



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060207

**DOM**  
2019-01-25  
Stockholm

Mål nr  
F 8273-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-08-29 i mål nr F 5661-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Västerås kommun  
721 87 Västerås

Ombud: Stadsjurist Å O

### Motpart

Förvaltningsbolaget Proban Kommanditbolag, 916631-9518

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. Förvaltningsbolaget Proban Kommanditbolag 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 5 § räntelagen (1975:635) för tiden

Dok.Id 1457809

---

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

innan domen fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, till dess betalning sker.

3. Västerås kommun ska ersätta Förvaltningsbolaget Proban Kommanditbolag för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 24 000 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 573 200 kr för den tioåriga avgäldsperiod som började den 1 oktober 2017. Kommunen har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att Förvaltningsbolaget Proban Kommanditbolag är skyldigt att genast efter att domen meddelats betala kvartalsvis förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfalldag 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 Förvaltningsbolaget Proban Kommanditbolag att ersätta kommunen för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

**Förvaltningsbolaget Proban Kommanditbolag** 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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

**Kommunen** har tillagt i huvudsak följande:

Mark- och miljödomstolen har felaktigt tagit hänsyn till befintlig bebyggelse på fastigheten och dess användning vid bestämmandet av markvärdet för regleringsobjektet. Det är den tillåtna användningen som ger det högsta värdet som ska läggas till grund för värderingen, vilket i det här fallet är handel.

Då fastighetsmarknaden i Västerås är betydligt mer osäker än i Stockholm är det motiverat med ett risktillägg vid bestämmande av avgäldsrentan för en tomträtt i Västerås.

**Bolaget** har tillagt i huvudsak följande:

Andelen butikslokaler på fastigheten X har minskat successivt vilket talar emot kommunens ståndpunkt att ändamålet handel skulle generera det högsta marknadsvärdet. Skulle hela byggrätten utnyttjas för butikslokaler hade byggnaden fått karaktären av en galleria i flera våningsplan där butikerna som inte låg på gatuplan hade varit betydligt mindre attraktiva, genererat väsentligt lägre hyresintäkter och i förlängningen lägre byggrättsvärden.

Av praxis framgår att det endast krävs att marken kan anses vara realvärdesäker på lång sikt för att avgäldsrentan ska motsvara den långsiktiga realrentan utan tillägg. Något tillägg till realrentan 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.

Utifrån de åberopade jämförelseobjekten gör Mark- och miljööverdomstolen samma bedömning som mark- och miljödomstolen i fråga om markvärdet.

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 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 5661-16

## **PARTER**

### **Kärande**

Västerås kommun  
721 87 Västerås

Ombud: Jurist Å O

### **Svarande**

Förvaltningsbolaget Proban KB, 916631-9518

Ombud: Jur.kand. L F

## **SAKEN**

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Västerås X

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträten till fastigheten Västerås X som börjar löpa den 1 oktober 2017 till 489 390 kr.

2. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad.

---

Dok.Id 492836

<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 förvaltningsbolaget Proban KB (bolaget). För avgäldsregleringen gäller en tidsperiod om tio år. Fastigheten är bebyggd med hotell och adressen är Vv, Ww och Zz i Västerås.

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 314 000 kr per år baserat på ett avgäldsunderlag om 8 379 000 kr och en avgäldsrenta om 3,75 procent.

För fastigheten gäller detaljplan Dp 556 fastställd den 13 juni 1968.

Planbestämmelsen anger ändamål handel. Av tomträttsavtalet framgår att ändamålet är hotell, handels- och eller kontorsändamål. Bruttoarean enligt fastighetstaxeringen 2013 är 7 731 kvm bruttoarea (BTA).

**YRKANDEN M.M.**

**Kommunen** har yrkat att den årliga avgälden ska bestämmas till 573 200 kr för den tioåriga avgäldsperiod som börjar den 1 oktober 2017, varvid kommunen utgått från ett avgäldsunderlag om 17 636 000 kr och en avgäldsrenta om 3,25 procent.

**Bolaget** har bestritt avgäldsyrkandet men medgett en höjning av avgälden till 348 000 kr per år, varvid bolaget utgått från ett markvärde om 11 600 000 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.

*Värdegrundande yta*

Det förekommer motstridiga uppgifter i fastighetsregistret avseende R. Bruttoarea är angiven till 7 731 kvm BTA och lokalarea är angiven till 8 892 kvm LOA. Eftersom läget är oklart anser kommunen att ytan bör bestämmas till 8 818 kvm BTA i enlighet med den ytuppgift som finns angiven i tomträttsupplåtelsen.

*Ortsprismetoden*

Vid bedömningen av markvärdet har enligt rättspraxis en värdering enligt ortsprismetoden varit att föredra. Eftersom det gäller obebyggda tomter är det helt oväsentligt vad jämförelseobjekten avsetts att bebyggas med. Det som avgör är vad objekten får bebyggas med, det vill säga, vad detaljplanen medger. I gällande detaljplan för X finns angivet handel. I den värdering som FS Fastighetsstrategi AB tagit fram på uppdrag av kommunen har en ortsprisanalys gjorts mot bakgrund av följande sex försäljningar i Västerås av mark som enligt detaljplanen medger just handel, kontor, restaurang och/eller centrumändamål vilket tillsammans med hotell motsvarar den användning som X har idag.

Följande överlåtelse i Västerås har åberopats till styrkande av markvärdet.

Fastighet	Överlåtelsedatum	Köpesumma (kr/kvm TA)	Köpesumma (kr/kvm BTA)
Y	2009-09	258	1 236
Ö	2011-05	500	1 963
P	2011-11	1 028	6 670
N	2015-02	95 <sup>1</sup>	1 637
Q	2015-02	251	932
M	2015-09	424	1 168

Försäljningarna har skett till nivåer mellan 900 och 2 000 kr/kvm BTA. Samtliga försäljningar ligger utanför ringleden kring Västerås centrum och har därför ett mer ocentralt läge. Utifrån ortsprismaterialet bedöms värdet till 1 800 – 2 500 kr/kvm BTA.

#### *Byggrättskalkyl*

Kommunen åberopar även en byggrättskalkyl.

Byggrättskalkylen indikerar ett värde för byggrätt upplåten med hyresrätt till mellan 1 400 – 2 400 kr/kvm BTA.

---

<sup>1</sup> Tomträtt

*Taxeringsvärde och riktvärde*

Eftersom det finns få jämförbara överlåtelseer att utgå ifrån i ortsprisanalysen får fastighetens taxeringsvärde och skatteverkets riktvärde stor betydelse vid bedömningen av markens marknadsvärde. Även taxeringsvärdet och riktvärdet bygger på jämförbara marköverlåtelseer. Dessa värden utgör 75 procent av det markvärde Skatteverket bedömer att fastigheten har.

För X är taxeringsvärdet för marken 13 000 000 kr och riktvärdet för byggrätten 1 700 kr/kvm BTA enligt AFT -16. Såväl taxeringsvärde som riktvärde utgör 75 procent av det egentliga marknadsvärde skatteverket uppskattar att en taxeringsenhet har. Av detta framkommer således att skatteverket åsatt marken inom X ett marknadsvärde om 17 333 000 miljoner kronor eller ett värde om 2 267 kr/kvm BTA.

*Ändamål i DP, bygglov, tomträttskontrakt, bevaranderestriktioner mm*

Vid bedömandet av markvärdet skall vidare enligt 13 kap 11§ JB hänsyn tas till ändamålet med upplåtelseer och de närmare föreskrifter som skall tillämpas avseende fastighetens användning och bebyggelse.

När det gäller detaljplanen för X så anger den att fastigheten får nyttjas för handel. Utifrån denna planbestämmelse har fastigheten nyttjats för hotell, restaurang, handel (ex frisör, tobaksbutik, resebutik, solarium) och kontor.

Tomträttskontraktet anger att tomträten får nyttjas för hotell-, handels och/eller kontorsändamål. Tomträttsavtalet begränsar således inte nyttjandet av byggnaden utöver vad som anges i detaljplanen.

Delar av byggnationen på X förklarades av Länsstyrelsen som byggnadsminne 1982-09-15. Byggnadsminnet medför att den byggnation som är ursprunglig och ritad av den nationellt erkände arkitekten E H inte får rivas eller förändras exteriört och i vissa begränsade delar inte får förändras interiört. Restriktionerna berör således inte till exempel den senare tillbyggnaden av hotellet

och inte heller övervägande delar av interiöra miljöer. Inte heller vilken användning byggnaden har berörs av beslutet. Anledningen till att byggnaden är byggnadsminne är att den har ett framträdande kulturhistoriskt värde. För ett hotell bör dess speciella och uppmärksammade utseende snarare vara en tillgång än en belastning vilket framkommer på hotellets hemsida där Elite Stadshotell i Västerås beskrivs som "ett högklassigt hotell i en av Sveriges vackraste byggnader i jugendstil". Kommunen anser därför att de begränsningar som byggnadsminnet medför även är en tillgång i och med att det bevarar en unik byggnad som i sig lockar besökare och att något avdrag på markens marknadsvärde således inte bör göras med anledning av detta. För det fall ett avdrag trots allt skulle anses berättigat anser kommunen att det avgäldssunderlag som har tillämpats, om 2 000 kr/kvm BTA, är så pass lågt jämfört med ovan angivet ortsprismaterial i Västerås och för hotell i Sverige samt med taxeringsvärdet att ett sådant avdrag redan kan anses ha skett.

#### *Samlad bedömning av markvärdet*

Efter ortsprisanalys och byggrättskalkyl bedöms marknadsvärdet för fastigheten till 2 000 kr/kvm BTA. Med en byggrätt om 8 818 kvm blir det totala markvärdet 17 636 000 kr.

#### Avgäldsräntan

Enligt förarbetena till 13 kap. jordabalken ska en skälig avgäldsränta motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträtten 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 direktavkastnings-krav för bebyggda fastigheter i Västerås med liknande ändamål och läge som X. Av utdraget ur FMI för X framgår att direktavkastningskraven för bebyggda kontorsfastigheter i A-läge Norra centrumkärnan i Västerås, där X befinner sig, i snitt ligger i intervallet 5,75-6,75 procent. För bebyggda handelsfastigheter ligger direktavkastningskravet i B-läge inom cityringen i snitt inom intervallet 6,6-7,75 procent.

För att ytterligare vidimera riktigheten av de siffor 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. Detta stämmer mycket väl in på de genomsnittliga siffor som FMI redovisar. FS Fastighetstrategi har också i värdeutlåtandets byggrättskalkyl på sidan 17 uppskattat direktavkastningskravet för X till 5,75 procent.

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.

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 5,25-7,25 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 avgäldsräntan 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 arrende-utredningens 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. Medelvärdet 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 skall bestå.

Vid tillämpning av en riskfri realränta måste ett tillägg ske motsvarande en riskpremie för att avgäldsräntan skall 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 avgäldsrenta uppgår till minst 5,6 procent. Det kan alltså konstateras att kommunens tillämpade avgäldsrenta 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 573 200 kr per den 1 oktober 2017 är skälig.

#### **Bolaget**

Grunderna för bestridandet och medgivandet är ett markvärde om 11 600 000 kr och en avgäldsrenta om 3,0 procent.

#### Markvärdet

##### *Värdegrundande yta*

Bolaget utgår vid markvärdeberäkningen från en avgäldsgrundande bruttoarea ovan mark om 7 731 kvm BTA. Denna motsvarar den byggrätt ovan mark, som framgår av taxeringsuppgifterna i fastighetsregistret.

##### *Ortsprisivärdering*

Bolaget hänvisar till en ingiven värdering. Här framgår att markvärdet i första hand bör bestämmas med ledning av en ortsprismetod. Värderingen bör vidare grunda sig

på försäljningar av hotellfastigheter. Bolaget grundar sitt markvärde på följande ortsprismaterial.

Fastighet	Överlåtelsesdatum	Köpesumma (kr/kvm BTA)
S, (Marieberg)	2007-11	3 000
T (Solna)	2010-01	3 000
Quality Hotel Arena Globen	2012-01	3 000
U (Karlskrona)	2008-06	500
W (Helsingborg)	2008-06	2 500
Aa (Uppsala)	2010-01	1 300
Bb (Ö-vik)	2011-06	3 - 400
Cc (Helsingborg)	2012	1 700
Dd (Malmö)	2012-11	2 750
Ee (Malmö)	2013-02	1 800
Ff (Malmö)	2016-10	2 300
Gg (Kalmar)	2014-08	920

Ortsprismaterialet uppvisar stor spridning i intervallet 300-3 200 kr/kvm BTA under åren 2008 – 2014. Flera av hotellen erbjuder rum med sjöutsikt vilket kraftigt ökar attraktiviteten. Värdenivån för byggrätter är betydligt lägre i mindre centralorter så som Karlskrona, Ö-vik och Kalmar. Det senaste köpet indikerar en nivå om 900 kr/kvm BTA i Kalmar. Regleringsobjektet har ett centralt läge i landets femte största stad. Det mest jämförbara köpet bedöms vara hotelltomten i Uppsala som såldes för 1 300 kr/kvm BTA. Uppsala bedöms dock ha en starkare hotellmarknad. Marknadsvärdet för regleringsobjektet bedöms ligga i intervallet 1 500 – 2 000 kr/kvm BTA. Värdet bedöms till 1 750 kr/kvm BTA.

#### *Q-märkning*

Möjligheterna att skapa yteffektivitet i kulturmärkta byggnader är små. Detta bör leda till en reducering av värdet med 15 procent. Detta indikerar ett markvärde om 1 500 kr/kvm BTA.

*Samlad bedömning av markvärdet*

Med stöd av redovisat ortsprismaterial och med beaktande av att byggnaden utgör byggnadsminne bedöms markvärdet till 1 500 kr/kvm BTA eller totalt 11 600 000 kr.

Avgäldsrentan

Bolagets inställning till avgäldsrentan baseras i enlighet med gällande praxis på en långsiktig realränta, vilken svaranden 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 för att den angivna avgäldsrentan är skälig har bolaget åberopat Tomträtts- 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 konjunkturella svängningar, som kan förekomma på fastighetsmarknaden, är en förvaltningsrisk, som belastar byggnadens förvaltare, d.v.s. tomträtthavaren.

Kommunen inleder redogörelsen för sin inställning till avgäldsräntan i med en hänvisning till förarbetena till 13 kap. jordabalken, enligt vilka den skäliga avgäldsräntan skall motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträtten 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 avgäldsräntan i sin dom 2012-01-31 (mål nr F 5259-10 m.fl.), är nämligen ingenting annat än nyckeltal, som värderare på Forum Fastighetsekonomi, C & W, 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 avgäldsränta 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 direktavkastningskravet 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 E C och tomträttskommitténs 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.

Bolaget noterar att käranden i målet nu åberopar samma utredning, som åberopades av Stockholms kommun i Svea hovrätts mål T 3353-08. Bolaget hänvisar till hovrättens domsskäl i mål T 3353-08, vilka underkänner utredningen som grund för bestämmande av avgäldsrentan.

Kommunen åberopar en utredning av civ. ing. J R från år 2002. Bolaget inger och åberopar en promemoria angående friköpspris, direktavkastningskrav på mark och avgäldsrenta 2015-01-22 av J R av vilken 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 klargörande sätt i bifogad artikel ur branschorganet Fastighetsnyttets nyhetsida 2016-03-21 författad av Tekn Dr B N och professor emeritus S L. Till belysande av samma problematik inges och återopas också en artikel ur branschorganet Fastighetsnytt utgåva nr 5 år 2015 författad av Tekn Dr B N och redaktionschef S T. 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 således sammanfattningsvis att en avgäld om 348 000 kr per år från och med den 1 oktober 2017 är skälig.

## **PARTERNAS INVÄNDNINGAR**

### **Kommunen**

#### Markvärdet

Bolaget har å sin sida åberopat ett värdeutlåtande av Bryggan Fastighetsekonomi AB (Bryggan) som stöd för sin inställning till markvärdet. Bryggan har begränsat sin ortsprisjämförelse till att avse endast överlåtelse av hotellbyggrätter i andra delar av landet.

Markpriserna i Stockholm befinner sig generellt högre men därutöver beror markpriserna för övriga delar av landet på många olika parametrar. Som jämförelsematerial får därför snittpriset för objekt i övriga landet betydelse. Det är mer tveksamt att jämföra enskilda städer och läget i dessa med varandra eftersom varje stad och läge i staden är unikt. Om Västerås kan t.ex. framhållas dess placering i Stockholms närhet samt att den är en stark regional handelsstad som lockar besök från andra kommuner. Västerås är landets 6:e största stad och som handelsstad ligger Västerås på 5:e plats i landet. Det totala handelsindexet låg år 2015 på 128 vilket innebär att mer än var femte kund som handlar i Västerås kommer från annan ort. Särskilt stor inresning till kommunen sker i sällanköpshandeln som har ett index på 150, dvs var tredje försäljning sker till kunder som inte bor i Västerås. Västerås växer stadigt och den 31 december 2015 hade Västerås befolkning ökat till drygt 145 000 vilket var en ökning med hela 1,1 procent från föregående år.

Fastigheten X är därtill centralt belägen i Västerås centrum alldeles intill Stora torget, övrig centrumhandel och med utsikt mot Västerås Domkyrka vilken getts 3 stjärnor i Guide Michelin verte. Parkeringsmöjligheterna runt fastigheten är mycket goda med parkeringshus på angränsande fastighet.

De snittpriser som Bryggans ortsprismaterial för hotellförsäljningar i landet uppvisar är således högst aktuella att jämföra med när det gäller X i Västerås. Dock anser kommunen att jämförelsen borde avsett mark planlagd för handel generellt och att en sådan bredare jämförelse hade medfört ännu högre markvärden, särskilt för försäljningar i städers absoluta stadskärna.

Bolagets påstående, att avgäldsbestämning på annan grund än förutsatt hotellanvändning indirekt skulle strida mot JB 13 kap. 6 §, redovisas inte tillsammans med någon som helst förklaring eller argument för på vilket sätt detta förhållande skulle uppkomma. Det torde framstå som fullständigt klarlagt i lag och rättspraxis att det är markens värde i obebyggt skick och med utgångspunkt från vad marken får användas till, enligt bland annat detaljplan och tomträttskontrakt, som är avgörande för värderingen. Det finns ingen bestämmelse avseende X som begränsar användning av tomträtten för handelsändamål. Väljer tomträttshavaren att ändå använda den för huvudsakligen hotell skall detta inte medföra att kommunen får en lägre andel av markens värdeökning. Som framgår av bolagets inlägga ab 28 har dessutom X tidigare i högre utsträckning än idag använts för handel vilket visar på att möjligheten finns.

Kommunen har vad gäller avgäldsgrundande byggrätt, av försiktighetskäl, utgått från den bruttoarea som finns angiven i samband med att tomträtten uppläts. Av rättspraxis framkommer dock att det är skäligt att räkna med att bruttoarean uppgår till 115 procent av total taxerad LOA, se Svea Hovrätts dom i mål F 10282-12. I målet yrkade tomträttshavaren att beräkningen skulle ske mot bakgrund av uttyrd LOA ovan mark vilket alltså inte accepterades av hovrätten. En utifrån praxis framräknad bruttoarea skulle för X uppgå till 10 225 BTA (1.15 x 8 892



kvm/LOA). Den av kommunen använda bruttoarean är således även mot bakgrund av denna jämförelse lägre än vad rättspraxis medger.

Som redan påpekats måste dock denna sammanställning av hotellpriser analyseras med försiktighet. Att jämföra mindre städer som Kalmar, Karlskrona och Örnsköldsvik eller centrala Stockholm med Västerås är egentligen inte möjligt. Mest jämförbara städer med Västerås är Helsingborg, Uppsala, Solna och Malmö vilka alla är större städer som ligger i en tillväxt-/storstadsregion. Oavsett stärker uppgifterna i sammanställningen uppfattningen om att priser överstigande 2000 kr/kvm BTA generellt sett är rimliga för hotellobjekt i större städer i tillväxt-/storstadsregioner.

### **Bolaget**

Regleringsobjektet får användas till hotell och används också till hotell. Detta är därför utgångspunkt för värderingen i målet. Byggnaden fanns vid upplåtelsen och var även då använd som hotell. Byggnaden är kulturklassad och kan inte omvandlas till handelsändamål vare sig tekniskt eller marknadsmässigt.

Vid värdering av byggrätt medräknas endast yta ovan mark. Detta är inte en princip- eller praxisfråga utan en värderingsfråga. Värderingsobjekt och regleringsobjekt måste vid värdering behandlas lika.

Regleringsobjektets byggrätt ska värderas som hotell. Detta följer redan av att byggrätten är utnyttjad just för hotell och att sådan användning är tillåten enligt kontraktets ändamåls-bestämmelse. Bolaget menar också att avgäldsbestämning på någon annan grund än förutsatt hotellanvändning indirekt skulle kunna strida mot bestämmelsen i 13 kap. 6 § jordabalken, att inskränkning inte får ske i tomträttshavarens rätt att upplåta nyttjanderätt i tomträtten.

Kommunens påstående om motstridiga uppgifter om ytor i fastighetsregistret torde avse ytor i taxeringen, eftersom det är taxeringens ytoppgifter, som kommunen hänför sig till. Påståendet om motsägelser är fel. Lokalarea (LOA) enligt taxeringen

inkluderar ytor under marknivån, medan däremot bruttoarea (BTA) i taxeringen avser byggrätt ovan mark. Eftersom jämförelseobjekts prisnoteringar analyseras i förhållande till byggrätt ovan mark är det viktigt att ytor under mark inte inkluderas i den avgäldsgrundande ytan. I annat fall blir värderingen fel.

### **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**

*Värdegrundande yta m.m.*

Kommunen har grundat sitt yrkande på att den ytuppgift som finns angiven i tomträttsupplåtelsen. Bolaget utgår istället från den yta som finns angiven i fastighetsregistret (fastighetstaxeringtaxeringsbeslutet) och som avser bruttoarea ovan mark. Domstolen finner att den uppgift som kommunen anger och som utgör bilaga till tomträttsavtalet är preciserad på ett sådant sätt att den ger företräde

framför den uppgift som finns registrerad i fastighetsregistret. Av bilagan framgår dessutom att ytan endast avser yta ovan mark. Vid den fortsatta bedömningen kommer 8 818 kvm BTA att ligga till grund för beräkningen.

I detaljplanen (Dp556 från 1968) anges ändamålet handel. Av tomträttsavtalet framgår att ändamålet är hotell, handels- och eller kontorsändamål. På fastigheten finns en hotellbyggnad uppförd. Det har inte gjorts gällande att detta utgör otillåten markanvändning.

Den första frågan gäller om en användning som hotell som uppförts med stöd av ett bygglov, men som inte har stöd i planen, kan ligga till grund för att fastställa värdet. En snarlik fråga gällande utnyttjad utökad byggrätt har behandlats i Svea hovrätts dom den 21 december 2006 i mål nr T 5910-05. Av domen framgår följande.

*”En byggrätt som medgivits efter dispens enligt byggnadslagen och sedermera tagits i anspråk är enligt hovrätten jämställd med en byggrätt som medgivits efter planändring. Det har inte framkommit något i målet som tyder på att den faktiskt utnyttjade byggrätten efter den planändring som i och för sig krävs enligt plan- och bygglagen inte skulle få utnyttjas vid en tänkt exploatering av den avröjda och obebyggda regleringsfastigheten vid regleringstidpunkten. Därmed bör den dispenserade byggrätten och tillika utnyttjade byggrätten 41 000 m<sup>2</sup> BTA ligga till grund för bestämmande av markvärdet [...].”*

Hovrättens dom gällde en utökning av byggrätten i förhållande till i planen medgiven byggrätt. Domstolen gör dock bedömningen att resonemanget i domen även är tillämpligt beträffande ändrad användning. Mot denna bakgrund finner domstolen att pågående användningen som hotell får anses jämställd med en planändring. Tillåten markanvändning ska således utgå ifrån att fastigheten kan användas *både* för det ändamål som anges i planen, inkluderande en användning för hotelländamål, och ändamålet enligt tomträttsavtalet.

*Värdering av marken*

Kommunen har åberopat sex överlåtelse av kommersiella fastigheter i Västerås. Y (restaurang), Ö (butik), L (kiosk), N (centrumbebyggelse), Q (opreciserat) och M (förskola). Med ortsprismaterialet som grund gör kommunen sammantaget gällande en nivå om 2 000 kr/kvm BTA.

Bolaget har åberopat tolv överlåtelse av hotellfastigheter. Fastigheterna är belägna i olika städer. Med enbart ortsprismaterialet som grund gör bolaget sammantaget gällande en nivå om 1 750 kr/kvm BTA.

Domstolen konstaterar att parternas ortsprisunderlag avser olika användning, hotell respektive kommersiell användning med en tyngdpunkt på handel. I princip ska den användning som ger det högsta värdet läggas till grund för värderingen. I förevarande fall bedömer dock domstolen underlaget som osäkert. Kommunens underlag avser olika typer av kommersiell användning. Hotellköp saknas helt i Västerås och bolaget har åberopat hotellköp i hela landet där lägesöverföringen får anses som mycket osäker. Mot bakgrund av ovanstående finner domstolen att en sammanvägning av värdet avseende dessa ändamål är lämpligt. Värdet av hotellanvändning bedöms ligga lägre än övrig kommersiell användning, men på grund av osäkerheten med lägesöverföringen bör även de köp som kommunen åberopat vägas in. Värdet bedöms till skäliga 1 850 kr/kvm BTA. Vad parterna anfört om värdet beräknat med stöd av en s.k. byggrättskalkyl respektive reduktion för att byggnaden är byggnadsminnesmärkt föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning.

*Totalt markvärde*

Mot bakgrund av ovanstående finner domstolen att markvärdet för X ska bestämmas till avrundat 16 313 000 kr (8 818 kvm BTA x 1 850 kr).

**Avgäldsrentans storlek**

Vad mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om skäligen 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 E C, 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 kritik av 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 avgäldsräntan 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 skälig 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. realräntemetod, 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 16 313 000 kr och en avgäldsrenta om 3 procent ska den årliga avgälden per den 1 oktober 2017 bestämmas till 489 390 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 176 000 kr, varav 102 000 kr för arbete.

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

#### **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.