



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2022-05-03
Stockholm

Mål nr
F 4095-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-03-13 i mål nr F 1290-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

HSB Fastigheter i Gamlestaden AB

Ombud: R. L. och E. S.

Motpart

Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd
Box 2258
403 14 Göteborg

Ombud: A. D. och J. D. R. samt V. K.

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Y i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom avseende punkten 1 i domslutet fastställer Mark- och miljööverdomstolen tomträttsavgälden för fastigheten Y i Göteborgs kommun till 120 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 1 april 2020.

Dok.Id 1809719

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

2. HSB Fastigheter i Gamlestaden AB ska omgående efter meddelad dom till Göteborgs kommun utge mellanskillnaden mellan den nuvarande tomträttsavgälden och den tomträttsavgäld som ska gälla enligt punkten 1 i domslutet.
 3. Göteborgs kommun ska vidta nödvändiga inskrivningsåtgärder med anledning av punkten 1 i domslutet.
 4. Vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Göteborgs kommun är lagfaren ägare till fastigheten Y i Göteborgs Göteborgs kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till HSB Fastigheter i Gamlestaden AB. Enligt tomträttsavtalen får fastigheten användas för bostadsändamål med en mindre del lokaler. Avgäldsperioden löper om tio år.

Sedan Göteborgs kommun väckt talan om omprövning av avgälden i mark- och miljödomstolen, meddelade mark- och miljödomstolen dom den 13 mars 2020.

HSB Fastigheter i Gamlestaden AB har överklagat mark- och miljödomstolens dom. Parterna har därefter träffat en förlikning och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska stadfästa förlikningen i dom.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen, som har beaktat panträtsinnehavares rätt, finner att det finns förutsättningar att meddela dom i enlighet med det som parterna har kommit överens om.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast den 2022-05-31

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Mikael Hagelroth, referent, och Rikard Backelin samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-03-13
meddelad i
Vänerns borg

PARTER

Kärande

Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd, 212000–1355
Box 2258
403 14 Göteborg

Ombud: M. L. L. och O. P.

Svarande

HSB Fastigheter i Gamlestaden AB

Ombud: Advokaterna R. L. och E. S. W.

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Y

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Y till 240 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa från och med den 1 april 2020.
2. HSB Fastigheter i Gamlestaden AB ska ersätta Göteborgs kommun för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 69 050 kr, varav 66 250 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 468084

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

BAKGRUND

Göteborgs kommun (kommunen) är lagfaren ägare till fastigheten Y (Y eller fastigheten). Fastigheten är upplåten med tomträtt. Innehavare av tomträtten är HSB Fastigheter i Gamlestaden AB (bolaget). Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för bostadsändamål med en mindre del lokaler.

För avgäldsregleringen gäller tidsperioder om tio år. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 mars 2020 och den årliga tomträttsavgälden för denna period är 70 724 kr.

Sedan parterna inte kunna enas om en ändring av tomträttsavgälden, har kommunen väckt talan om fastställande av tomträttsavgälden för kommande tioårsperiod.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten till 240 000 kronor från och med den 1 april 2020.

Bolaget har bestritt kommunens yrkande och yrkat att nuvarande avgäldsnivå om 70 724 kr ska kvarstå för kommande tioårsperiod.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Kommunen har till grund för och till utveckling av sin talan i huvudsak angett följande.

Den yrkade tomträttsavgälden motsvarar en skälig ränta på det uppskattade markvärdet vid värdetidpunkten den 1 april 2020.

Vid omprövning av tomträttsavgälden ska rätten enligt 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken (JB) bestämma avgälden för den kommande perioden på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömande av markvärdet

ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Sedan markvärdet (avgäldsunderlaget) fastställts ska enligt lagens förarbeten (NJA II 1953 s. 372 ff.) den årliga avgälden bestämmas så att den motsvarar en skälig ränta (avgäldsränta) på markvärdet. I praktiken bedöms markvärde och avgäldsränta oftast var för sig, varefter den årliga avgälden fastställs med ledning av dessa båda delposter. Vid omreglering av tomträttsavgälden gäller således att domstolen ska bestämma dels ett värde på marken, s.k. avgäldsunderlag, dels en avgäldsränta, dvs. en räntesats varmed avgäld ska utgå på underlaget.

Avgäldsunderlaget ska bestämmas utifrån ett bedömt marknadsvärde på marken i avröjt skick d.v.s. med bortseende från tomträttshavarens egna investeringar i fastigheten. Befintliga byggnader m.m. på fastigheten ska således tänkas bort. Som utgångspunkt för att bedöma värdet på marken använder kommunen det beräknade marktaxeringsvärdet för bostad 2019 (FFT19). Det värdet uppgår till 16 000 000 kronor, (2 788 BTA x riktvärde 5 800 kr/kvm $\approx$ 16 000 000). Taxeringsvärdet för hyreshus styrs i hög grad av inom vilket s.k. värdeområde som fastigheten är belägen. För respektive värdeområde finns riktvärdesangivelser beslutade av Skatteverket. Den nu aktuella fastigheten ligger inom värdeområde nr 1480084. För detta område gäller riktvärdesangivelse på mark 5 800 kr per m² BTA bostäder. Riktvärdena från taxeringen har, efter en uppräkningsfaktor med 1,33 (för att räkna upp taxeringsvärdet till marknadsvärdet) och i avsaknad av annan utredning, godtagits i praxis som en uppskattning av marknadsvärdet på marken. I detta fall ger det ett uppskattat marknadsvärde på marken om 21 280 000 kr (16 000 000 x 1,33 = 21 280 000 kr).

Bestämmelserna om omreglering av avgäld bör tillämpas så att en skälig andel av markvärdestegringen tillförs tomträttsupplåtaren under hela den mycket långa tid tomträttsupplåtelsen normalt kan förväntas bestå. Avgäldsräntan har således funktionen att tillförsäkra tomträttsupplåtaren i huvudsak samma avkastning av den

upplåtna marken som denne under samma tid skulle ha fått på grund av själva markinnehavet ifall tomträtt till marken inte hade upplåtits (NJA 1990 s. 714).

Det är i brist på tillförlitlig utredning om denna avkastning som det i praxis har tillämpats en långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden under minst 30 års sikt utan beaktande av risktagande (NJA 1986 s. 272, 1988 s. 343 och 1990 s. 714). Detta gäller som gängse utgångspunkt för bestämmandet av avgäldsräntan. Till denna realränta har gjorts ett visst tillägg i syfte att kompensera tomträtts-upplåtaren för marknadsvärdesstegringen under avgäldsperioden, den s.k. triangel-effekten. Bolaget är dock av uppfattningen att det är den långsiktiga realräntan vid tiden för omprövningen som ska ligga till grund för avgäldsbestämningen. Kommunen delar inte detta synsätt.

Avgäldsräntan bör präglas av en betydande stabilitet och ytterst är det fråga om en skälighetsbedömning. Anledning att frångå en procentsats som kommit att etableras som praxis finns enbart om bedömningen av ny avgäldsränta kan göras med betydande säkerhet eller om avgäldsräntan kan bedömas avvika stort från den praxis som tidigare gällt. (Svea hovrätts dom den 31 januari 2012 i mål nr F 5259–10 m.fl.)

Avgäldsräntans storlek har under senare år varit föremål för ett flertal prövningar av Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, (se bl.a. domar den 3 april 2014 i mål nr F 6747–13, den 3 juli 2015 i mål nr F 472–15, den 22 december 2017 i mål nr F 9187–16 och den 25 januari 2019 i mål nr F 8273–17). Dessa avgöranden ger vid handen att skälig avgäldsränta ska anses vara 2,75 procent med tillägg om 0,25 procentenheter för triangeleffekten, således 3 procent. Beträffande de båda sist-nämnda avgörandena kan, med hänsyn till vad bolaget anfört, framhållas att avgälden ska motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. MÖD har således i nämnda avgöranden haft att ta ställning till om medgiven avgäld motsvarat vad som faktiskt varit skäligt. Om så inte hade varit fallet torde utgången i målen också ha blivit att avgälden, oaktat vitsordad nivå på avgäldsräntan, satts till ett lägre belopp.

Att de nu aktuella avgörandena inte kan förstås på annat sätt än att skälig avgälds-ränta inte understiger 3 procent bekräftas genom en rad underrättsavgöranden. Sammanfattningsvis står kommunen fast vid sin uppfattning att de båda MÖD-avgörandena utgör relevant praxis i fråga om vad som ska anses vara en skälig avgäldsränta.

En avgäldsränta om 3 procent motsvarar även den räntesats som Tomträtts- och arrendeutredningen, på grundval av Konjunkturinstitutets bedömning av den långsiktiga realräntan, föreslog i sitt delbetänkande SOU 2012:71. I sammanhanget kan anges att Konjunkturinstitutet 2017 gjort en ny lägre bedömning av realräntor på längre sikt (prognosen sträcker sig till 2026). Det kan emellertid noteras att den reviderade prognosen inte fått något genomslag i rättstillämpningen (se Mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätt dom den 13 december 2018 i mål nr F 7540–17).

Sammanfattningsvis kan alltså konstateras att enligt gällande och fast praxis — senast bekräftat genom MÖD:s avgörande den 25 januari 2019 i mål nr F 8273–17 — är skälig avgäldsränta åtminstone 3 procent inklusive tillägg för triangeleffekten.

Högsta domstolen har i NJA 1986 s. 272 uttalat att det för beräkning av avgäldsräntan bör eftersträvas en modell som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa. Praxisbildningen i spåren av 1986 års avgörande präglas tydligt av detta förhållningssätt. Den räntesats som ansetts utgöra skälig avgäldsränta har förblivit tämligen stabil över tid trots realräntornas variationer; vid ny praxis har sänkning endast skett i små steg (0,25 procentenheter).

Som Högsta domstolen betonat i NJA 1990 s. 714 ska avgälden bestämmas så att skälig andel av marknadsvärdestegringen tillfaller tomträttsupplåtaren. Avgäldsräntans funktion är därvid att säkerställa samma avkastning under den tid som tomträttsupplåtelsen kan förväntas bestå (cirka 50–60 år) som tomträttsupplåtaren skulle ha fått om marken i stället upplåtits för ett annat ändamål. Det sagda innebär således att tomträttsupplåtaren inte ska behöva avstå från löpande avkastning och

därmed enbart nöja sig med den värdestegring marken undergår. Alldeles bortsett från att det vore orimligt, kan konstateras att det uppenbart också skulle stå i strid med kravet i 13 kap. 1 § JB om att avgälden ska bestämmas i pengar.

För det fall att någon tomträttsupplåtelse inte kommit till stånd hade fastighetsägaren varit tillförsäkrad avkastning genom att upplåta marken för ett annat ändamål, t.ex. genom arrende. Fastighetsägaren hade även kunnat välja att för egen del nyttja marken genom att t.ex. uppföra en byggnad och därvid få avkastning i form av hyresintäkter. Markens värdeutveckling hade emellertid blivit densamma oavsett upplåtelse med tomträtt, annan upplåtelseform eller om fastighetsägaren valt att själv disponera marken. Ytterligare ett exempel som visar det orimliga i att inte uppställa ett avkastningskrav är att lokalhyror i så fall torde bli ungefär desamma oavsett fastighetens läge; hyran skulle då baseras på byggnadskapitalet och inte påverkas av markkapitalet. Förvisso är exemplet något förenklat emedan skillnad i hyra mellan olika lägen naturligtvis inte enbart förklaras av värdet hos det underliggande markkapitalet utan är beroende även av andra parametrar såsom byggkostnader och risken för outhyrda lokaler; icke desto mindre är exemplet belysande.

Det ovan anförda ger i sammanfattning följande. Avgäldsräntan ska bestämmas så att tomträttsupplåtaren tillförsäkras en skälig avkastning på den upplåtna markens värde, vilket alltså inte blir fallet om en negativ realränta läggs till grund för avgäldsberäkningen. Utgångspunkten vid bestämmande av avgäldsräntan är den i praxis gällande, om än att det i varje enskilt fall ytterst får göras en skälighetsbedömning. Vägledning får därvidlag hämtas från fastighetsmarknadens direktavkastningskrav.

Sålunda konstateras att skälig avgäldsränta, inklusive tillägg för triangeleffekten, är åtminstone 3 procent. Den av kommunen yrkade avgäldsräntan motsvarar en ränta om cirka 1,13 procent, dvs. en ränta som med avsevärd marginal understiger den i praxis etablerade räntan. För det fall att avgälden för den kommande perioden skulle lämnas oförändrad i enlighet med bolagets yrkande innebär det en avgäldsränta om cirka 0,33 procent.

Med en avgäldsränta om 3,0 % skulle en skälig avgäld per år enligt rättspraxis kunna vara 638 400 kr ($21\,280\,000 \text{ kr} \times 0,03$). Kommunens yrkande baseras dock på en beräkningsmodell som är antagen av kommunfullmäktige i Göteborg 2006-02-23. Modellen innebär att kommunen, för tomträttsupplåtna flerbostadshus beräknad med 2019 års marktaxeringsvärde som bas, tillämpar en avgiftsränta om 2 procent för bostäder för tioåriga avgiftsperioder. Enligt beslut av kommunfullmäktige i januari 2005 reduceras marktaxeringsvärdet för bostäder med 25 procent vid fastställande av avgiftsunderlaget. Avgäldsunderlaget enligt kommunens yrkande är således 75 procent av marktaxeringsvärdet, dvs. cirka 56 procent av ett uppskattat marknadsvärde. Kommunens beräkningssätt medför att avgäldsunderlaget understiger den nivå som följer av rättspraxis. Beräkningsmodellen för bostäder ger i förevarande fall följande resultat (marktaxeringsvärdet $\times 0,75 \times 0,02$).

Avgäldsunderlag:	$75 \% \times 16\,000\,000 \text{ kr} = 12\,000\,000 \text{ kr}$
Avgäldsränta:	2 %
Avgäld:	$240\,000 \text{ kr} (12\,000\,000 \times 0,02 = 240\,000)$

Kommunens beräkningsmodell innebär att den yrkade årliga avgälden om 240 000 kr i realiteten motsvarar cirka 1,13 procent av det uppskattade markvärdet om 21 280 000 kr för fastigheten eller 1,5 procent av dess marktaxeringsvärde om 16 000 000 kr.

I förhållande till det tidigare nämnda riktvärdet för tomtmark inom aktuellt värdeområde om 5 800 kr, kan kommunen i förevarande fall vitsorda en reduktion av riktvärdet med 200 kr/m² BTA med hänsyn till bolagets kostnader för VA-anläggning. Kommunen kan inte vitsorda någon reduktion av riktvärdet därutöver för tomträttshavarens eventuella kostnader avseende markanläggningar. Detta eftersom bolaget inte har preciserat vare sig vilka markanläggningar det skulle vara fråga om eller vilka kostnader bolaget haft för att utföra sådana anläggningar. Kommunens här redovisade inställning vad avser riktvärdet föranleder emellertid inte kommunen att justera yrkandet om en årlig tomträttsavgäld om 240 000 kr,

eftersom tomträttshavarens investeringar i fastigheten beaktas i den av kommunen tillämpade beräkningsmodellen genom det schablonavdrag om 25 procent som där görs från marktaxeringsvärdet.

Även om det saknas stöd i lag och praxis för att reducera avgälden på grund av bostadssociala förhållanden får vidare hänsyn även härtill redan anses ha skett genom det sätt på vilket kommunen beräknat avgäldsunderlaget.

Bolaget har till grund för och till utveckling av sin talan i huvudsak anfört följande. Bolaget har inte väckt talan om sänkning av avgälden. Det medgivna beloppet motsvarar därför en skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

Bolaget delar kommunens uppfattning att enligt 13 kap. 11 § jordabalken ska tomträttsavgäld bestämmas på grundval av det värdet marken äger vid tiden för omprövningen med bortseende från tomträttshavarens investeringar i fastigheten. Sedan markvärdet (avgäldsunderlaget) fastställts ska den årliga avgälden bestämmas så att den motsvarar en skälig ränta (avgäldsränta) på markvärdet. Den årliga avgälden ska således bestämmas med ledning av dels markvärdet, dels avgäldsräntan. Bolaget och kommunen är eniga om att den årliga avgälden ska bestämmas så att den motsvarar en skälig avgäldsränta samt att avgäldsräntan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden.

Av det ursprungliga tomträttsavtalet från 1950 och för fastigheten gällande detaljplan från 1945 framgår att fastigheten var obebyggd och inte förberedd för byggnation när tomträtten uppläts. Bedömningen av markens värde ska därför ske utan hänsyn till den bebyggelse som finns inom fastigheten samt de investeringar i vatten och avlopp samt normala markanläggningar som anlagts av tomträttshavaren. I sammanhanget får betonas att det är tomträttshavaren som betalar fastighetsskatt/-avgift för marken.

Kommunen har åberopat flera olika markvärden i målet. Bolaget har inget att invända mot ett markvärde som uppgår till 75 procent av taxeringsvärdet i enlighet med kommunfullmäktiges beslut från 2006. Bolaget kan däremot inte acceptera ett markvärde som uppgår till taxeringsvärdet uppräknat med 1,33.

I ett markvärde uppgående till 75 procent av taxeringsvärdet har markvärdet som det får förstås reducerats med tomträttshavarens investeringar för att förbereda byggnation enligt detaljplanen. Av handlingarna till kommunfullmäktiges beslut 2005 angående principer för fastställande av tomträttsavgälder för flerbostadshus framgår också att beslutet att markvärdet ska bestämmas till 75 procent av marktaxeringsvärdet utgör ett för tomträttshavarens investeringar i marken schabloniserat avdrag. Om kommunen menar att markvärdet uppgår till ett annat belopp så måste en motsvarande reduktion av tomträttshavarens investeringar göras enligt Skatteverkets allmänna råd och rättsliga vägledning.

Skatteverket bestämmer taxeringsvärden för fastigheter enligt en viss modell. Bl.a. tillämpas en riktvärdekarta som anger gränsen mellan vissa värdeområden. Riktvärdekartan innehåller även förteckningar över riktvärdeangivelserna. För bebyggda fastigheter består taxeringsvärdet dels av ett värde för tomtmarken och dels av ett värde för byggnaden. När enbart värdet på marken ska tillämpas är det taxeringsvärdet för tomtmarken som används.

I Skatteverkets rättsliga vägledning,
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2019.8/368488.html#h-Riktvardeangivelse-for-tomtmark>, 2020-01-27, under rubriken "När riktvärdet bestäms förutsätter man att tomtmarken kan bebyggas omedelbart" anges att när riktvärdet bestäms förutsätter man att tomten kan bebyggas omedelbart samt att riktvärdet för tomtmark förutsätter normalt - utan att detta anges särskilt - att tomten har tillgång till VA och till en gata eller väg. Först om det förutsätts något annat än genomsnittliga förhållanden ska det anges på riktvärdekartan. Se även fastighets-taxeringslagen 12 kap. 2 § i vilken anges att riktvärdet ska bestämmas med utgångspunkt i att tomtmarken kan bebyggas omedelbart.

Vidare anges i Skatteverkets rättsliga vägledning att när man bestämmer riktvärdet förutsätter man dessutom att tomten är av en sådan beskaffenhet som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet, även för andra egenskaper än tillgång till VA och till gata eller väg. Med andra egenskaper avses sådana egenskaper hos tomten som har eller kan bedömas ha betydelse för marknadsvärdet.

Eftersom det är tomträttshavaren som i detta fall har förberett marken för byggnation ska marktaxeringsvärdet reduceras med värdet av dessa förberedelser, däribland VA och andra tomtanläggningar. Detta görs genom en justering enligt Skatteverkets allmänna råd.

I Skatteverkets rättsliga vägledning för "tomtmark" och "säregna förhållanden", <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2019.8/368521.html>, 2020-01-27, anges under rubriken "Markanläggningar saknas" att riktvärdeangivelserna för tomtmark avser "färdig" tomtmark. Det innebär att de rekommenderade värdena förutsätter tillgång till markanläggningar som är normala för värdeområdet i form av VA-anslutning, gata eller väg och tomtanläggningar för kvartersvägar, parkeringsplatser, servisledningar samt grönytor. För obebyggd tomtmark är dessa förutsättningar ofta inte uppfyllda, varför en justering för säregna förhållanden kan bli aktuell med stöd av 7 kap. 5 § FTL. Om normala markanläggningar saknas bör man beräkna justeringen med ledning av SKV A 2018:11, avsnitt 4.3.1. Då det är tomträttshavaren som i detta fall har stått för anslutningar och normala markanläggningar inom fastigheten ska en justering göras enligt den tabellen som återfinns i avsnittet. Justering ska göras enligt kolumnen där både markanläggning och VA-anslutning saknas.

Enligt riktvärdekartan uppgår riktvärdet för tomtmark inom fastigheten Y till 5 800 kr/kvm BTA bostäder, en uppgift som också anges i kommunens stämningsansökan. Riktvärdet för tomtmark ska därför justeras ner med 800 kr/kvm BTA. Om markvärdet ska bestämmas till ett annat värde än det av kommunen angivna 75 procent av marktaxeringsvärdet ska det således beräknas på

ett riktvärde om 5 000 kr/kvm BTA bostäder i stället för 5 800 kr/kvm BTA bostäder.

Av kommunens nu framställda yrkande om bestämmandet av tomträttsavgälden för den 10-åriga avgäldsperioden som börjar i april 2020 följer att kommunen anser att tomträttsavgälden ska fastställas på grundval av exakt samma kriterier som gällt år 2006. Bolagets inställning är att beräkningsmodellens avgäldsrenta inte längre är skälig och att den årliga avgälden därmed blir oskäligt hög.

Tomträttsinstitutet tjänar syftet att det allmänna ska kunna tillgodogöra sig en eventuell markvärdestegring av mark som upplåts med tomträtt. Vid avgäldsreglering ska en intresseavvägning göras mellan det allmännas intresse av att tillgodogöra sig markvärdestegringen och tomträttshavarens och kreditgivarens intresse av ekonomisk trygghet (SOU 1952:28 s. 62). Vid bestämmandet av en skälig avgäldsrenta ska således även tomträttshavarens intresse av att hålla sina boendekostnader nere beaktas (SOU 1980:49 s. 148).

Det kan konstateras att de förhållanden som år 2005 aktualiserade översynen av bestämmandet av tomtätsavgälden - kraftiga höjningar av marktaxeringsvärden - gör sig än mer gällande i dag. Utvecklingen av marktaxeringsvärdena i Göteborg generellt har varit exceptionell under den senaste tioårsperioden. Den kraftigt ökade höjningen av marktaxeringsvärdet förefaller ha sin grund dels i den rådande bostadsbristen, dels i det rådande ränteläget.

Principerna för hur skälig avgäldsrenta ska bestämmas har utvecklats i praxis särskilt genom Högsta domstolens domar i NJA 1986 s. 272 och NJA 1990 s. 714. I avsaknad av lämplig metod för att avläsa ett omedelbart förräntningskrav på enbart markkapital har Högsta domstolens utgångspunkt varit att finna vilken real avkastning den som planerar att investera i mark kan påräkna vid alternativa placeringar av likvärdig art. Den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden har ansetts vara lämplig för ändamålet. Det är rimligt att det är den långsiktiga realräntan vid tidpunkten för fastställandet av den aktuella avgälden som ska tillämpas.

En lämplig sammanställning av utvecklingen av realräntan återfinns exempelvis i Konjunkturinstitutets PM Konjunkturläget mars 2017. Av denna framgår att den långa realräntan i världen successivt fallit från cirka 5 % i slutet av 80-talet till att vara negativ i dag. Konjunkturinstitutet anger i promemorian att realräntan är i dagsläget negativ i många delar av världen, däribland USA, euroområdet och Sverige. Den av Konjunkturinstitutet gjorda beskrivningen bekräftas av Riksgäldens statistik för ränta för reala statsobligationer. Under år 2000 uppgick snitträntan till 3,9334 %, år 2006 till 1,6504 %, år 2010 till 0,4544 % och år 2018 till -1,2908%. Även 2019 var snitträntan negativ.

Frågan blir hur Högsta domstolens anvisning om att skälig avgäldsränta ska bestämmas med vägledning av den långsiktiga realräntan för riskfri investering ska tillämpas när denna ränta för närvarande är negativ. Effekten av negativ ränta är att den som önskar en riskfri placering inte bara inte erhåller någon avkastning alls utan till och med ska utge ersättning till förvaltaren av placeringen.

Bolaget bedömer att tillämpningen av realräntemetoden inte bör leda till att bestämma en negativ avgäldsränta trots den rådande negativa långa realräntan.

Kommunen hänvisar till domstolspraxis, till en statlig utredning från 2012 samt till skrivelse från Konjunkturinstitutet från 2012. Vad gäller hänvisningen till praxis konstaterar bolaget att vad gäller räntesatsen så har domstolarna i avgöranden från bl.a. 2017 och 2019 varit bundna av parternas sätt att föra talan och den bevisning som åberopats. Bolaget uppfattning är att den "fasta praxis" som domstolen nu har att utgå ifrån är avgörandena från Högsta domstolen (senast från 1990) enligt vilken - precis som parterna är överens om - avgäldsräntan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Den räntesats som kommunen påstår utgör praxis är i själva verket en följd av de bedömningar av den långsiktiga realräntan som Högsta domstolen gjorde i slutet av 1980- och början av 1990-talet.

Vad gäller domstolspraxis bör vidare beaktas NJA 2013 s. 455 såvitt avser domstolens prövningsram. I nämnda mål konstaterade Högsta domstolen att hovrätten lagt en lägre avtalsränta till grund för domen än vad tomträttshavaren yrkat samt att hovrätten bestämt avgäldsräntan utifrån ett material som inte hade åberopats av någon av parterna. Båda förfarandena ansågs utgöra grova rättegångsfel, varför hovrättens dom undanröjdes och målet återförvisades.

Kommunen åberopar skrivelsen från Konjunkturinstitutet från 2012. Kommunen menar att den bedömning om nivån på den långsiktiga realräntan som gjorts i denna skrivelse är den långsiktiga realräntan som ska användas vid bedömningen av avgäldsräntan i detta mål. Bolaget får påtala att denna kommunens uppfattning bygger på ett antagande att bedömningen av vad som utgör långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden skulle vara konstant över tiden och oberoende av när denna bedömning görs. Detta antagande är felaktigt. Det framgår direkt av den åberopade skrivelsen att vad Konjunkturinstitutet gör är en bedömning vid tidpunkten för skrivelsens upprättande, dvs. år 2012, av hur den långsiktiga realräntan kommer att se ut i 10- respektive 30-års perspektiv. Relevansen av utredningen får därför ses - precis som anges i domstolars senare domar - i ljuset av om det finns annan utredning som visar en uppdaterad bild av den långsiktiga realräntan.

Bolaget har hänvisat till betydligt nyare och mer aktuella bedömningar från Konjunkturinstitutet än det underlag som kommunen refererar till. Av den av bolaget åberopade PM Konjunkturläget mars 2017 framgår att såväl Konjunkturinstitutet som Riksbanken under senare tid kraftigt har reviderat ner sina bedömningar och prognoser om långsiktiga räntor. Den uppgift om den långsiktiga realräntan som kommunen hänvisar till är inte längre relevant.

Bolaget har redovisat exempel ur Riksgäldens statistik för ränta för reala statsobligationer med längre löptid. Som ytterligare bevis på att den långsiktiga realräntan har fallit får därför tas som exempel att realräntan på statsobligation 3104, som förfaller den 1 december 2028, kraftigt och succesivt har fallit. Realräntan per den 12 april 2019 var -1,539 %.

De faktiska förhållandena beträffande såväl taxeringsvärden/markvärden i kommunen som den långsiktiga realräntan var en helt annan när kommunfullmäktige fattade beslut om modellen i februari 2006. Parterna är överens om att avgälden ska bestämmas så den motsvarar en skälig avgäldsränta. Den formel som fungerade för framräknande av en skälig avgäldsränta 2006 genererar i dag ett belopp som utgör en allt annat än skälig räntenivå.

Den kraftiga uppgången av taxeringsvärdena på bostadsfastigheter i Göteborg har två huvudförklaringar. Dels har de låga räntorna lett till ökade priser och därmed högre taxeringsvärden, dels har bostadsbristen drivit upp priserna. Att bostadsbyggandet i Göteborg hittills inte varit tillräckligt för att motsvara behoven anges uttryckligen i Göteborgs stads lägesrapport 2018 - Bostadsförsörjning i Göteborg. I rapporten anges vidare att kommunen har det övergripande bostadsförsörjningsansvaret. Att kommunen under lång tid har misslyckats med att ta detta bostadsförsörjningsansvar är en av anledningarna till den senaste tidens kraftiga ökning av markvärden inom kommunen och då särskilt i centrala lägen.

Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 70 724 kr. Kommunen har nu yrkat på en höjning av avgälden till total 240 000 kr. Yrkandet motsvarar en höjning av avgälden med nästan 240 %. Med beaktande av den långsiktiga realräntans utveckling och prognosen för denna under lång tid framöver är den yrkade tomträttsavgälden oskälig.

Kommunen har åberopat följande bevisning.

Skriftlig

1. Konjunkturinstitutets rapport av den 16 maj 2012 dnr 13-38-11.

Bolaget har åberopat följande skriftliga bevisning.

1. Konjunkturinstitutets PM Konjunkturläget mars 2017, "Ny lägre bedömning av realräntor på längre sikt".

2. Graf som visar realräntan på statsobligation 3104 för perioden 2000 – 2019.
3. Sakkunnigutlåtande från E. C. daterat 2 juli 2019.

På bolagets begäran har hållits vittnesförhör med E. C. , Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Han har sammanfattningsvis uppgett bl.a. att det mest korrekta svaret är att den långsiktiga realräntan på denna allmänna kapitalmarknaden med ett 30-årigt tidsperspektiv baserat på dels informationen från den professionella handlade marknaden, dels på Konjunkturinstitutets – 2012, 2017 och 2019 – och Riksbankschefen – 2019 – analyser är runt -1,5 procent.

Mark- och miljödomstolen har hållit huvudförhandling i målet den 4 februari 2020.

DOMSKÄL

Allmänt om tomträtt

Tomträttsinstitutet trädde i kraft den 1 januari 1908. Institutets syfte var att främja en sund utveckling av bostadsförhållandena i städerna. Detta skulle ske genom att det allmänna fick möjlighet att tillhandahålla mark för bebyggelse åt enskilda utan att samtidigt frånhända sig äganderätten till marken. Den enskilde som stod i begrepp att uppföra ett egna hem kunde genom en tomträtt få tillgång till mark under någorlunda betryggande former utan någon egen kapitalinsats. Att det allmänna förblev ägare till marken ansågs ha den särskilda fördelen att det allmänna därmed förbehölls den framtida värdestegringen hos marken. Ytterligare en fördel var att möjligheterna att vid framtida behov använda marken för annat ändamål underlättades. Tomträttsinstitutet har därefter reformerats år 1953 och 1967.

Av 13 kap. 1 § jordabalken (JB [1970:944]) framgår att tomträtt är en nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar. Enligt 13 kap. 10 § jordabalken ska avgälden utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år.

Markens värde — avgäldsunderlaget

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

Av Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 september 2019 i mål nr F 10205-18 framgår att om den av fastighetsägaren yrkade avgälden ligger inom det utrymme som 13 kap. 11 § jordabalken medger saknas det förutsättningar att jämka avgälden. Även i detta fall var det fråga om bostadshus där tomträttsavgäld yrkades enligt en av fastighetsägaren använd modell enligt vilken avgäldsunderlaget utgjorde en viss procentsats av taxeringsvärdet.

Vid bedömningen av markvärdet har kommunen utgått från det marktaxeringsvärdet som åsattes vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019 (AFT19). Taxeringsvärdet grundar sig på 75 procent av 2017 års marknadsvärde. Enligt ett kommunfullmäktigebeslut år 2005 tillämpar kommunen ett reducerat taxeringsvärde för mark för bostadsändamål. Reduceringen innebär att avgäldsunderlaget utgörs av 75 procent av taxeringsvärdet.

Bolaget har gjort gällande att marktaxeringsvärdet, för att anpassas till mark i "avröjt skick", ska reduceras med 800 kr/m² bruttoarea i enlighet med Skatteverkets allmänna råd SKV A 2018:11 avsnitt 4.3.1. Detta då det oreducerade taxeringsvärdet enligt bolaget innehåller värdetillskott av bl.a. VA-anslutning och tomtanläggningar.

Kommunen har uppgett att det reducerade taxeringsvärde som används i kommunens beräkningsmodell tar hänsyn till att VA-anslutning och tomtanläggningar inte ska ingå i avgäldsunderlaget. Bolaget har uppgett att det i och för sig inte har invändningar mot att avgäldsunderlaget motsvarar 75 procent av taxeringsvärdet.

Som framgår ovan ska domstolen enligt 13 kap. 11 § jordabalken bestämma avgälden för den kommande perioden på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Det är därför av intresse i målet att närmare belysa vad avgäldsräntan blir vid olika markvärden. Eftersom ingen särskild värdeutredning föreligger i målet har domstolen, liksom parterna, utgått från markens taxeringsvärde, se beräkningar nedan. I sammanhanget förtjänar att anmärkas att det av 5 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) framgår att taxeringsvärde ska bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde.

Beräkning av markvärdet enligt Skatteverkets allmänna råd efter sådan justering av tomtmarknadsvärdet såvitt avser VA- och markanläggningar som bolaget hävdar

- Riktvärde för tomtmarken är 5 800 kr/m²
- Reducering med 800 kr/m² för VA- och markanläggningar
- Y har en byggrätt om 2 788 m² BTA
- Beräkning: $(5\,800\text{ kr} - 800\text{ kr}) \times 2\,788\text{ m}^2 = 13\,940\,000\text{ kr}$
- Uppräkning till marknadsvärdenivå: $13\,940\,000\text{ kr} \times (1/0,75) = \mathbf{18\,586\,000\text{ kr}}$ (avrundat)

Beräkning av markvärdet utifrån kommunens schablonavdrag (till 75 procent) för, som kommunen hävdar, tomträttshavarens investeringar i va- och markanläggningar m.m.

- Beräkning: $5\,800\text{ kr} \times 2\,788\text{ m}^2 = 16\,170\,400\text{ kr}$
- Reducering enl. kommunens modell: $16\,170\,400\text{ kr} \times 0,75 = 12\,127\,800\text{ kr}$.
- Uppräkning till marknadsvärdenivå: $12\,127\,800\text{ kr} \times (1/0,75) = \mathbf{16\,170\,000\text{ kr}}$ (avrundat).

Bolaget har yrkat att nuvarande avgäld om 70 724 kr ska kvarstå medan kommunen har yrkat att avgälden ska fastställas till 240 000 kr. I tabellen nedan redovisas vilken avgäldsränta respektive yrkande medför i förhållande till markens värde enligt beräkningarna ovan.

Markens värde	Avgäldsränta enligt kommunens yrkande	Avgäldsränta enligt bolagets yrkande
18 586 000 kr	1,29 %	0,38 %
16 170 000 kr	1,48 %	0,44 %

Avgäldsräntan

Parterna är eniga om att det är den långsiktig realräntan på den allmänna kapitalmarknaden under minst 30 års sikt som ska ligga till grund för räntebedömningen samt att det ytterst dock måste göras en skälighetsbedömning av tomträttsavgälden. Kommunen har gjort gällande att ett tillägg för triangeleffekten ska göras. En sådan ordning följer rådande praxis och bör tillämpas även i förevarande fall.

Av förarbetena till jordabalken (NJA II 1953 s. 372) framgår att avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. Detta är i princip liktydigt med kravet på förräntning av det investerade kapitalet som en tänkt köpare av marken i avröjt skick kan antas räkna med (jfr. NJA 1975 s. 385).

Rådande praxis

Avgäldsräntan har avhandlats i ett flertal mål i Högsta domstolen och Mark- och miljööverdomstolen. I NJA 1975 s. 385 framlades två principer för att söka avgäldsräntan. Dels den *direkta metoden*, som bygger på att man söker bestämma kravet på omedelbar förräntning på grundval av direkta iakttagelser rörande det omedelbara förräntningskravet vid kapitalinvesteringar på jämförbara områden, dels den *indirekta metoden*, som i första hand tar sikte på att bestämma det krav på total förräntning i ett längre perspektiv som man har anledning att anta att kapitalplacerare i allmänhet har räknat med vid den aktuella tidpunkten. Högsta domstolen

valde slutligen att tillämpa den indirekta metoden vilken bl.a. kom att innebära komplicerade beräkningar. Principerna för den så kallade triangeleffekten, som kompenserar fastighetsägaren för den värdeökning fastigheten bedöms ha under avgäldsperioden, härstammar från detta mål och beräknas enligt den s.k. Welinders formel.

I Högsta domstolens dom NJA 1986 s. 272 tillämpades den direkta metoden och uttalades att det med befintliga metoder inte går att uppnå någon exakthet i ränteberäkningen och att det ytterst blir en fråga om skälighetsbedömning. I målet tillämpades den s.k. realräntemetoden. Realräntemetoden innebär att avgäldsräntan motsvarar realräntan, dvs. i princip den ränta som återstår sedan inflationseffekten räknats bort. För att realräntemetoden ska vara användbar fordras dock att det kan förutsättas att marken är realvärdesäker. Till realräntan lades också ett räntetillägg enligt triangeleffekten. För metodens tillförlitlighet ansågs det vidare vara avgörande dels med vilken grad av säkerhet realräntans storlek kan fastställas, dels i vilken omfattning förhållandena på fastighetsmarknaden skiljer sig från förhållandena på de delmarknader som realräntan hämtas från. Med hänsyn till att det inte fanns någon utredning om det omedelbara förräntningskravet på enbart markkapital sattes detta lika med den uppskattade långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden.

I NJA 1990 s. 714, där realräntemetoden tillämpades, uppkom frågan om vilket tidsperspektiv som ska gälla vid jämförelsen med den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Högsta domstolen tog sin utgångspunkt i det som den bedömde som de grundläggande bestämmelserna för tomträttsinstitutet, nämligen de begränsade möjligheterna till uppsägning, avsaknaden av hävningsrätt, de långa avgäldsperioderna och att skälig andel av markvärdestegringen ska tillföras tomträttsupplåtaren. Med hänsyn till dessa förhållanden fann domstolen att avgäldsräntan ska bestämmas med ett tidsperspektiv om minst 30 år.

Avgäldsräntan har i ett flertal avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen de senaste åren fastställts till 3 procent varav 2,75 procent utgör realränta och 0,25 procent är compensation för triangeleffekten. (Se bl.a. domar den 3 april 2014 mål

nr F 6747–13, den 3 juli 2015 mål nr F 472–15 och den 25 januari 2019 mål nr F 827317).

Är avgälden i målet skälig?

Den praxis som framlades i Högsta domstolens domar år 1986 och 1990 innebär att den direkta metoden med en beräkning av avgäldsräntan på grundval av en långsiktig realränta har kommit att tillämpas. Av utredningen i målet framgår att kreditmarknaden till vissa delar avreglerades år 1985. Bl.a. upphörde placeringsplikten för försäkringsbolag och banker som var tvungna att köpa obligationer till en administrativ ränta vilken var mycket låg. Sverige har också både i handel och den finansiella marknaden, bl.a. genom medlemskapet i EU, knutits närmare och blivit mer lik och beroende av omvärlden sedan 1980-talet.

E. Cs. utlåtande och det han uppgett under vittnesförhöret ger stöd för att realräntan i Sverige har varit sjunkande från början av 2000-talet för att under år 2014 bli negativ. Utlåtandet och utsagan under vittnesförhöret talar inte emot att realräntan även fortsättningsvis kommer att vara låg. Detta förlopp kan också iakttas i flertalet av de länder Sverige har handelsutbyte med.

I Högsta domstolens (HD) avgöranden har eftersträvat en modell för beräkning av räntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa. Realräntan som har tillämpats efter nämnda HD-domar har i stort legat på ca 3 procent. Avgäldsräntan, med hänsyn tagen till triangeleffekten, har dock legat högre beroende på att marken har bedömts vara realvärdesäker. Till grund för att beräkna triangeleffekten har den långsiktigt bedömda inflationen lagts, dvs. det har antagits att markvärdet har följt med inflationen.

Som har framgått ovan är parterna ense om att den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden under minst 30 års sikt ska ligga till grund för bestämmande av avgäldsräntan; dock att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning. Räntan ska således vara skälig. Detta framgår även av tidigare nämnda förarbetena (NJA II 1953 s. 372). Vidare har kommunen tillagt att tillägg ska göras för den s.k.

triangeleffekten under avgäldsperioden och bolaget har inte invänt häremot. Som nämnts ovan styrker E. Cs. utlåtande och utsaga att det numera och sedan en tid tillbaka råder en negativ långsiktig realränta på den allmänna kapital-marknaden. Det har heller inte framkommit något i målet som talar för att den låga realräntan inom överskådlig tid ska vända uppåt till tidigare nivåer. Frågan blir då hur ändamålsenligt det är att fortsätta utgå från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Det kan ifrågasättas om det låga ränteläget bör medföra att avgäldsränta ska bestämmas med annan utgångspunkt. Någon alternativ metod för bestämmande av avgäldsräntan har inte förts in i målet. Domstolen är därför hänvisad till denna metod kombinerad med en sådan skälighetsprövning som parterna är överens om.

Kommunen har uppgett att samma avkastning ska erhållas som om inte marken hade upplåtits med tomträtt. Enligt kommunen ska avgäldsräntan motsvara en rimlig del av markens värdeökning, det ska vara en långsiktig ränta, målet är att hitta en avgäldsränta i nivå med direktavkastningen på fastighetsmarknaden och 3 procents avgäldsränta är praxis och har tillämpats i domar från såväl Mark- och miljööverdomstolen som underrätterna.

För att få en uppfattning om markens (avgäldsunderlagets) årliga genomsnittliga värdeökning har domstolen beräknat denna, se tabellen på nästa sida. Beräkningen visar att avgäldsunderlaget har haft en årlig genomsnittlig värdeökning om 13 procent (ränta på ränta) under avgäldsperioden. Denna värdeökning är betydligt högre än vad inflationen har varit under perioden. Till grund för beräkningen har domstolen utgått från att såväl innevarande som yrkad avgäld för bostadsfastigheten har beräknats med en avgäldsränta om 2 procent, i enlighet med vad Göteborgs kommunfullmäktige beslutade år 2006. Visad värdetillväxt för bostadsfastigheterna styrker vad E. C. har framhållit om att reala tillgångar ökar i värde när realräntan sjunker.

Fastighet	Avgäldsperiodens			Innevarande avgäld	Ny yrkad avgäld	Genomsnittlig årlig värde- ökning (%)
	Längd (år)	Början	Slut			
Y	10	2010-04-01	2020-03-31	70 724 kr	240 000 kr	13,0

I målet finns inga uppgifter om hur stor inflationen har varit under avgäldsperioden. Om inflationen har varit i nivå med Riksbankens inflationsmål om 2 procent har den årliga reala värdestegringen för marken varit ca 11 procent. Förhållandena under aktuell tioårsperiod skiljer sig således från de som gällde när Högsta domstolen valde att tillämpa den direkta metoden. Då ansågs marken vara realvärdesäker och värdeökningen följde inflationen. Avgälden motsvarade i stort realavkastningen från marken. Vid sådana förhållanden föll det sig naturligt att söka en långsiktig realränta att lägga till grund för avgäldsräntan.

Utredningen i målet talar för fortsatt låg realränta. Markens reala värde kommer därför sannolikt att öka även under den kommande avgäldsperioden. Detta innebär för det första att kommunen, utöver avgälden, även tillförs en real förmögenhetsökning. För det andra gör värdeökningen att triangeleffekten inte längre bör beräknas utifrån förväntad inflation. Triangeleffekten ska ju kompensera kommunen för markens framtida årliga värdeökningar. En högre realvärdeökning innebär därför att en tillämpning av triangeleffekten medför en ökad kompensation för fastighetens bedömda framtida årliga värdeökning.

Som framgått tidigare är det domstolens mening att det låga ränteläget bör avspeglas i avgäldsräntan och ytterst i själva avgälden. I sammanhanget ska dock beaktas att det vid avgäldens fastställande ska göras en slutlig skälighetsbedömning som i det väsentligaste måste grundas på det utredningsmaterial som förts in i målet.

Som framgått i det föregående är rådande praxis en avgäldsränta om 3 procent där 0,25 procent utgör kompensation för triangeleffekten. Till grund för beräkning av denna har antagits att fastighetens värdeutveckling följer inflationen vilken har bedömts till 2 procent. Den reala ränta som har legat till grund för avgälden har således varit 2,75 procent.

Vid en skälighetsbedömning måste beaktas att kommunen under innevarande avgäldsperiod utöver avgälden även fått en realvärdeökning på marken. Som anförts ovan finns inget i målet som motsäger att realränta och inflation fortsatt kommer att vara förhållandevis låg, vilket sannolikt innebär att markens värdeökning även under kommande avgäldsperiod kommer att överstiga inflationen.

Som har framgått finner mark- och miljödomstolen att bolaget har styrkt att realräntan f.n. är negativ. Dock ska avgäldsräntan vara skälig. En negativ ränta kan inte anses vara en skälig avgäldsränta. Avgälden ska vidare, som redovisats ovan, enligt jordabalkens bestämmelser bestämmas utifrån markens värde vid tiden för omprövningen.

Avgäldsräntan bör vara långsiktig och bestämmas med försiktighet. Utredningen i målet ger, enligt domstolen, belägg för antagandet att fastigheten är realvärdesäkrad på så sätt att dess värde ökar med inflationsmålet om 2 procent samt att fastigheten därutöver kan förväntas öka i värde med 2 procent årligen, dvs. sammantaget en årlig värdeökning om 4 procent. Vid tillämpningen av Welinders formel utgår domstolen från att markens värde årligen ökar med 4 procent.

I tabellen nedan anges förutom avgäldsräntan inklusive påslag för triangeleffekten vid de markvärden som framgår på s. 17 också realräntan, dvs. räntan innan påslag för triangeleffekten görs.

Markens värde	Kommunens yrkande	Bolagets yrkande
18 586 000 kr	Avgäldsränta 1,29 %	Avgäldsränta 0,38 %
	Realräntan 1,08 %	Realränta 0,32 %
16 170 000 kr	Avgäldsränta 1,48 %	Avgäldsränta 0,44 %
	Realränta 1,24 %	Realränta 0,37 %

Av tabellen ovan framgår att den avgäldsränta som den av kommunen yrkade avgälden medför utgör mindre än hälften av den avgäldsränta som enligt nuvarande

praxis tillämpas. Den faktiska avgäldsrentan understiger också, eller ligger i paritet med, den nominella låneräntan för ett 10-årigt bostadslån. Mark- och miljödomstolen anser att vid sådana förhållanden måste, oberoende av om den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalräntan är negativ, den av kommunen yrkade tomträttsavgälden anses skälig.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen finner att den tomträttsavgäld som kommunen har yrkat är skälig. Avgälden kan inte anses äventyra panträttshavarnas säkerhet.

Rättegångskostnader

Vid angivna bedömningar är kommunen vinnande part. Bolaget har därför att utge ersättning för rättegångskostnader till kommunen. Det av kommunen yrkade beloppet om sammanlagt 69 050 kr är skäligt.

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

Överklagande senast den 3 april 2020.

Prövningstillstånd krävs.

Bodil Svensson

Sören Karlsson

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bodil Svensson, ordförande, och tekniska råden Sören Karlsson och Martin Kvarnbäck samt den särskilda ledamoten Per Rexion.