



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2023-11-28
Stockholm

Mål nr
F 4909-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-03-16 i mål F 4705-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Örebro kommun, 212000-1967
Box 30 000
701 35 Örebro

Ombud: kommunjuristen ÅL
Örebro kommun
Box 30 000
701 35 Örebro

Motpart

Hotellus Mellansverige AB, 556745-4656
c/o Pandox AB
Box 15
101 20 Stockholm

Ombud: GL
Bryggan Fastighetsekonomi
Vasagatan 46
111 20 Stockholm

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Örebro kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen tomträttsavgälden för fastigheten X i Örebro kommun till 570 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 juli 2023.

Dok.Id 1996354

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

2. Hotellus Mellansverige AB ska till Örebro kommun efter denna dom betala halvårsvis förfallna skillnadsbelopp mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld, jämte ränta enligt 5 § räntelagen på varje skillnadsbelopp från respektive förfalldag till dess domen fått laga kraft och därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

3. Vardera parten ska bära sina egna rättegångskostnader i målet.

BAKGRUND

Örebro kommun äger fastigheten X i Örebro kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Hotellus Mellansverige AB. För avgäldsregleringen gäller tioårsperioder. Betalning av avgälden sker halvårsvis. Utgående avgäld uppgår till 349 500 kr. Ny avgäldsperiod börjar löpa den 1 juli 2023.

Mark- och miljödomstolen fastställde i den överklagade domen tomträttsavgälden till 380 000 kr per år.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Örebro kommun har yrkat att den årliga avgälden bestäms till 628 610 kr.

Hotellus Mellansverige AB har bestritt kommunens yrkande och medgett en årlig avgäld om 570 000 kr.

Örebro kommun har medgett att den årliga avgälden bestäms till 570 000 kr.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen, som har att beakta panthavares rätt, finner inte hinder mot att meddela dom i enlighet med parternas numera samstämmiga mening. Det ska därvid beslutas att vardera parten ska bära sina egna rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2023-12-27

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Johan Svensson, referent, Christina Ericson och Ulf Wickström samt tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-03-16
meddelad i
Nacka

PARTER

Kärande

Örebro kommun, 212000-1967
Box 30000
701 35 Örebro

Ombud: ÅL
Örebro kommun
Box 30 000
701 35 Örebro

Svarande

Hotellus Mellansverige AB, 556745-4656
c/o Pandox AB
Box 15
101 20 Stockholm

Ombud: GL
c/o Bryggan Fastighetsekonomi
Vasagatan 46
111 20 Stockholm

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Örebro kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för X i Örebro kommun till 380 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 juli 2023.
 2. Vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader.
-

BAKGRUND

Örebro kommun (kommunen) äger fastigheten X i Örebro kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Hotellus Mellansverige AB (bolaget). För avgäldsregleringen gäller tioårsperioder. Utgående avgäld uppgår till 349 500 kr.

För fastigheten gäller detaljplan med ändamålet hotell. Även tomträttsavtalet anger ändamålet hotell.

YRKANDEN M.M.

Örebro kommun har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga avgälden för tomträtten till X till 628 610 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 juli 2023. Grunden är ett markvärde om 19 342 000 kr och en avgäldsrenta om 3,25 procent. Byggrätten uppgår till 9 671 kvm BTA.

Bolaget har bestritt kommunens yrkande i dess helhet.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.

Kommunen har i huvudsak anfört följande. Yrkandet utgår från en extern värdering från en auktoriserad fastighetsvärderare som värderar tomträttens värde till 2 000 kr/kvm/BTA för hotellbyggrätt. Formeln för uträkningen av det avgäldsgrundande beloppet blir således $2\,000 \text{ kr/kvm/BTA} \times 9\,671 \text{ kvm/BTA}$ (faktisk nyttjad BTA) = 19 342 000 kr. Avgäldsrenta om 3,25 procent motiveras bl.a. utifrån det nuvarande ränteläget, avgäldsperiodens bindningstid (10 år) samt triangel-effekten som innebär att fastighetsägaren har rätt att i avgäldsrentan ta höjd för en förväntad stegring av markvärdet under den kommande avgäldsperioden.

I Svea hovrätts avgörande den 31 januari 2012 (mål F 5259–10 m.fl., de s.k. Trollhättanmålen) prövades praxis och dess tillämpning vad gäller avgäldsrentan. Hovrätten menade att anledning att frångå en procentsats som blivit praxis enbart finns om bedömning av ny avgäldsrenta kan göras med betydande säkerhet, eller

om avgäldsrentan kan bedömas avvika stort från tidigare praxis. Själva principen för realrentan återfinns i NJA 1986 s.272 där den bedöms vara 3,0 procent. Till den procentsatsen tillkommer triangeleffekten som bygger på Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent per år. Sammantaget ger detta – oaktat dagens skenande inflation – en avgäldsrenta om 3,25 procent för avgäldsperioder om tio år. Målet som bolaget hänvisar (mark- och miljödomstolens dom F 6557–20) bestämde avgäldsrentan till en nivå om 2,0 procent då styrräntan låg på noll procent och dessförinnan varit under noll procent under flertalet år. Per dags dato är styrräntan 2,5 procent vilket analogt skulle ge en avgäldsrenta om 4,5 procent om det skulle ses ur ett kortsiktigt perspektiv. Då inflationsmålet kvarligger på 2,0 procent och det är en svängande räntemarknad står kommunen kvar vid 3,25 procent för att få en förutsägbarhet och en långsiktig grund för avgäldernas bedömning.

Bolaget har i huvudsak anfört följande. Kommunens markvärde om 2 000 kr/kvm BTA kan inte vitsordas. Kommunen hänvisar till ett värdeutlåtande som torde vara utfört innan stämningsansökan skickades in, dvs. före den 1 juli 2022. I värderingen som upprättats av Forum Fastighetsekonomi AB framgår under avsnittet ”Marknadsanalys” att Ukrainakriget ”har skapat en stor osäkerhet på den globala marknaden; börserna har fallit, räntorna stigit, mindre valutor har försvagats gentemot euro och dollar och oljepriserna har stigit”. Forums beskrivning av fastighetsmarknaden avser dock 2021 och den mycket positiva bild som målas upp under rubriken ”Fastighetsmarknaden” gäller definitivt inte idag. Kraftigt stigande inflation och energipriser samt räntehöjningar fick efter första halvan av året fullt genomslag. Transaktionsmarknaden tvärnitade under tredje kvartalet och fastighetspriserna föll. Ännu finns inga tecken på någon vändning – tvärtom. Fastighetspriserna bedöms ha en fortsatt negativ trend.

I avsnittet ”Hotellfastigheter” påstår Forum att det har skett försäljningar av hotellfastigheter där man inte har kunnat se någon effekt av pandemin. Som grund för påståendet hänvisar Forum till en försäljning som genomfördes i augusti 2020. Det saknas dock bevis för att priset skulle vara opåverkat av pandemin. Dessutom beror den nedgång som nu är ett faktum på fastighetsmarknaden inte på pandemin

utan på det kraftigt försämrade ekonomiska läget som har drabbat både företag och hushåll.

Forums ortsprisanalys omfattar 11 köp som har skett i spridda delar av landet under åren 2018–2021. Den senaste överlåtelsen i materialet är ett markanvisningsavtal i Kalmar som tecknades i april 2021, d.v.s. ca ett år före värdetidpunkten för bedömningen och drygt två år före regleringstidpunkten.

När det gäller jämförelseobjekten är det bolagets inställning att objekten i Stockholmsområdet (Järfälla, Upplands Väsby och Stockholm) ska utmönstras eftersom det är svårt att utifrån dessa dra några slutsatser om markvärdenivån i Örebro. Även objektet i centrala Göteborg bör utmönstras med hänsyn till det mycket attraktiva läget i Sveriges näst största stad. Framtidsutsikterna för hotellnäringen är inte särskilt positiva. Stockholms Handelskammare Redovisar kontinuerligt siffror för hotellbranschen i Stockholm och övriga landet. Med hänsyn till hotellnäringens förväntade utveckling framöver och situationen på fastighetsmarknaden med fallande priser vidhåller svaranden att det råder betydande osäkerhet om markvärdets storlek vid regleringstidpunkten. Det torde inte råda något tvivel om att den markvärdebedömning Forum gjorde i mars 2022 är för hög idag. Med anledning av turbulensen på fastighetsmarknaden kan denna värdebedömning omöjligt spegla marknaden vid regleringstidpunkten.

Bolagets inställning till avgäldsrentan är att den ska fastställas med ledning av den långsiktiga realrentan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år. Styrräntan som kommunen hänvisar till är helt irrelevant i sammanhanget. I mål rörande tomträttsavgälden för Spektern 13 (mål F 6911-12, mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt) tog domstolen vid bestämmandet av realrentan fasta på Konjunkturinstitutets bedömning inom ramen för tomträttsutredningen. Mark- och miljödomstolen i Nacka fastställde under 2016 avgäldsrentan till 3,0 procent, varav realränta 2,75 procent och triangeleffekt 0,25 procent (dom meddelades i oktober 2016). Stockholms stad överklagade domen till mark- och miljööverdomstolen, som i december 2017 meddelade att man fastställde mark- och

miljödomstolens dom. Stockholms stad överklagade domen till Högsta domstolen, men i maj 2018 meddelade Högsta domstolen att prövningstillstånd inte beviljas. I mål nr F 6557–20, fastställde mark och miljödomstolen avgäldsräntan inklusive triangeleffekt till 2,0 procent med hänvisning till Konjunkturinstitutets rapporter från 2017 och 2019, vilka visar att den långa realräntan haft en vikande trend. Skälig avgäldsränta ska sammanfattningsvis bestämmas till 2 procent i överensstämmelse med de överväganden som mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt gjort i mål nr F 6567–20.

DOMSKÄL

Rättslig reglering m.m.

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken. Parterna har slutfört sin talan.

Av 13 kap. 11 § jordabalken följer att tomträttsavgälden vid omprövningen ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som är tillämpliga i fråga om markens användning och bebyggelse. Det 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) fastställts ska en avgäldsränta bestämmas. Avgäldsräntan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det uppskattade avgäldsunderlaget.

Beräkning av markvärde

Parterna är eniga om att avgäldsgrundande yta är 9 671 kvm BTA och att värderingen ska ske utifrån förutsättningen ”hotelländamål”. Kommunen har grundat markvärdet på en värdering upprättad av Forum Fastighetsekonomi AB. Värderingen är daterad den 25 mars 2022 och markvärdet har bedömts till 2 000 kr/kvm BTA. Grunden är 11 överlåtelse avseende mark detaljplanelagd för

hotell. Jämförelseobjekten är belägna i Kalmar, Järfälla (två objekt), Västberga, Solvallastaden, Västerås, Sundsvall, Östersund, Halmstad, Upplands Väsby och Göteborg. Köpeskillingarna varierar mellan 5 350 och 1 300 kr/kvm BTA. Den nivå, 2 000 kr/kvm BTA, som ligger till grund för markvärdet för X ligger på samma nivå som de mindre städer som redovisas i ortsprismaterialet. Enligt domstolen kan nivåerna i Stockholm och Göteborg inte anses ha slagit igenom vid den slutliga bedömningen av värdet som gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB. När det gäller de mer allmänna invändningar som bolaget gjort rörande tidpunkten för värderingen, hotellmarknaden i stort och påverkan på värdet av den oroliga geopolitiska situationen finner domstolen att dessa invändningar inte har stöd i någon bevisning. Domstolen gör sammantaget bedömningen att det markvärde, 19 000 000 kr, som framgår av värderingen ska ligga till grund för beräkningen av avgälden.

Avgäldsrenta

Kommunen har gjort gällande en avgäldsrenta om 3,25 procent och till stöd för det hänvisat till Svea hovrätts avgörande den 31 januari 2012 (mål F 5259–10 m.fl., de s.k. Trollhättanmålen) och NJA 1986 s. 272, i vilka realräntan bedömdes till 3 procent, samt att den s.k. triangeleffekten, som bygger på Riksbankens inflationsmål om 2 procent, motiverar ett påslag om 0,25 procentenheter. Bolaget har gjort gällande en avgäldsrenta om 2 procent och hänvisat till bl.a. mark- och miljödomstolens avgörande från den 25 november 2021 i mål F 6557–20.

Domstolen konstaterar inledningsvis att hovrättspraxis numera utgår ifrån en avgäldsrenta om 3 procent inklusive tillägg för triangeleffekt (Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 december 2017 i mål F 9187–16). I motsats till vad kommunen har anfört saknas enligt domstolen stöd i praxis för att tillämpa en räntenivå om 3,25 procent.

Kommunen har vidare gjort gällande att styrräntan under den senaste tiden varit föremål för en kraftig ökning och att detta motiverar en avgäldsrenta om i vart fall 3,25 procent. Domstolen finner härvid att det långsiktiga tidsperspektiv om 30 år

som enligt praxis ska utgöra grund innebär att kortsiktiga fluktueringar på räntemarknaden inte ska få genomslag vid bedömningen av avgäldens storlek (jfr NJA 1990 s. 714). Den idag höjda styrräntan kan inte i detta sammanhang anses innebära att den långsiktiga räntan påverkats på ett sådant sätt som anges i NJA 1990 s. 714. Frågan som domstolen har att ta ställning till är således om avgäldsräntan ska bestämmas till 2 eller 3 procent.

Omständigheterna – och bevisningen – i nu aktuellt mål är i princip de samma som i mark- och miljödomstolens mål nr F 6557-20. Mot denna bakgrund, och med hänvisning till angivet avgörande, bestämmer domstolen avgäldsräntan till 2 procent.

Avgäld

Med ett avgäldsunderlag om 19 000 000 kr och en avgäldsränta om 2 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 juli 2023 bestämmas till 380 000 kr.

Rättegångskostnader

De frågor som huvudsakligen varit tvistiga i målet gäller dels storleken på avgäldsunderlaget, dels vilken avgäldsränta som ska tillämpas vid fastställandet av den årliga avgälden. Domstolen har funnit att parterna har vunnit och förlorat i samma utsträckning. Vardera parten ska mot denna bakgrund stå sin egen rättegångskostnad.

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

Överklagande senast den 6 april 2023.

Karin Röckert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

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

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

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

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se