



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2022-05-03  
Stockholm

Mål nr  
F 767-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-12-18 i mål nr F 441-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg, 716409-4828  
c/o Expeditionen  
Norra Liden 35  
411 18 Göteborg

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

### 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 avseende fastigheten Y i Göteborgs kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom under punkten 1 i domslutet fastställer Mark- och miljööverdomstolen tomträttsavgälden för fastigheten Y i Göteborgs kommun till 930 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 7 februari 2019.

Dok.Id 1809717

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.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom under punkten 2 i domslutet beslutar Mark- och miljööverdomstolen att HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg omgående efter meddelad dom till Göteborgs kommun ska utge mellanskillnaden mellan den nuvarande tomträtsavgälden och den tomträtsavgäld 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 kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för bostadsändamål. Avgäldsperioden löper om tio år.

Sedan Göteborgs kommun väckt talan om omprövning av avgälden i mark- och miljödomstolen, meddelade mark- och miljödomstolen dom den 18 december 2019.

HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg 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 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**  
2019-12-18  
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 BRF Otterhällan i Göteborg, 716409-4828  
c/o Expeditionen Norra Liden 35, bv  
411 18 Göteborg

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

## SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld avseende fastigheten Y

---

Dok.Id 451574

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00  
**E-post:** mmd.vanersborg@dom.se  
www.vanersborgstingsratt.domstol.se

**Telefax**  
0521-27 02 80

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Y till 1 860 000 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa från och med den 7 februari 2019.
  2. HSB BRF Otterhällan i Göteborg ska till Göteborgs kommun utge kvartalsvis förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på skillnadsbeloppen enligt 5 § räntelagen (1975:635) från respektive förfallodag fram tills domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, tills betalning sker.
  3. HSB BRF Otterhällan i Göteborg ska ersätta Göteborgs kommun för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 51 450 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

### **BAKGRUND**

Göteborgs kommun är lagfaren ägare till fastigheten Y. Fastigheten är upplåten med tomträtt till HSB BRF Otterhällan i Göteborg. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för bostadsändamål.

Avgäldsperioderna löper om tio år. För den avgäldsperiod som löpte ut den 6 februari 2019 var den årliga tomträttsavgälden 600 000 kr.

### **YRKANDEN M.M.**

**Göteborgs kommun** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Y till 1 860 000 kr från och med den 7 februari 2019. Kommunen yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa att HSB BRF Otterhällan i Göteborg är skyldig att till kommunen utge kvartalsvis förfallna belopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta på skillnadsbeloppen enligt 5 § räntelagen (1975:635) från respektive förfallodag fram tills domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, tills betalning sker.

**HSB BRF Otterhällan i Göteborg** har bestritt kommunens yrkande om höjd tomträttsavgäld och yrkat att tidigare avgäldsnivåer ska kvarstå. Föreningen har medgett yrkandet avseende betalning av förfallna belopp.

**Parterna** har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**Göteborgs kommun** har anfört bl.a. följande till utveckling av sin talan.

Vid omprövning av tomträttsavgälden ska rätten enligt 13 kap 11 § andra stycket jordabalken bestämma avgälden för den kommande perioden på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som ska tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse.

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. Avgäldsräntan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden under minst 30 års sikt; ytterst handlar det dock om en skälighetsbedömning. 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, d.v.s. en räntesats varmed avgäld ska utgå på underlaget.

Markvärdet (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 en markvärdesuppskattning använder kommunen det beräknade marktaxeringsvärdet för bostad 2016 (FFT16). Riktvärdet från taxeringen har, efter uppräknig med 1,33 och i avsaknad av annan utredning godtagits i praxis som en uppskattning av marknadsvärdet på marken. Det är fastigheternas verkliga markvärden som ska ligga till grund för domstolens prövning i målet, inte de markvärden kommunen enligt sin teoretiska beräkningsmodell (se nedan) beräknat avgälden på.

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 samma avkastning under den tid som tomträttsupplåtelsen kan förväntas bestå (cirka 50 - 60 år) som tomträttsupplåtaren skulle ha fått om marken istället upplåtits för ett annat ändamål. (NJA 1990 s. 714). 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 får 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.

Avgäldsräntan ska således bestämmas så att tomträttshavaren 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.

I brist på tillförlitlig utredning om denna avkastning har i praxis 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). Till denna realränta har gjorts ett visst tillägg i syfte att kompensera tomträttsupplåtaren för marknadsvärdesstegringen under avgäldsperioden, den s.k. triangeleffekten. I NJA 1986 s. 272 uttalas 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). Synsättet att avgäldsrentan ska bestämmas på grundval av den realobligation som vid tiden för omprövningen har längst återstående löptid vinner således inget stöd i rättspraxis.

Som framgår av kommentaren till 13 kap 11 § jordabalken (se Jordabalken, Lars K Beckman m fl, publicerad i Zeteo 2015-04-01) har det under många år i rättspraxis varit en tendens att fastställa avgäldsrenta utifrån en långsiktig realränta om cirka 3 procent med ett tillägg om ungefär 0,75 procent för triangeleffekten när det gäller tomträtter med tioåriga avgäldsperioder. På senare år har märkts en tendens att avgäldsrentan bestämts något lägre. Av kommentaren framgår vidare att en anledning till denna förändring kan vara att Tomträtts- och arrendeutredningen har funnit att ett ungefärligt värde på den långsiktiga realräntan är 2,4 - 3,0 procent och att utredningen i sitt förslag till lagfäst avgäldsrenta fastnade för en räntesats om 2,75 procent (se SOU 2012:71 s. 121 ff.).

Avgäldsrentans 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 avgäldsrenta ska anses vara 2,75 procent med tillägg om 0,25 procentenheter för triangeleffekten, således 3 procent. En avgäldsrenta 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 ska anmärkas 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 avgäldsrenta åtminstone 3 procent inklusive tillägg för triangeleffekten.

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.)

Vid valet av realräntans nivå gjorde Konjunkturinstitutet (KI) i februari 2012, på utredningens begäran, en bedömning av den långsiktiga realräntan. KI:s bedömning var att den långsiktiga korta realräntan ligger på 2 procent. Med anledning av därefter inkomna synpunkter i utredningen, mot bakgrund av att Högsta domstolen i NJA 1990 s. 714 uttalat att avgäldsräntan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på en svensk statsobligation med 10 års löptid på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år, upprättade KI en rapport "Den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv" daterad den 16 maj 2012, bilaga till Tomträtts- och arrendeutredningen. I rapporten bidrog KI med sina synpunkter om en rimlig nivå på den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv. Av rapporten framgår att KI, bland annat med hänsyn till att den långa realräntan fallit och vid det tillfället var mycket låg, bedömt att ett rimligt intervall för den långsiktiga realräntan på en svensk statsobligation med 10 års löptid är 2,4 - 3,0 procent och att räntan på en 30-årig statsobligation normalt ligger något högre, närmare bestämt i intervallet 2,6 - 3,4 procent. I ett senare yttrande till Tomträtts- och arrendeutredningens kapitel om avgäldsränta anser KI att den av utredningen valda avgäldsräntan om 2,75 procent är en rimlig nivå på den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv.

Kommunen anser att det för bestämmandet av avgäldens storlek saknar betydelse att realräntan för närvarande är mycket låg eftersom bedömningen av nivån på realräntan ska göras med ett långsiktigt perspektiv. Med stöd av KI:s rapport gör kommunen gällande att den långsiktiga långa realräntan i vart fall inte understiger intervallet 2,4 - 3,0 procent vid tidpunkten för fastställandet av avgäldsräntan för nu aktuell tomträtt.

Kommunen kan inte vitsorda det som tomträttshavaren anser bekräftat av Riksgäldens statistik.

Som utgångspunkt för en markvärdesuppskattning använder kommunen det beräknade marktaxeringsvärdet för bostad 2016 (FFT16). Detta värde uppgår till 124 000 000 kr. Riktvärdet från taxeringen har, efter uppräknig med 1,33 och i avsaknad av annan utredning godtagits i praxis som en uppskattning av marknadsvärdet på marken. Med en avgäldsrenta om 3,25 % skulle en skälig avgäld per år enligt rättspraxis kunna vara  $(164\,920\,000 \times 0,0325 =) 5\,359\,900$  kr.

Kommunens yrkande baseras emellertid på en beräkningsmodell som är antagen av kommunfullmäktige i Göteborg 2006-02-23. Modellen innebär att kommunen, för tomträttsupplåtna flerbostadshus med 2016 års marktaxeringsvärde som bas, tillämpar en avgiftsrenta om två procent för 10-åriga avgiftsperioder. Den tvåprocentiga räntan är bestämd utifrån politiska hänsynstaganden, men får anses innefatta den s.k. triangeffekten. Enligt beslut av kommunfullmäktige i januari 2005 reduceras vidare marktaxeringsvärdet för bostäder med 25 procent vid fastställande av avgiftsunderlaget. Beräkningsmodellen ger följande resultat.

Avgiftsunderlag:	$75 \% \times 124\,000\,000 \text{ kr} = 93\,000\,000 \text{ kr}$
Avgäldsrenta:	2 %
Avgäld:	1 860 000 kr (2 % x 93 000 000)

Beräkningsmodellens avgäldsrenta för tomträttsupplåtna flerbostadshus är skälig oavsett att beräkningsmodellen inte är förändrad sedan den antogs av kommunfullmäktige i Göteborg 2006. Beräkningsmodellen innebär en subvention av avgälden i två led. Det första är att avgälden för bostadsdelen enbart beräknas på 75 procent av det beräknade marktaxeringsvärdet. Det andra är att kommunen inte räknar upp marktaxeringsvärdet till marknadsvärdet. Kommunens beräkningsmodell innebär därför att den yrkade årliga avgälden om 1 860 000 kr i realiteten endast motsvarar cirka 1,13 procent av det uppskattade markvärdet eller 1,5 procent av dess marktaxeringsvärde.

**HSB BRF Otterhällan i Göteborg** har anfört bl.a. följande till utveckling av sin talan.

Den av kommunen använda marktaxeringsvärdet ska justeras ned med 800 kr/m<sup>2</sup> pga. säregna förhållanden i enlighet med Skatteverkets rättsliga vägledning. Det värde som då erhålls ska uppräknas med 33 % för erhållande av marknadsvärdet, vilket således ska anses vara 116 200 000 kr.

Föreningen och kommunen är eniga om att den årliga avgälden ska bestämmas så att den motsvarar en skälig avgäldsrenta samt att avgäldsrentan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden; dock att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning av avgälden. Frågan är då vad detta innebär för bostadshus med en 10-årig avgäldsperiod där den nya perioden inleds under februari 2019.

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. Vid bestämmandet av en skälig avgäldsrenta ska således även tomträttshavarens intresse av att hålla sina boendekostnader nere beaktas.

Kommunen hänvisar till domstolspraxis från perioden 1990 - 2015, till en statlig utredning från 2012 samt till skrivelser från Konjunkturinstitutet från 2012 och 2013. Av skrivelserna från Konjunkturinstitutet framgår att den långa realräntan har fallit sedan mitten av 1990-talet. I skrivelsen från 2012 bedöms den relevanta långa långsiktiga realräntan till lägre än 2,4 %.

Det finns betydligt nyare och mer aktuella bedömningar från Konjunkturinstitutet än det underlag som kommunen refererar till. Av PM Konjunkturläget mars 2017 framgår att såväl Konjunkturinstitutet som Riksbanken under senare tid kraftigt har reviderat ner sina bedömningar och prognoser om långsiktiga räntor. Av denna

framgår att den långa realräntan i världen successivt fallit från cirka 5 % i slutet av 80-talet till att vara negativ idag. Konjunkturinstitutet anger i promemorian att realräntan är i dagsläget negativ i många delar av världen, däribland USA, euroområdet och Sverige. Den av Konjunkturinstitutets gjorda beskrivning bekräftas av Riksgäldens statistik för ränta för reala statsobligationer med lång löptid. Under år 2000 uppgick snitträntan till 3,9334 %, år 2006 till 1,6504 %, år 2010 till 0,4544 % och år 2018 till -1,2776 %. Realräntan per den 12 april 2019 var -1,539 %. De uppgifter om den långsiktiga realräntan som kommunen hänvisar till är inte längre relevanta.

Principerna för hur skälig avgäldsränta ska bestämmas har utvecklats i praxis särskilt genom Högsta domstolen 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. 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.

Kommunen gör en stor sak av den egna, kommunala beräkningsmodellen från 2006 som skulle innebära "en subvention i två led" samt vara särskilt förmånlig för bostadshus. De faktiska förhållandena beträffande såväl taxeringsvärden/markvärden i kommunen som den långsiktiga realräntan var emellertid en helt annan när kommunfullmäktiga 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 idag 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. Med beaktande av den långsiktiga realräntans utveckling och prognosen för denna under lång tid framöver är den yrkade tomträttsavgälden oskälig.

De förhållanden som år 2005 aktualiserade Göteborgs kommuns översyn av bestämmandet av tomträttsavgälden - kraftiga höjningar av marktaxeringsvärden - gör sig än mer gällande idag. Utvecklingen av marktaxeringsvärdena har varit exceptionellt sedan dess. Det kan konstateras att höjningen av marktaxeringsvärdena inte beror på några investeringar eller åtgärder från kommunens sida och inte heller medför några ökade kostnader för kommunen. Till och med fastighetsskatten för marken betalas av föreningen som tomträttshavare. De kraftigt ökade höjningarna av marktaxeringsvärdena förefaller ha sin grund dels i den rådande bostadsbristen, dels i det rådande ränteläget.

Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 600 000 kr. Kommunens yrkande motsvarar en höjning av avgälden med 210 %. Med beaktande av den långsiktiga realräntans utveckling och prognosen för denna under lång tid framöver är den yrkade tomträttsavgälden oskälig.

**Göteborgs kommun** har som skriftlig bevisning åberopat Konjunkturinstitutets rapport av den 16 maj 2012, dnr 13-38-11.

På begäran av **HSB BRF Otterhällan i Göteborg** har vittnesförhör hållits med E. C. , Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Han

har berättat i huvudsak i enlighet med ingivet och åberopat sakkunnigutlåtande, se domsbilaga 1.

**HSB BRF Otterhällan i Göteborg** har vidare som skriftlig bevisning åberopat

- Konjunkturinstitutets PM Konjunkturläget mars 2017, "Ny lägre bedömning av realräntor på längre sikt".
- Graf som visar realräntan på statsobligation 3104 för perioden 2000 – 2019.

## **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 egnahem 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 skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år.

Vid omprövning av avgälden ska enligt 13 kap. 11 § JB andra stycket avgälden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

### **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. Kommunen har tillagt att tillägg ska göras för den s.k. triangeleffekten och Föreningen har inte invänt häremot. Parterna är också eniga om att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning av tomträttsavgälden.

Av förarbetena (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 ha räknat med (jfr NJA 1975 s. 385).

### Sammanfattning av den åberopade bevisningen

Den av Göteborgs kommun åberopade bevisningen.

### *Konjunkturinstitutets rapport av den 16 maj 2012, dnr 13-38-11*

Efter ett resonemang bedömer Konjunkturinstitutet att ett rimligt intervall för den långsiktiga realräntan på en svensk statsobligation med 10 års löptid är 2,4–3,0 procent. Utgångspunkten för denna bedömning är i första hand nominella statsobligationsräntor som har justerats för inflationen med konsumentprisindex (KPI). Eftersom markvärdeutvecklingen i normalfallet samvarierar med inflationen bör man överväga att vid bedömning av avgäldsräntan bortse från inflationsriskpremien för nominella obligationer. Den i detta sammanhang relevanta realräntan blir då något lägre. Räntan på en 30-årig statsobligation ligger normalt något högre än räntan på en 10-årig statsobligation. Skillnaden är dock liten och ett rimligt intervall för skillnaden mellan räntorna på en 30- och en 10-årig statsobligation är 0,2–0,4 procent.

Den av Föreningen åberopade bevisningen kan sammanfattas enligt följande:



*Konjunkturinstitutets PM mars 2017 "Ny lägre bedömning av realräntor på längre sikt"*

Det finns flera skäl att frångå antagandet om att realräntan ska uppgå till den trendmässiga BNP-tillväxten inom tio år. Det empiriska sambandet mellan realränta och BNP-tillväxt är enligt nya studier svagare än vad Konjunkturinstitutet tidigare utgått ifrån. Därutöver indikerar såväl marknadsprissättning som bedömningar från internationella prognosmakare att realräntan på längre sikt understiger den trendmässiga BNP-tillväxten i Konjunkturinstitutets scenario till 2026. Konjunkturinstitutet bedömer slutligen den reala styrräntan (reporäntan) för Sverige år 2026 till 1 procent.

*Graf som visar realräntan på statsobligation 3104 för perioden 2000 – 2019*

Grafen visar att den långsiktiga realräntan på statsobligation 3104 succesivt har fallit. Realräntan per den 12 april 2019 var minus 1,539 procent. År 2000 var realräntan på obligationen strax under fyra procent. Obligationen förfaller den 1 december 2028.

*Sakkunnigutlåtandet och förhöret med E. C.*

Utlåtandets sammanfattning anger att olika approximationer (baserade på jämförelse med utlandet, KI:s bedömning om skillnader med avseende på löptid, Riksbankchefen) utifrån faktiska nuvarande realräntor på den allmänna kapitalmarknaden (ej historien eller bedömningar över framtiden) ger en realränta runt minus 1,5 procent.

#### 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 all-

mänhet 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 gäller vid jämförelsen med den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Högsta domstolen tog sin utgångspunkt i det som man 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 tomtrettsupplåtaren. 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 kompensation 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 8273-17).

Vilken avgäldsrenta ska tillämpas i målen?

Den praxis som framlades i Högsta domstolens domar år 1986 och 1990 innebär att den direkta metoden med en beräkning av avgäldsrentan 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 ger stöd för att realräntan i Sverige har varit sjunkande från början av 2000-talet för att under år 2014 bli negativ. Utlåtandet 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 avgöranden har eftersträvat en modell för beräkningen 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. Avgäldsrentan, 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 avgäldsrentan; dock att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning. Räntan ska således vara skälig. Vidare har Kommunen tillagt att tillägg ska göras för den s.k. triangeleffekten under avgäldsperioden och Föreningen har inte invänt

häremot. Som nämnts ovan styrker E. Cs. utlåtande att det numera och se-dan en tid tillbaks 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 nivåer jämförbara med den real-ränta som tidigare har legat till grund för avgäldsräntan. Frågan blir då hur ända-målsenligt det är att fortsätta utgå från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Det kan ifrågasättas om inte 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. Avgäldsräntan ska enligt kommunen 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 både i Mark- och miljööverdomstolen såsom i underrätterna.

För att få en uppfattning om markens (avgäldsunderlagets) årliga genomsnittliga värdeökning har domstolen beräknat denna, se tabellen nedan. Beräkningen visar att avgäldsunderlaget har haft en årlig genomsnittlig värdeökning om 12 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 bostadsfastigheterna har beräknats med en avgäldsränta om 2 procent, i enlighet med vad Göteborgs kommunfullmäktige beslutade år 2006. Visad värdetillväxt för bostadsfastigheterna styrker vad E. Cs. har framhållit om att reala tillgångar ökar i värde när realräntan sjunker.

Fastighet	Avgäldsperiodens			Innevarande avgäld	Ny yrkad avgäld	Genomsnittlig årlig värdeökning (%)
	Längd (år)	Början	Slut			

Y	10	2009-02-07	2019-02-06	600 000 kr	1 860 000 kr	12,0
---	----	------------	------------	------------	--------------	------

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 dock varit ca 10 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 en ökad kompensation för triangeleffekten utifrån 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. Det är därför motiverat att vid avgäldens fastställande göra en slutlig skälighetsbedömning som i det väsentligaste måste grundas på det utredningsmaterial som förts in i målet.

Avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. Rådande praxis är 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.

Avgäldsräntan bör vara långsiktig och bestämmas med försiktighet. Mark- och miljödomstolen finner skäligt att inledningsvis bedöma om den av kommunen tillämpade avgäldsräntan avseende tomträtter för bostadsändamål, dvs. 2 procent, är skälig.

Utredningen i målet ger enligt domstolen belägg för antagande att fastigheterna är realvärdesäkra på så sätt att dess värde ökar med inflationsmålet om 2 procent samt att fastigheterna därutöver kan förväntas öka med 2 procent årligen, dvs. sammantaget en årlig värdeökning om 4 procent.

Avgäldsräntan utan beaktande av triangeleffekten blir (med tillämpning av Welinders formel) vid ovan angivna bedömningar 1,675 procent. Denna ränta ligger i paritet med den låneränta som kan förväntas för ett fastighetslån med 10-årig löptid. Låneräntan är förvisso nominell men får anses utgöra en skälig avkastning då marken bedöms öka reallt i värde, dvs. värdeökningen överstiger inflationen. För föreningens del kan det inte anses vara oskäligt att räntenivån i stort motsvarar samma nivå som räntan för ett fastighetslån.

Kommunen har uppgett att tillägg för triangeleffekten ska göras. Föreningen har inte invänt mot detta. En sådan ordning följer rådande praxis och bör tillämpas även i förevarande fall. En tillämpning av triangeleffekten enligt Welinders formel på den angivna räntan ger en avgäldsränta om 2 procent. Denna ränta får anses beakta både fastighetsägarens och tomträttsinnehavarens intressen. Mark- och miljödomstolen finner således att den av Kommunen för tomträtter med bostadsändamål tillämpade räntan om 2 procent är en skälig avgäldsränta.

### **Markens värde – avgäldsunderlaget**

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

Vid bedömningen av markvärdet har Kommunen utgått från det marktaxeringsvärdet som åsattes vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016 (FFT16). Taxeringsvärdet grundar sig på 75 procent av 2014 års marknadsvärdenivå. Enligt ett kommunfullmäktigebeslut år 2005 tillämpar Kommunen ett reducerat taxeringsvärde för mark för bostadsändamål. Reduceringen innebär att avgäldsunderlaget utgörs av 75 procent av taxeringsvärdet.

Föreningen har gjort gällande att marktaxeringsvärdet, för att anpassas till mark i "avröjt skick" ska reduceras med 800 kr/m<sup>2</sup> bruttoarea i enlighet med Skatteverkets allmänna råd SKV A 2015:14 avsnitt 4.3.1. Detta då det oreducerade taxeringsvärdet enligt Föreningen innehåller värdetillskott av bl.a. va-anslutning och tomtanläggningar. Kommunen har vidhållit att det av kommunen angivna taxeringsvärdet ska ligga till grund för beräkning av avgäldsunderlaget enligt kommunens beräkningsmodell.

Det är tomträttsinnehavaren som har investerat i va- och tomtanläggningar och har skyldighet att betala fastighetsskatt för marken. Föreningen har därför i sak rätt att

det är ett taxeringsvärde som är reducerat för värdet av bl.a. va-anslutning och tomtanläggningar som ska ligga till grund för bestämmande av avgäldsunderlaget då marktaxeringsvärdet används i värderingen.

Ingen av parterna har fört någon bevisning huruvida marktaxeringsvärdet som ligger till grund för beräkningen av avgäldsunderlaget har reducerats för värdet av va- och tomtanläggningar eller inte. Mark- och miljödomstolen finner därför inte skäl att frångå de taxeringsvärden som Kommunen använt vid beräkningen av avgäldsunderlaget.

### **Sammanfattning**

Kommunen har tillämpat 2 procents avgäldsrenta för prövningsfastigheten. Som framgår ovan bör 2 procents ränta tillämpas. Applicerat på det av kommunen beräknade avgäldsunderlaget leder detta till att tomträttsavgälden ska fastställas enligt Kommunens yrkande. Anledning att sätta ned avgälden på annan grund finns inte. Avgälden kan inte anses äventyra panträttshavarnas säkerhet.

### **Rättegångskostnader**

Vid angivna bedömningar är Kommunen vinnande part. Föreningen har därför att utge ersättning för rättegångskostnader till Kommunen. Yrkat belopp är skäligt.

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

Överklagande senast den 8 januari 2020

Prövningstillstånd krävs.

Göran Stenman

Sören Karlsson

Göran Carlsson

---

I domstolen deltar rådmannen Göran Stenman, ordförande, tekniska råden Sören Karlsson och Göran Carlsson samt den särskilda ledamoten Jörgen Svensson.