relevans som mått på verklig nettoavkastning från fastighetsförvaltning över tid är overifierad.

Bolaget menar, att Högsta domstolen i rättsfallet NJA 1986 s. 272 i praktiken har underkänt möjligheten att uppskatta skälig avgäldsrenta genom härledning utifrån s k direktavkastningskrav på bebyggda fastigheter. Även Svea hovrätt har i praktiken underkänt denna möjlighet genom dom 2009-06-01 i mål T 3353-08.

I NJA 1986 s. 272 hade Stockholms kommun åberopat en härledning av direktavkastningskrav på bebyggda fastigheter grundad på analys av 37 stycken försäljningar av bebyggda objekt ("medelränteutredningen") d v s en mycket omfattande utredning. I domskälen underkänner HD möjligheten att härleda avgäldsrentan på grundval av bebyggda fastigheters avkastning. Efter hänvisning till vittnesmål av professor Erik Carlegrim och tomträttskommittén betänkande (SOU 1980:49), kom HD fram till att det var omöjligt att vare sig empiriskt eller teoretiskt bestämma ränteskillnaden mellan mark- och byggnadskapital och valde i stället en direkt bestämning av realräntan som grund för avgäldsrentan.

I Svea hovrätts dom 2009-06-01 i mål T 3353-08 hade Stockholms kommun åberopat bl.a. en härledning av markens direktavkastningskrav utifrån analys av 20 stycken försäljningar av bebyggda fastigheter.

I domskälen anmärker hovrätten, att beräkningarna inte tar sin utgångspunkt direkt i markavkastningen utan tar sin utgångspunkt i bebyggda objekt samt att det inte är klarlagt att den beräknade avkastningen är hänförlig till markkapitalet och inte till byggnadskapitalet. Hovrätten fann därför "inte skäl att frångå den praxis, som gäller för att bestämma avgäldsrentan. Denna skall sålunda bestämmas med utgångspunkt i en riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden". Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd för kommunen.

Svaranden noterar att käranden i målet nu åberopar samma utredning (bilaga 3 till Ab 20), som åberopades av Stockholms kommun i Svea hovrätts mål T 3353-08. Svaranden hänvisar till hovrättens domskäl i mål T 3353-08, vilka underkänner utredningen som grund för bestämmande av avgäldsrentan.

Kommunen åberopar en utredning av civ. ing. J R från 2002 (bilaga 3 till Ab 20). Svaranden inger och åberopar en promemoria angående friköpspris, direktavkastningskrav på mark och avgäldsrenta 2015-01-22 av J R (bilaga 2), varav framgår att slutsatserna av hans tidigare utredning i hovrättens dom i mål nr F 5259-10 m.fl. var fel och i vart fall inte är relevant numera.

Värderarnas ettåriga "direktavkastningskrav" är högre än den nettoavkastning, som en fastighetsägare över tiden faktiskt kan tillgodogöra sig från sin fastighetsförvaltning, därför att alla kostnader, som över tid belastar förvaltningen, inte beaktas vid härledning av "direktavkastningskraven". De utgör därför inte en relevant utgångspunkt för bestämmande av en skälig avgäldsrenta under den tid som tomträtten förväntas bestå.

Om avgäldsrentan ska härledas utifrån avkastning från bebyggda fastigheter måste frågan om verklig långsiktig avkastning från fastighetsförvaltning analyseras djupare. Analysen måste beakta även periodiskt återkommande förvaltningskostnader, som är nödvändiga för bibehållande av avkastningsförmågan över tiden, men som på grund av redovisningsregler bokförs på balansräkningen och inte på resultaträkningen. Den problematik, som bolaget här pekar på, belyses på ett klagörande sätt i bifogad artikel ur branschorganet Fastighetsnyttets nyhetssida 2016-03-21 författad av Tekn Dr Bo Nordlund och professor emeritus Stellan Lundström. Till belysande av samma problematik inges och åberopas också en artikel ur branschorganet Fastighetsnytt utgåva nr 5 år 2015 författad av Tekn Dr Bo Nordlund och redaktionschef Sverrir Thör. Slutsatsen som artikelförfattarna gjort är att fastigheterna enligt resultaträkningarna genererar en "direktavkastning" om ca 5 procent, medan den verkliga nettoavkastningen från fastighetsförvaltningen efter hänsynstagande till alla resultatpåverkande kostnader är ca 3 procent.

När nettoavkastningen från fastighetsförvaltningen motsvarar ca 3 procent i genomsnitt för mark- och byggnadskapital måste nettoavkastningen på enbart marken vara lägre, eftersom den byggrätt, som är förbunden med marken, inte är utsatt för det tekniska åldrande och den successiva förslitning, som belastar byggnadskapitalet. Den realränta om 2,75 procent, som svaranden utgår ifrån, är därför i vart fall inte lägre än den förräntning av det investerade kapitalet, som en köpare av marken i avröjt skick skulle kunna räkna med.

Av förarbetena till tomträttslagstiftningen (NJA II 1953 s. 372 ff) framgår att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. En ränta, som bortser från en stor del av tomträttshavarens verkliga kostnader för förvaltning av byggnadskapitalet, är inte en skälig ränta.

#### Slutsats

Bolaget anser sammantaget att en avgäld om 81 000 kr per år från och med den 1 oktober 2017 är skälig.

**PARTERNAS INVÄNDNINGAR****Kommunen**

Bolaget har anmärkt på att området Ängsgärdet, där fastigheterna Sågklingan 6 samt Överstelöjtnanten 10 och 11 befinner sig, skulle ha starka förväntningsvärden på grund av den nya översiktsplanen för Västerås som antogs år 2012. Först ska framhållas att en översiktsplan inte är juridiskt bindande och att den därför inte enligt expropriationsrättsliga principer ger rätt till ersättning på grund av förväntningsvärden. Det är alltså endast pågående markanvändning, enligt en gällande detaljplan, som antas medföra en ökning av markens värde. Därutöver ska framhållas att tre av ovan angivna överlåtelse, båda överlåtelseerna av Sågklingan 6 samt överlåtelsen av Överstelöjtnanten 11, gjordes innan översiktsplanen ens antagits. Vidare fortsätter det av bolaget citerade avsnittet från översiktsplanen om Ängsgärdet med texten att "En utveckling av området förutsätter att VL:s bussdepå flyttas, vilket inte bedöms möjligt förrän efter 2026." Kommunen anser mot bakgrund av detta att de överlåtelse som skett inte kan antas ha påverkats av några förväntningsvärden och att de som jämförelseobjekt är högst relevanta.

När det slutligen gäller Kugghjulet 2 har bolaget framhållit släktskap mellan säljare och köpare som skäl för att jämförelseobjektet skall uteslutas. Kommunen anser att ett sådant släktskap snarast borde ha medfört att priset vid överlåtelsen blivit lägre än marknadsmässigt. Vill bolaget absolut sortera bort det köpet kan kommunen dock acceptera detta. Snittpriset i ortsprisjämförelsen blir då istället 924 kr/kvm TA.

Bolaget har tagit upp sju jämförelseobjekt som enbart avser industriändamål vid en jämförelse med ett regleringsobjekt upplåtet för handel och som enligt detaljplanen får nyttjas för butiker, kontor och gemensamhetsanläggningar. Regleringsobjektet ligger inte heller i ett industriområde utan i ett bostadsområde och har alltså ingen som helst koppling till industri. Bolagets sju objekt för industri (Z, 8, 10, 11 och 13, Energin 11 och Tunbytorp 22) bör alltså inte ges någon påverkan på domstolens bedömning av marknadsvärdet för marken inom X.

Kommunen vidhåller vad som tidigare framförts angående åberopade jämförelseobjekt. Kommunen vill dock särskilt framhålla att det av Svea hovrätts dom F 10282-12 framgår att det förhållandet att det rör sig om ett friköpspris inte diskvalificerar ett objekt som jämförelseobjekt utan att det tvärtom kan ges en hög vikt i slutanalysen för det fall objektet i övrigt är jämförbart. Svea hovrätt har i mål T 1560-00, T 523-03, T447-03 samt F 10282-12 även funnit att friköpspriser understiger marknadsvärdet för mark.

Avseende Överstelöjtnanten 10 ska påpekas att intervjun med Imperia Fastigheters vd Niclas Eriksson är gjord år 2017. Av Imperia Fastigheters hemsida framkommer att de, utöver Överstelöjtnanten 10, endast äger ett objekt som uteslutande används för bostäder. Resterande bestånd om nio fastigheter består av kontors- och andra verksamhetslokaler som skolor, butiker, småindustri mm. Vad avsikten var när Imperia Fastigheter år 2013 köpte Överstelöjtnanten 10 framgår alltså inte av de uttalanden som gjorts år 2017. Byggnadsnämnden antog planuppdraget för fastigheten så sent som i november 2016.

### **Bolaget**

Kommunen anser att överlåtelse av tomter i industriområden inte kan användas som underlag för värdebedömningen. Regleringsobjektet ligger inte i ett handelsområde utan har ett perifert läge. Bolagets uppfattning är att stöd för bedömningen mycket väl kan sökas i industriområden. I t.ex. Tunbytorp finns inslag av handel med skrymmande varor.

*Kommentarer till Västerås Stads redovisade jämförelseköp - Y och Skjutbanan 7*  
Vid arrendeupplåtelse får arrendatorn ingen ersättning för uppförda byggnader och/eller anläggningar (t.ex. parkeringsanläggningar, VA, el och fjärrvärme) om markägaren säger upp avtalet. Detta får till följd att en arrendators betalningsvilja är avsevärt högre än andra köparens betalningsvilja för obebyggda tomter. Med andra ord är köpen av Y och Skjutbanan 7 inte marknadsmässiga köp som kan läggas till grund för en markvärdebedömning.

*Överstelöjtnanten 10 och Sågklingen 6*

Fastigheterna ligger i centrala Västerås, i området Ängsgärdet. I översiktsplanen pekas Ängsgärdet ut som ett framtida centralt förnyelseområde som ska utvecklas till en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, parker och mötesplatser. I ÖP anges att området blir en "mycket attraktiv del av Mälarstaden". I juni 2014 tog byggnadsnämnden beslut om planuppdrag för bio, Sågklingen 6. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra huvudsakligen bostäder på fastigheten. Förvärvet avsåg således inte obebyggd industrimark utan mark med starka förväntningar om ändrad användning till bostadsändamål. En översiktsplan är visserligen inte juridiskt bindande, vilket dock inte hindrar att det finns förväntningsvärden. Det har heller ingen betydelse om översiktsplanen var antagen eller inte. Att dessa köpare har förvärvat fastigheterna i syfte att utveckla dessa för bostadsändamål är uppenbart.

Sågklingen 6 köptes av Fastighets AB Ängsgärdet, ett bolag som ägs av HSB som är en av landets största bostadsutvecklare, överstelöjtnanten 10 köptes av Imperia Fastigheter AB. Syftet med förvärvet är att bebygga fastigheten med bostäder. Detta framgår klart och tydligt på bolagets hemsida ([www.imperiafastigheter.se](http://www.imperiafastigheter.se)) och i bilaga 1, vilken innehåller en intervju (utdrag från Imperias nyhetsarkiv) med ägaren Niclas Ericsson rörande den aktuella tomten.

*Överstelöjtnanten 11*

Fastigheten köptes av Max Hamburgerrestauranger AB och på tomten har en restaurang uppförts. Snabbmatsrestauranger har generellt en högre betalningsvilja än andra intressenter.

*Mynningen 1*

Mynningen 1 friköptes under år 2011 och var då bebyggd med en Sibyllagrill om 30 kvm. Generellt är det bolagets uppfattning att friköp av tomträtter inte kan ligga till grund för bedömning av markvärden. Den huvudsakliga invändningen är att friköp inte sker på en fri och öppen marknad, vilket är ett grundläggande krav i själva definitionen för marknadsvärde.

*Kugghjulet 2*

Intressegemenskap mellan köpare och säljare är ett generellt skäl att utesluta köp i en ortsprisutredning. Överlåtelsen var en intern affär och därför inte ett marknadsmässigt köp. Säljare var Mehrdad Rafighi Oskoi. I styrelsen för köparen, Didar Fastighet AB, sitter tre familjemedlemmar till säljaren. Kommunen hävdar att detta faktum snarare borde ha medfört att priset understeg marknadsvärdet. Vilka överväganden som gjordes i samband med överlåtelsen är inte känt och priset kan därför ha bestämts till en nivå som översteg marknadsvärdet.

*Metreven 1*

Metreven 1 friköptes under år 2015. Detaljplanen anger visserligen handel, men fastigheten var vid försäljningen bebyggd med en förskola, varför tomträttshavarens överväganden inte kan jämföras med en köpare av en obebyggd handelsfastighet. Dessutom är bolagets ståndpunkt att friköp av tomträtter inte kan ligga till grund för bedömning av markvärden,

*Vågspelet 1*

Säljare var Industrihus i Västerås AB och köpare var Strandnära Fastigheter i Västerås AB. Köparen är dotterbolag till säljaren, varför detta köp är en intern överlåtelse och inte ett marknadsmässigt köp. Dessutom var fastigheten upplåten med tomträtt.

De av kommunen redovisade jämförelseköpen är det enligt bolagets uppfattning endast Ängsviolen 2 och £ som kan användas som stöd för markvärde-bedömningen.

**BEVISNING**

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

**DOMSKÄL****Handläggning av målet**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5



rättegångsbalken avgjort målet på handlingarna.

### **Allmänt**

Av 13 kap. 11 § jordabalken följer att tomrättsavgälden vid omprövning ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tidpunkten för värderingen. Härvid 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.

### **Markvärde**

Kommunen har lagt 12 överlåtelse till grund för sin bedömning. Genomsnittet i kommunens material indikerar en nivå om 890 kr/kvm TA. Överlåtelseerna avser fastigheter för handel och industri. Bolaget har lagt 11 överlåtelse till grund för sin inställning. Av dessa utgör enligt kommunen sju överlåtelse rena industrifastigheter.

För regleringsfastigheten gäller detaljplanen för Vetterslund (Etapp 1), Pl 335, fastställd den 28 augusti 1963. Planen anger ändamålet butiker, kontor och gemensamhetsanläggningar. Av tomträttsavtalet framgår att ändamålet är butik. Domstolen konstaterar att om man gallrar de av bolagets objekt som kommunen anser vara industri, och som därmed enligt kommunen inte är jämförbara, blir medelvärdet för bolagets kvarvarande överlåtelse 445 kr/kvm TA, dvs. högre än det värde som bolaget gör gällande.

Domstolen konstaterar även att bolagets invändningar avseende de av kommunens återopade överlåtelseerna rörande användning som snabbmatsrestaurang, friköp och tomträttsöverlåtelse får anses motiverade med hänsyn till omfattningen av

ortsprismaterialet. Medelvärdet med dessa överlåtelser bortgallrade innebär en nivå om 650 kr/kvm TA.

De köp som båda parter åberopar £ (621 kr/kvm TA) respektive Ängsviolen 2 (500 kr/kvm TA) indikerar en genomsnittlig nivå om 560 kr/kvm TA. Domstolen finner vid en samlad bedömning, som beaktar regleringsobjektets läge och överlåtelsetidpunkterna, att markvärden för X skäligen bör bestämmas till en nivå" som grundar sig på de av båda parterna åberopade överlåtelserna, £ och Ängsviolen 2 nämligen 550 kr/kvm TA. Med en tomtareal om 6 449 kvm blir totalt markvärdet avrundat 3 550 000 kr.

### **Avgäldsrentans storlek**

Vad mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om skälig avgäldsrenta ska bestämmas till 3,25 procent eller till 3,0 procent. Det kan härvid noteras att parterna är överens om storleken på den s.k. triangeleffekten.

I NJA 1975 s. 385 tillämpade Högsta domstolen en indirekt metod som innebar beräkningar där avkastningskravet på marken härleddes som en restpost. Av NJA 1986 s. 272 följer att även långsiktig realränta, justerad för s.k. triangeleffekt, kan godtas vid beräkningen av avgäldsrentan, om det är fråga om realvärdesäker mark. Högsta domstolen uttalade, med särskild hänvisning till de utlåtanden som avgetts av professorn Erik Carlegrim, att det av utredningen i målet fick anses framgå att förräntningskravet var lägre på markkapitalet än på byggnadskapitalet men att det inte var möjligt att vare sig på empirisk eller teoretisk väg bestämma ränteskillnaden mellan mark- och byggnadskapital. Mot denna bakgrund valdes en direkt metod där riskfri realränta utgjorde grund. Av domen framgår även att det inte går att uppnå någon exakthet i ränteberäkningen och att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning. Högsta domstolen framhöll även inledningsvis att "[d]et bör eftersträvas att man får en modell för beräkningen av räntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa. Ett sådant mer generellt tillämpligt system torde dock kunna uppnås endast genom lagstiftning".

I 1986 års dom uttalade Högsta domstolen även bl.a. att tillämpningen av den indirekta metoden i 1975 års rättsfall ska ses mot bakgrund av att ett tillförlitligt material för användning av mera direkta beräkningssätt tydligen inte stod till buds. Kommunen, som förordar en indirekt metod, har åberopat bl.a. en dom från Svea hovrätt den 31 januari 2012 i mål nr F 5259-10 m.fl. där avgäldsrentan fastställdes till 3,25 procent grundat på en utredning om direktavkastningskrav vid överlåtelsen av bebyggda fastigheter och tomträtter i centrala Stockholm. Kommunen har även åberopat ett underlag som grundar sig på bedömda direktavkastningskrav för bebyggda fastigheter i Västerås.

Bolaget utgår ifrån en direkt metod och de antaganden om och bedömningar av realränta som redovisas i SOU 2012:71. Bolagets invändningar mot de av kommunen tillämpade beräkningarna grundar sig främst på den osäkerhet som finns inbyggd i underliggande antaganden, metoder och definitioner. Mot denna bakgrund är det enligt bolagets mening omöjligt att tillämpa den av kommunen förordade metoden.

Mot bakgrund av de ovan återgivna uttalandena av Högsta domstolen tar mark- och miljödomstolen som utgångspunkt att det i första hand är ett direkt beräkningssätt som ska sökas i detta sammanhang. Den av bolaget förordade direkta metoden utgör ett sådant beräkningssätt. Enligt mark- och miljödomstolens mening kan en beräkning av avgäldsrentan på grundval av en långsiktig realränta justerad för triangeleffekt godtas i målet. Domstolen finner vidare att bolaget har förebringat ett tillräckligt material för prövning av ett sådant beräkningsrätt. Mark- och miljödomstolen återkommer nedan till nivån på den räntan.

Domstolen övergår därmed till att behandla det beräkningssätt som kommunen har åberopat. Domstolen konstaterar i den delen följande. För att kunna tillämpa den indirekta metod som kommunen gör gällande krävs uppgifter om avkastningskrav för bebyggda enheter, ställningstaganden om skillnader i avkastning mellan tomträtter och äganderätter samt metoder för att fördela räntan mellan byggnads- och markkapital. När det gäller antagna direktavkastningskrav för bebyggda

fastigheter krävs dessutom att beräkningen av det underliggande driftnettot sker enligt en metod som sedan kan överföras till att avse det avkastningskrav som markägare har.

Osäkerheten i de antaganden och beräkningar som kommunen lägger till grund för sina bedömningar är påtagliga. Beräkningarna innehåller flera, i varierande grad, osäkra komponenter. Att lägga direktavkastningskravet för bebyggda fastigheter till grund för att uppskatta skäligen avkastning på markkapitalet är redan i sig förenat med svårigheter. Därvid ska dessutom endast beaktas risker som hänför sig till innehavet av marken. Till exempel bör förvaltningsmässiga risker som återspeglar sig i direktavkastningskravet inte påverka markkapitalet. I direktavkastningskraven har vidare tillämpats schabloner i fråga om drift- och utvecklingskostnader. Det måste härvid bedömas om dessa i tillräcklig omfattning beaktar periodiska förvaltningskostnader. Även fördelningen av totalvärdet mellan mark och byggnad bygger i många delar på osäkra antaganden. Med hänsyn till det nu angivna saknas stöd för att i målet tillämpa den av kommunen angivna indirekta metoden för att bestämma avgäldsrentan.

Av det nu angivna följer att det är ett direkt beräkningssätt avseende avgäldsrentan som ska läggas till grund i målet. I detta fall innebär det att man ska utgå från en s.k. realrentemetod, härledd ur realräntan på lång sikt.

När det gäller den långsiktiga realräntans nivå har bolaget grundat sitt yrkande på Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande SOU 2012:71. På uppdrag av utredningen yttrade sig KI angående den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv och bedömde att den låg i intervallet 2,4–3,0 procent. Med ledning av bl.a. den bedömningen föreslog utredningen att det skulle införas en i lag angiven avgäldsrenta uppgående till 2,75 procent. Utredningens förslag har inte lett till någon lagstiftning. KI:s bedömning angående den långsiktiga långa realräntan har dock återkommande legat till grund för bedömningar av avgäldsrentans storlek i senare års rättspraxis på området.

Kommunen har beträffande KI:s beräkningar framhållit i huvudsak följande. KI landar i ett intervall om 2,4–3,0 procent. Detta intervall gäller för tioåriga löptider. Enligt praxis ska avgäldsrentan emellertid bestämmas i ett tidsperspektiv om minst 30 år. Räntan för trettioåriga statsobligationer ligger något högre än för tioåriga, vilket enligt underlaget för utredningen motiverar ett påslag om 0,2–0,4 procent. Korrigerat för detta fås ett intervall på 2,6–3,4 procent. Medelvärde av detta blir då 3 procent.

Domstolen finner inledningsvis, i likhet med vad som anges i KI:s rapport (s. 381 i betänkandet), att Högsta domstolens uttalande i NJA 1990 s. 714 om att tidsperspektivet bör vara minst 30 år inte nödvändigtvis ska tolkas som att trettioåriga obligationer är mest relevanta att utgå ifrån. Kommunens invändningar bör mot bakgrund av det nu angivna inte föranleda någon förskjutning av det av KI angivna ränteintervallet om 2,4–3,0 procent. Vid sådant förhållande och då en räntenivå om 2,75 procent framstår som väl avvägd inom det givna intervallet finner mark- och miljödomstolen att den räntenivån kan bilda utgångspunkt vid beräkningen av avgäldsrentan i detta fall.

Mot bakgrund av det angivna finner domstolen att den av bolaget förordade avgäldsrentan om 3 procent ska läggas till grund för beräkningen av avgäldens storlek. Detta bygger på en långsiktig realränta om 2,75 procent med tillägg för triangeleffekten om 0,25 procentenheter.

### **Tomrättsavgäld**

Med ett markvärde om 3 550 000 kr och en avgäldsrenta om 3 procent ska den årliga avgälden per den 1 oktober 2017 bestämmas till 106 500 kr

### **Rättegångskostnader**

Kommunen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 35 308 kr. Av beloppet avser 22 500 kr arbete. Beloppet får anses skäligt.

Bolaget har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 140 000 kr, varav 78 000 kr avser arbete.

Mark- och miljödomstolen finner att parterna ömsom vunnit och tappat målet i sådan mån att vardera parten ska stå sin rättegångskostnad.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 19 september 2017. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge och tekniska rådet Monica Haapaniemi.