



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2022-05-03
Stockholm

Mål nr
F 13026-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-29 i mål nr F 3596-17, F 3598-17, F 3599-17, F 1247-18, F 1423-18 och F 1428-18, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd

Ombud: Advokaterna A.D. och J.D.R. samt jur.kand. V.K.

Klagande och motpart

HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg

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

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld avseende fastigheterna A, B, C, D, E och F i Göteborgs kommun

Dok.Id 1809723

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom under punkten 1 i domslutet fastställer Mark- och miljööverdomstolen tomträttsavgälden

- för fastigheten Torp A i Göteborgs kommun till 64 500 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 10 maj 2019,

- för fastigheten Torp B i Göteborgs kommun till 37 500 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 12 april 2019,

- för fastigheten Torp C i Göteborgs kommun till 375 054 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 5 oktober 2018,

- för fastigheten Torp D i Göteborgs kommun till 114 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 28 september 2018,

- för fastigheten Torp E i Göteborgs kommun till 121 500 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 10 maj 2019,

- för fastigheten Torp F i Göteborgs kommun till 117 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar den 5 oktober 2018.

2. HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg ska omgående efter meddelad dom till Göteborgs kommun utge mellanskillnaden mellan de nuvarande tomträttsavgälderna och de tomträttsavgälder 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 fastigheterna A, B, C, D, E och F i Göteborgs kommun. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg. Enligt tomträttsavtalen får fastigheterna A, D, E och F användas för bostadsändamål, fastigheten C för bostadsändamål med lokaler och fastigheten Torp B för industriändamål. Avgäldsperioderna löper om tio år.

Sedan Göteborgs kommun väckt talan om omprövning av avgälderna i mark- och miljödomstolen, meddelade mark- och miljödomstolen dom den 29 oktober 2020.

Göteborgs kommun och HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen 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 miljödmstolen

DOM
2020-10-29
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 3596-17,
F 3598-17, F 3599-17
F 1247-18, F 1423-18
F 1428-18

PARTER

Kärande

Göteborgs kommun

Ombud: Juristen O.P.

Ombud: Advokaten E.W.

Svarande

HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg

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

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld avseende fastigheterna Göteborg A, B, C, D, E och F

Dok.Id 495120

Postadress
Box 1070
462 28 Vänerns borg

Besöksadress
Hamngatan 6

Telefon
0521-27 02 00

E-post: mmd.vanersborg@dom.se
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer årliga avgälder för upplåtna tomträtter enligt följande:
 - a) För tomträtt upplåten i fastigheten Göteborg Torp C fastställs årlig avgäld till 287 428 kr för den avgäldsperiod som började löpa den 5 oktober 2018 (mål nr F 3596-17),
 - b) för tomträtt upplåten i fastigheten Göteborg Torp D fastställs årlig avgäld till 86 800 kr för den avgäldsperiod som började löpa den 28 september 2018 (mål nr F 3598-17),
 - c) för tomträtt upplåten i fastigheten Göteborg Torp F fastställs årlig avgäld till 90 612 kr för den avgäldsperiod som började löpa den 5 oktober 2018 (mål nr F 3599-17),
 - d) för tomträtt upplåten i fastigheten Göteborg Torp B fastställs årlig avgäld till 37 500 kr för den avgäldsperiod som började löpa den 12 april 2019 (mål nr F 1247-18),
 - e) för tomträtt upplåten i fastigheten Göteborg Torp A fastställs årlig avgäld till 49 872 kr för den avgäldsperiod som började löpa den 10 maj 2019 (mål nr F 1423-18) samt
 - f) för tomträtt upplåten i fastigheten Göteborg Torp E fastställs årlig avgäld till 94 148 kr för den avgäldsperiod som började löpa den 10 maj 2019 (mål nr F 1428-18).

 2. Göteborgs kommun ska ersätta HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg för dess rättegångskostnader med 437 081 kr 25 öre, varav 312 500 kr avser ombudsarvode, och ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Göteborgs kommun (nedan kommunen) är lagfaren ägare till fastigheterna Göteborg A, B, C, D, E och F, nedan kallade fastigheterna. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till HSB Bostadsrättsförening Delsjövägen i Göteborg (nedan föreningen). Enligt tomträttsavtalen får fastigheterna A, B, C, D, E och F användas för bostadsändamål. Fastigheten Torp B får användas för industriändamål.

Avgäldsperioderna löper om tio år. Den årliga tomträttsavgälden respektive datum då den senast bestämda avgäldsperioden löpt ut samt målnummer framgår nedan:

Torp C	287 428 kr	den 4 oktober 2018	F 3596-17
Torp D	86 800 kr	den 27 september 2018	F 3598-17
Torp F	90 612 kr	den 4 oktober 2018	F 3599-17
Torp B	37 500 kr	den 11 april 2019	F 1247-18
Torp A	49 872 kr	den 9 maj 2019	F 1423-18
Torp E	94 148 kr	den 9 maj 2019	F 1428-18

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Göteborgs kommunen (Kommunen) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för aktuella fastigheter enligt följande:

Torp C 755 430 kr från och med den 5 oktober 2018

Torp D 228 000 kr från och med den 28 september 2018

Torp F 234 000 kr från och med den 5 oktober 2018

Torp B 51 075 kr från och med den 12 april 2019

Torp A 129 000 kr från och med den 10 maj 2019

Torp E 243 000 kr från och med den 10 maj 2019

Kommunen har vidare yrkat att mark-och miljödomstolen ska fastställa att tomträttshavaren 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 förfalldag fram tills domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter, tills betalning sker.

HSB BRF Delsjövägen i Göteborg (Föreningen) har bestritt kommunens yrkande om höjda tomträttsavgälder och har angett att tidigare avgäldsnivåer ska kvarstå. Föreningen har för det fall avgälderna skulle höjas medgett yrkandet avseende betalning av förfallna belopp.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Kommunen har anfört följande som grund för sina yrkanden.

De yrkade tomträttsavgälderna, avseende respektive fastighet, motsvarar en skälig ränta på det uppskattade markvärdet vid respektive omregleringstidpunkt. Yrkade avgälder ryms alla inom det utrymme som 13 kap. 11 § jordabalken medger.

Kommunen har vidare utvecklat grunden enligt följande. Avgälden ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. Den skäliga ränta som därvid söks ska motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträten förväntas bestå. I första hand ska skälig ränta, enligt praxis, bestämmas enligt den s.k. realräntemetoden och motsvara den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden under minst 30 års sikt, med tillägg för den s.k. triangeleffekten. I andra hand, om realräntemetoden skulle ge en avgäldsränta som inte medför en ökning av avgälden, ska räntan bestämmas så den faktiskt motsvarar skälig avkastning på den upplåttna markens värde. Kommunen gör därvid gällande att

skälig ränta är 3,0 procent för tioåriga avgäldsperioder. Kvoten av yrkad avgäld dividerad med avgäldsunderlaget ger en avgäldsränta som ryms därinom.

Föreningen har anfört följande som grund för sin inställning.

Oförändrade avgälder motsvarar, för respektive fastighet, en skälig ränta på det uppskattade markvärdet vid värdetidpunkten.

Föreningen har vidare utvecklat grunden enligt följande. Den årliga avgälden ska bestämmas så att den motsvarar en skälig avgäldsränta på ett avgäldsunderlag. Avgäldsräntan ska bestämmas med den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden är negativ. Vid bestämmande av avgäldsräntan ska tillägg ske som kompenserar för beräknad markvärdesstegring inom ramen för en allmän skälighetsbedömning. I övrigt ska inga tillägg göras. Den långsiktiga realräntan är ca -1,5 procent. Det är inte skäligt att till realräntan göra det tillägg om ca 2,5 procentenheter som följer av kommunens avgäldsyrkande. Den yrkade avgäldsökningen är oskälig. Det saknas underlag i målet att använda någon annan metod att bestämma avgäldsränta än realräntemetoden. Föreningen motsätter sig att ränta bestäms efter en allmän skälighetsbedömning med avseende på markens avkastningskrav, och anser inte heller att det finns formella förutsättningar eller underlag i målet för en sådan prövning.

UTVECKLING AV TALAN

Kommunen har vidare anfört följande till utveckling av sin talan.

Avgäldsräntan

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. 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.

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 skett i små steg (0,25 procentenheter). Synsättet att avgäldsräntan ska bestämmas på grundval av den realobligation som vid tiden för omprövningen har längst återstående löptid vinner således inget stöd i rättspraxis. Med nuvarande realränteläge skulle det i så fall dessutom innebära att marken inte gav någon löpande avkastning, vilket alldeles uppenbart skulle strida mot kravet i 13 kap. 1 § JB om att avgälden ska bestämmas i pengar.

Högsta domstolen har i NJA 1990 s. 7¹⁴ fastställt att avgäldsräntan, vid tillämpningen av den direkta metoden, ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år.

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 avgäldsränta 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).

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 avgäldsrentan 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 3 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 avgäldsrenta anser KI att den av utredningen valda avgäldsrentan om 2,75 procent är en rimlig nivå på den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv.

Den metod som ska användas i brist på tillförlitlig utredning om marknadsmässigt förräntningskrav på markvärdet är den uppskattade långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden (NJA 1986 s. 272) med ett tidsperspektiv på minst 30 år (NJA 1990 s. 714). Dock är avgäldsrentans nivå ytterst en fråga om skälighet,

avgälden ska motsvara skälig avkastning på markvärdet. Avviker realräntemetodens resultat påtagligt från marknadens förräntningskrav på mark måste direktavkastningskravet tillmätas stor betydelse vid skälighetsbedömningen. Även om direktavkastningskravet för mark på den allmänna fastighetsmarknaden inte kan fastställas med säkerhet bedöms att det skäligen inte understiger 3,0 procent. (Svea hovrätts domar den 31 januari 2012 i mål nr F 5259-10 m.fl.).

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 aktuella tomträtter.

Beräkning av tomträttsavgälden

Kommunens yrkande baseras emellertid på en beräkningsmodell som är antagen av kommunfullmäktige i Göteborg 23 februari 2006. Modellen innebär att kommunen, för tomträttsupplåtna flerbostadshus med 2016 års marktaxeringsvärde som bas, tillämpar en avgiftsränta om två procent för 10-åriga avgiftsperioder.

Enligt beslut av kommunfullmäktige i januari 2005 reduceras marktaxeringsvärdet för bostäder med 25 procent vid fastställande av avgiftsunderlaget. Beräkningsmodellen ger följande resultat för bostadsfastigheterna A, C, D, E och F:

Fastighet	Marktax.värde	Avgäldsunderlag (75 % av marktaxv.)	Avgäld med 2 % ränta
Torp A 8	600 000 kr	6 450 000 kr	129 000 kr
Torp C	<u>Bostad</u> 50 000 000 kr <u>Lokal</u> 181 000 kr	<u>Bostad</u> 37 500 000 kr <u>Lokal</u> 3 % x 181 000 = 5 430 kr	<u>Summa avgäld</u> 750 000 kr + 5 430 kr = 755 430 kr
Torp D 15	200 000 kr	11 400 000 kr	228 000 kr
Torp E 16	200 000 kr Torp	12 150 000 kr	243 000 kr
Torp F 15	600 000 kr	11 700 000 kr	234 000 kr

Vad gäller Torp B är aktuell tomträtt upplåten till att användas för industriändamål. Fastighetens markvärde bedöms uppgå till 1 702 500 kr. Avgäldsunderlaget 1 702 500 kr multiplicerat med en avgäldsränta om 3,0 procent ger en årlig avgäld om 51 075 kr ($1\,702\,500\text{ kr} \times 0,03 = 51\,075\text{ kr}$).

Fastigheternas marknadsvärde och avgäldsräntan

Kommunen gör gällande att det är fastigheternas verkliga markvärden som ska ligga till grund för domstolens prövning i målet, inte de markvärden kommunen enligt sin teoretiska beräkningsmodell beräknat avgälden på.

Kommunen har låtit T.C. och E.N. , båda från SVEFA AB, värdera bostadsfastigheternas marknadsvärde utifrån av Kommunen uppgivna byggrätter. Uppskattade marknadsvärden och vad avgäldsränta blir då yrkad avgäld relateras till marknadsvärdena framgår av tabellen nedan:

Fastighetsbeteckning	Uppskattat markvärde	Om reglerings- tidpunkt	Yrkad avgäld	Avgälds- ränta
Torp A	12 800 000 kr	2019-05-10	129 000 kr	1,00 %
Torp C	68 500 000 kr	2018-10-05	755 430 kr	1,10%
Torp D	21 500 000 kr	2018-09-28	228 000 kr	1,06 %
Torp E	24 200 000 kr	2019-05-10	243 000 kr	1,00 %
Torp F	22 500 000 kr	2018-10-05	234 000 kr	1,04 %

Föreningen har vidare anfört följande till utveckling av sin talan.

Föreningen 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. Frågan är då vad detta innebär för bostadshus med vissa begränsade övriga ytor med en 10-årig avgäldsperiod där de nya perioderna inleds under intervallet september 2018 till maj 2019.

Föreningen delar kommunens uppfattning att enligt 13 kap. 11 § jordabalken ska tomträttsavgäld bestämmas på grundval av det värdet marken äger vid tiden för omprövningen. 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.

För beräkning av den yrkade avgälden hänvisar kommunen till beräkningsmodell som är antagen av kommunfullmäktige i Göteborg 2006-02-23. Kommunen uppger i stämmingsansökan att modellen innebär att kommunen, med för tomträttsupplåtna flerbostadshus med 2016 års marktaxeringsvärde som bas, tillämpar en avgiftsränta om två procent för 10-åriga avgiftsperioder. Vidare uppger kommunen att marktaxeringsvärdet för bostäder reduceras med 25 procent vid fastställande av avgiftsunderlaget.

Föreningen konstaterar att det i Handling 2006 nr 23 under rubriken
FASTIGHETSKONTORETS UTREDNING (som är en sammanfattning av

tjänsteutlåtanden från i slutet av år 2005) anges bl.a. att beräkning av tomträttsavgälder görs med utgångspunkt från marktaxeringsvärde och ränta. Från marktaxeringsvärdet för småhusfastigheter görs schablonavdrag för de investeringar som tomträttshavaren själv har gjort. För flerbostadshus görs i stället ett generellt avdrag med 25 % av marktaxeringsvärdet. De räntesatser som för närvarande (dvs. 2005) tillämpas är 3,5 % vid 10-åriga avgäldsperioder och 4,0 % vid 20-åriga perioder.

Under rubriken BAKGRUND anges att beräkningen av tomträttsavgälder var kopplade till marktaxeringsvärdena samt att de senaste taxeringsvärdena resulterade i kraftiga höjningar av tomträttsavgälderna. Fastighetskontoret uppdrogs därför att utreda alternativa förslag för beräkning av avgälderna. Till följd av utredningen fattades beslut att bestämma avgäldsräntan till 2 % för avtal med 10-åriga avgäldsperioder och till 2,25 % för avtal med 20-åriga avgäldsperioder.

Av kommunens nu framställda yrkande om bestämmandet av tomträttsavgälden för den 10-åriga avgäldsperioden som börjar vid respektive tidpunkt följer att kommunen anser att tomträttsavgälden ska fastställas på grundval av exakt samma kriterier som gällt år 2006. Föreningens inställning är att beräkningsmodellens avgäldsränta inte längre är skäligen 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. Vid bestämmandet av en skälig avgäldsränta ska således även tomträttshavarens intresse av att hålla sina boendekostnader nere beaktas.

Det kan konstateras att de förhållanden som år 2005 aktualiserade översynen av bestämmandet av tomträttsavgälden - kraftiga höjningar av marktaxeringsvärden -

gör sig än mer gällande idag. För Föreningens del gäller att marktaxeringsvärdena var totalt för samtliga fastigheter 39 384 000 mkr år 2006 och 108 096 000 mkr år 2016. Utvecklingen av marktaxeringsvärdet är således exceptionellt mellan åren 2007 och 2016. Det kan konstateras att höjningen av marktaxeringsvärdet 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. Den kraftigt ökade höjningen av marktaxeringsvärdet förefaller ha sin grund dels i den rådande bostadsbristen, dels i det rådande ränteläget.

Principerna för vad hur skälig avgäldsrenta 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.

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 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 hittills till -1,2776 %. 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 %

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 erhåller någon avkastning alls utan till och med ska utge ersättning till förvaltaren av placeringen.

Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till totalt 646 360 kr. Kommunen har nu yrkat på en höjning av avgälden till totalt 1 645 208 kr. Yrkandet motsvarar en höjning av avgälden med 155 %. Med beaktande av den långsiktiga realräntans utveckling och prognosen för denna under lång tid framöver är den yrkade tomträttsavgälden oskälig.

Föreningen bedömer att tillämpningen av realräntemetoden inte bör leda till att bestämma en negativ avgäldsränta trots den rådande negativa långa realräntan. Avgälden bör med beaktande av Högsta domstolens tydliggörande i domskälen i NJA 1986 s. 272 i stället lämnas oförändrad de kommande 10 åren.

Avgäldsunderlaget och fastigheternas marknadsvärde

Föreningen har bedömt marknadsvärdet från Kommunens värderingar på så sätt att värdet för samtliga fastigheter har relaterats till september/oktober 2018 och det lägsta värdet per BTA som är uppgivet i värdeintervallet har lagts till grund för beräkningen. Föreningen vitsordar därmed följande marknadsvärden:

Fastighetsbeteckning	Vitsordat värde
Torp A	11 844 000 kr
Torp C	65 731 500 kr
Torp D	20 616 000 kr

Torp E	22 356 000 kr
Torp F	21 591 000 kr
Torp B	1 702 500 kr

Marknadsvärdet för Torp B är otvistigt.

BEVISNING

Kommunen har åberopat en rapport från Konjunkturinstitutets från 2012, avseende den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv, samt fastighetsvärderingar.

Föreningen har åberopat utlåtande från partsakkunnige E.C., och förhör med denne, Konjunkturinstitutets rapport ”Konjunkturläget mars 2017”, Konjunkturinstitutets rapport ”Konjunkturläget december 2019”, en graf som visar realräntan på statsobligation 3104 för perioden 2000-2019 samt kommunfullmäktiges i Göteborgs kommun beslut den 24 februari 2005, § 12, med underlag.

DOMSKÄL

Frågan om avgäld

Parterna är ense om att avgäld för respektive upplåten tomträtt för kommande period ska bestämmas som produkten av ett avgäldsunderlag multiplicerat med en skälig avgäldsränta. I målet föreligger tvist om såväl vilka avgäldsunderlag som ska gälla, utom vad avser fastigheten Torp B (mål nr F 1247-18), som vilken avgäldsränta som ska tillämpas.

Oavsett om de värden som kommunen gjort gällande som avgäldsunderlag, eller om istället de värden som föreningen godtagit skulle användas, förutsätts för att en avgäldsökning alls ska komma ifråga att avgäldsräntan bestäms till ett positivt tal.

Föreningen har gjort gällande att skälig avgäldsrenta är negativ eller åtminstone inte överstigande noll, vilket dock inte kan få fullt genomslag i målet eftersom föreningen inte för sin del väckt talan om omprövning. Avgälderna för kommande period kan därmed inte bestämmas till ett lägre belopp än idag.

Kommunen har å sin sida hävdatt att skälig avgäldsrenta är 3 procent eller åtminstone inte lägre än den ränta som framträder som kvoten av yrkad avgäld dividerad med avgäldsunderlaget (utan den reduktion som kan följa av kommunens beräkningsmodell). Kommunen har hävdatt att den således angivna räntan är skälig.

Det kan konstateras att den tvistiga frågan om vilken avgäldsrenta som ska tillämpas kan vara direkt avgörande för målets utgång, såtillvida att om föreningens ståndpunkt skulle godtas ska någon höjning av tomträttsavgälderna inte ske. Parternas processföring har vidare i huvudsak riktats in på frågan om räntenivån. Domstolen ser därför anledning att först pröva frågan om avgäldsrenta.

Innan så sker ser dock domstolen anledning notera att mål om omprövning av tomträttsavgäld är dispositiva, med den begränsning som kan följa av skyddsregeln i 13 kap. 24 § första stycket jordabalken (se rättsfallet NJA 2013 s. 455). Vad som förekommit i målet aktualiserar inte tillämpning av den regeln, varför fråga är om ett i alla delar dispositivt tvistemål. Detta innebär bl.a. att domstolen inte kan lägga omständigheter till grund för avgörandet som inte part åberopat till grund för sin talan. Vidare ankommer det exklusivt på parterna att sörja för utredningen i målet. Det ovan sagda innebär en tämligen strikt ram för domstolens prövning, som därmed inte kan innefatta någon på fritt skön baserad skälighetsbedömning med mindre parterna genom sin processföring gett domstolen utrymme för det.

Enligt domstolens mening är det kommunen som har bevisbördan för de omständigheter som skulle medföra en avgäldsrenta på den nivå som kommunen gjort gällande. Om bevisningen i målet inte ger tillräckligt stöd för kommunens ståndpunkt har domstolen att godta föreningens påstående om räntans nivå.

Inledningsvis kan konstateras att parterna är ense om att avgäldsrentan i första hand ska bestämmas enligt den s.k. realräntemetoden, d.v.s. att skälig avgäldsrenta ska fastställas så att den motsvarar den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden på minst 30 års sikt med tillägg för den s.k. triangeffekten.

Enligt domstolens mening framgår av den utredning som föreningen presenterat, främst vad som framkommit genom E.C.s förhör och utlåtande, att den långsiktiga realräntan är negativ. Inget har framkommit som ger skäl för bedömningen att detta skulle förändras inom överskådlig tid. Den utredning kommunen åberopat ger inte tillräckligt stöd för annan bedömning. Kommunen kan därmed inte anses ha bevisat sitt påstående om en positiv realräntenivå. Domstolen har därmed att utgå från att den långsiktiga realräntan är negativ eller åtminstone inte överstiger noll.

Domstolen anser för övrigt detta visat genom den av föreningen åberopade utredningen. Vid sådant förhållande finns ingen triangeffekt att ta hänsyn till, åtminstone inte som skulle medföra ett positivt tillägg till avgäldsrentan.

Den av parterna i första hand anvisade s.k. realräntemetoden leder således i detta fall till bedömningen att skälig avgäldsrenta åtminstone inte är positiv.

Domstolen har därmed att ta ställning till vad kommunen anfört om att domstolen ska bedöma begärd avgäldsrenta baserad på faktisk skälig avkastning på den upplåtna markens värde, utan tillämpning av realräntemetoden som sådan. Därvid får konstateras kommunen inte har anfört några omständigheter eller presenterat någon utredning, argument eller metod som kan tjäna som underlag för en sådan prövning. Som angetts ovan är domstolen förhindrad att på egen hand föra in omständigheter eller utredning i målet. Domstolen kan inte göra någon skälighetsbedömning av avgäldsrenta utan att parterna har tillhandahållit underlag för sådan bedömning. Domstolen kan inte heller annars efter helt fritt skön bestämma skälig ränta, särskilt inte som svaranden uttryckligen motsatt sig att så sker (jfr NJA 2011 s 576). Mot angiven bakgrund kan kommunen inte anses ha vare

sig åberopat eller bevisat omständigheter som, oberoende av realräntemetoden, skulle kunna medföra bedömningen att avgäldsrentan är positiv.

Mot bakgrund av ovan redovisad bedömning har domstolen att för aktuellt mål utgå från att avgäldsrentan inte är positiv.

I sammanhanget får noteras att det enligt domstolens uppfattning inte finns någon i praxis utvecklad rättsregel som innebär vare sig att avgäldsrentan alltid ska bestämmas enligt den s.k. realräntemetoden eller att räntan därvid ska bestämmas till viss räntesats. Den praxis som kommunen hänvisat till, som stöd för sitt påstående om viss skälig avgäldsrenta, måste läsas mot bakgrund av den ram för respektive process som följt av parternas dispositioner. Anförda avgöranden saknar därmed egentlig betydelse för den prövning domstolen har att göra i nu aktuella mål, där domstolen har att förhålla sig endast till vad parterna åberopat här.

I och med att domstolen funnit att en nollränta (som högst) ska tillämpas kan redan därigenom konstateras att käromålet inte ska bifallas, vad avser yrkande om höjning av tomträttsavgälderna. Oavsett om kommunens eller föreningens markvärden ska användas har domstolen att på grundval av markvärdena bestämma avgälder för kommande perioder med oförändrade belopp.

Det kan avslutningsvis konstateras att marken inom de berörda fastigheterna, oavsett om kommunens eller föreningens bedömda markvärden används, genomgått en tämligen betydande värdeökning under den senaste avgäldsperioden. Mot bakgrund av den låga realräntenivån finns anledning anta en fortsatt värdeökning. Det skulle möjligen objektivt kunna sägas att en utebliven ökning av tomträttsavgälden inte framstår som skälig – och att fastighetsägaren därmed inte skulle få ta del av fastighetens värdeökning på sätt lagstiftaren förutsatt. Därvid får dock konstateras att kommunen inte gjort gällande att domstolen, oberoende av bedömningen i fråga om nivån av avgäldsrenta, ska bestämma avgäld som sådan till ett skäligt belopp. Kommunen har inte heller åberopat något underlag som hade möjliggjort en bedömning av vad som i så fall skulle ha varit ett skäligt belopp.

Frågan om rättegångskostnader

Med den utgång målet fått är kommunen att anse som tappande part. Kommunen har därmed att ersätta föreningen för dess rättegångskostnader.

Föreningen har begärt ersättning med 629 581 kr 25 öre inklusive mervärdesskatt, varav 505 000 kr för ombudsarvode, 123 437 kr 50 öre för partssakkunnig och 1 143 kr 75 öre för utlägg. Föreningen har uppgett att den saknar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt, och att denna därmed utgör en slutlig kostnad.

Kommunen har angett att kostnad för ersättning till partssakkunnig vitsordas som skälig i och för sig. Vad avser yrkat ombudsarvode har kommunen anfört att det även med hänsyn till målens omfattning och rättsfrågornas komplexitet får anses ha varit skäligen påkallat med ett arvode om högst 250 000 kronor exklusive mervärdesskatt (d.v.s. 312 500 kr inklusive mervärdesskatt).

Mark- och miljödomstolen anser, mot bakgrund av omständigheterna, att begärd ersättning avseende kostnad för ombudsarvode får anses överstiga vad som skäligen varit påkallat för tillvaratagande av föreningens rätt. Domstolen anser att skälig ersättning för ombudsarvode inte överstiger det belopp som kommunen vitsordat. Föreningen ska således tillerkännas ersättning för ombudsarvode med ett belopp om 312 500 kr.

Begärd ersättning för utlägg har inte ifrågasatts av kommunen, och domstolen anser denna skälig. Det råder inte tvist om skäligheten av yrkad ersättning för partssakkunnig. Föreningen ska därmed tillerkännas ersättning för dessa kostnader med yrkade belopp.

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

Överklagande senast den 19 november 2020.

Kristian Andersson

Sören Karlsson

Göran Carlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristian Andersson, ordförande, tekniska råden Sören Karlsson och Göran Carlsson samt den särskilda ledamoten Per Raxon.



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 rätts-tillämpningen 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