



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2023-04-24
Stockholm

Mål nr
F 15058-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-25 i mål nr F 6557-20, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Staten genom Statens fastighetsverk

Ombud: Fastighetsjurist P.E

Klagande och motpart

Bostadsrättsföreningen Smyrna, 716426-2763

Ombud: Advokaterna R.L och E.S

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på följande sätt.
 - a) Mark- och miljööverdomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten X i Stockholms kommun till 5 023 004 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2021.

Dok.Id 1908264

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

- b) Statens fastighetsverk ska ersätta Bostadsrättsföreningen Smyrna för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 46 075 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för tingsrättens dom till dess betalning sker. I beloppet ingår ombudsarvode med 40 000 kr.

2. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Staten genom Statens fastighetsverk (SFV) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa tomträttsavgälden för fastigheten X i Stockholms kommun till 5 438 070 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 oktober 2021, samt befria SFV från skyldigheten att ersätta bostadsrättsföreningen Smyrna dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i stället förplikta föreningen att ersätta SFV:s rättegångskostnader där.

Bostadsrättsföreningen Smyrna (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa tomträttsavgälden för fastigheten X i Stockholms kommun till 1 900 000 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 oktober 2021, samt att SFV ska förpliktas att utge full ersättning för föreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Parterna har motsatt sig varandras yrkanden och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i allt väsentligt samma sätt som i mark- och miljödomstolen, med i huvudsak följande förtydliganden, ändringar och tillägg.

Statens fastighetsverk

Avgäldsgrundande yta

Det är den totala bruttoarean som är möjlig att utnyttja enligt detaljplanen som ska läggas till grund för markvärderingen, inklusive ytor med begränsade ljusförhållanden. Eftersom gällande detaljplan saknar angiven byggrätt utöver tillåten högsta höjd ska värderingen bestämmas utifrån bruttoarean för den befintliga byggnaden. SFV godtar den av föreningen uppmätta bruttoarean om 9 437 m². Av denna yta har 8 335 m² goda

ljusförhållanden. Även de ytor om 1 102 m² som ligger i souterrängplan med begränsat ljus ska dock värdesättas. Dessa bostadsytor innehåller till stor del sådana funktioner som inte kräver dagsljus, såsom badrum, förråd m.m. Det enda skälet till att inte värdesätta ljusbegränsade ytor är om de bara ska inrymma källarfunktioner, vilket inte är fallet här eftersom ytorna hör till lägenheterna. En utredning avseende sålda lägenheter inom X visar att värdet för ljusbegränsade ytor är 12 555 kr/m².

Avgäldsränta

Avgäldsräntan ska motsvara en skälig ränta på markvärdet. Utgångspunkten vid bestämmande av avgäldsräntan är den i praxis gällande, även om det i varje enskilt fall ytterst får göras en skälighetsbedömning. Avgäldsräntan har historiskt fastställts till 3 procent, inklusive tillägg för triangeleffekten, och den har förblivit tämligen stabil över tid.

I första hand är det direktavkastningskravet för mark som ska läggas till grund för avgäldsräntans storlek. Det är i avsaknad av utredning om ett sådant direktavkastningskrav, avläst på fastighetsmarknaden, som direktavkastningskravet på mark bestäms med utgångspunkt i en långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Om realräntemetodens resultat avviker påtagligt från marknadens förräntningskrav på mark måste ändå direktavkastningskravet tillmätas stor betydelse vid skälighetsbedömningen. Svea hovrätt har funnit att direktavkastningskravet inte understiger 3 procent, se domarna den 31 januari 2012 i mål nr F 5259-10 m.fl. Av tre studier avseende historiska direktavkastningskrav för bebyggda tomt- och äganderätter samt överlåtelse av bebyggda tomträtter i Stockholm framgår ett avkastningskrav på ca 2,4–4 procent.

Ett syfte med tomträttsinstitutet är att värdestegring på marken ska tillkomma det allmänna. En oförändrad avgäld förtar effekten av värdestegringen genom att markvärdet kapitaliseras i priset på den byggnad som står på marken. Förhållandena på fastighetsmarknaden skiljer sig i sådan omfattning från förhållandena på de delmarknader varifrån realräntan hämtas att realräntemetoden blir otillförlitlig enligt de kriterier som Högsta domstolen uppställt i 1986 års rättsfall och den kan inte tillämpas. Under senare tid har omvärldsläget medfört stora svängningar i ekonomin med hög inflation och höga räntor som följd, vilket innebär att den prognos som föreningen

presenterat inte heller är tillförlitlig. Det bör dock betonas att fastställandet av avgäldsrentan ytterst är en skälighetsbedömning och att något krav på exakthet inte kan uppställas.

Föreningen

Avgäldsgrundande yta

Det finns ingen utredning i målet angående SFV:s påstående om att vissa ljusbe- gränsade ytor ska värdesättas. Av föreningens värdering framgår att storleken på den ljusa ytan uppgår till 8 335 m² och att det är denna som ska läggas till grund för avgälden. Även SFV:s egen utredning som är framtagen av Svefa bekräftar att det är den ljusa ytan som ska värdesättas.

Avgäldsrenta

Det är realräntemetoden som ska tillämpas. SFV har gjort gällande att domstolen är fri att vid en skälighetsbedömning tillämpa vilken metod som helst, och framhållit direkt- avkastningskravets betydelse, men har inte fört någon bevisning om detta. Praxis har tagit tydligt avstånd från att använda ett direktavkastningskrav då det har ansetts inne- hålla för stora osäkerhetsmoment.

Resonemanget om direktavkastningskrav bygger på slutsatser utifrån bebyggda äganderätter och tomträtter och således på resultatet av förvaltning av byggnads- beståndet. Det är med andra ord förvaltningen av byggnadskapitalet som ger direkt- avkastningen och inte förvaltningen av marken. Metoden kan därför inte användas för att härleda ett svar på frågan om vilket krav på avkastning som finns på marken i avröjt skick. Det är även allmänt känt att driftsnetton i sådana studier som SFV hänvisar till är överskattade. Om några särskilda risker på fastighetsmarknaden ska beaktas ska det göras genom tillägg till realräntan, men någon utredning om detta finns inte i målet.

Eftersom målet ska handläggas som ett dispositivt tvistemål och SFV inte lyckats styrka sitt påstående om en realränta om 2,75 procent har mark- och miljödomstolen varit bunden av föreningens påstående om en långsiktig negativ realränta om -1,5 procent. Något processuellt utrymme har inte funnits att pröva realräntans storlek på

det sätt som mark- och miljödomstolen har gjort. Domstolen har genom sitt domslut gått utanför prövningsramen i målet.

Det kan konstateras att det vare sig genom praxis eller genom lagstiftning tillskapats någon regel om att en avgäldsrenta på 3 procent skulle vara skälig. Att det inte heller finns något principiellt hinder mot att komma fram till en räntesats som väsentligen understiger den som varit aktuell i tidigare praxis följer av Svea hovrätts dom den 31 januari 2012 i mål nr F 5259-10 m.fl.

Av föreningens sakkunnigutlåtande samt Konjunkturinstitutets PM och rapport från 2017 respektive 2019 framgår att den långsiktiga realräntan uppgår till -1,5 procent. I utredningen finns det inget som tyder på att ränteutvecklingen ska vända uppåt inom överskådlig tid. En avgäldsrenta på ca 1,1 procent får mot denna bakgrund anses skälig. Något tillägg för triangeleffekten ska inte göras när den långsiktiga realräntan är negativ.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågorna i Mark- och miljööverdomstolen är om det vid beräkningen av den avgäldsgrundande ytan ska tas hänsyn till ytor med begränsade ljusförhållanden samt vilken avgäldsrenta som ska tillämpas. Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen har med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken avgjort målet på handlingarna.

Avgäldsgrundande yta

Parterna är överens om att den befintliga byggnadens yta kan användas för att beräkna tomträttens värde. SFV har godtagit den uppgift om byggnadens storlek som framgår av föreningens utredning, dvs. 9 437 m². Från denna yta har mark- och miljödomstolen, i enlighet med vad föreningen gjort gällande, gjort avdrag för ytor med begränsat ljusinsläpp (1 102 m²), varvid den avgäldsgrundande ytan befunnits uppgå

till 8 335 m². SFV har emellertid ansett att även ytorna med begränsat ljusinsläpp ska räknas med i den avgäldsgrundande ytan. Utifrån den utredning som finns i målet anser dock inte Mark- och miljööverdomstolen att det är visat att ytterligare utrymmen ska beaktas. Den avgäldsgrundande ytan uppgår alltså till 8 335 m².

Avgäldsrenta

Såsom mark- och miljödomstolen har redovisat ska avgälden motsvara en skälig ränta på markens värde. 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 (se rättsfallet NJA 1975 s. 385). Lagstiftaren har inte anvisat någon särskild metod för beräkning av avgäldsrentan utan frågan har i stället överlämnats till domstolarna, som allt sedan Högsta domstolens avgöranden i NJA 1986 s. 272 och NJA 1990 s. 714 huvudsakligen använt ett avkastningskrav som grundas på den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden, den så kallade realräntemetoden (se SOU 2012:71 s. 121). Anledningen till att realräntemetoden har använts är att den i större utsträckning än andra metoder ansetts uppfylla Högsta domstolens riktlinjer i NJA 1986 s. 272, där domstolen uttalade att det skulle eftersträvas en modell för beräkningen av räntan som är användbar inom stora delar av tomträtsmarknaden och som är lätt att tillämpa. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 december 2017 i mål nr F 9187-16.)

I det nu aktuella målet har parterna i mark- och miljödomstolen huvudsakligen utgått ifrån realräntemetoden, men SFV har gjort gällande att detta inte utesluter andra metoder. Här i Mark- och miljööverdomstolen har SFV i första hand ansett att avgäldsrentan ska fastställas utifrån ett direktavkastningskrav på marken. Det saknas dock underlag i målet för att bedöma direktavkastningskravets storlek. Avgäldsrentan kan mot bakgrund av detta inte bestämmas utifrån ett sådant direktavkastningskrav utan den ska bestämmas med tillämpning av realräntemetoden. Det är alltså en långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden som ska användas som utgångspunkt, med ett visst tillägg för att kompensera fastighetsägaren för markvärdestegringen under avtalsperioden, den s.k. triangeleffekten. Såsom Högsta domstolen fastslagit i

NJA1986 s. 272 kan det dock inte uppställas något krav på exakthet i ränteberäkningen utan ytterst blir det fråga om en skälighetsbedömning.

I detta sammanhang kan påpekas att mål om tomträttsavgäld är dispositiva så länge som skyddet för rättighetshavares säkerhet i 13 kap. 24 § första stycket jordabalken inte aktualiseras. Det har i målet inte framkommit att yrkandet eller medgivandet i målet går ut över någon sådan säkerhet. Mark- och miljööverdomstolen anser sig därmed ha utrymme att bestämma en avgäldsrenta som ligger någonstans i spannet mellan parternas respektive påståenden om räntans storlek. Domstolen bedömer att mark- och miljödomstolen har haft samma handlingsutrymme och att domstolen därmed inte har gått utanför prövningsramen i målet när den bedömt realräntans storlek och nivån på avgäldsrentan.

Vad gäller den långsiktiga realräntans nivå har Konjunkturinstitutets prognoser i Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande SOU 2012:71 fått stort genomslag i praxis, vilket i många fall har medfört att parterna i tvister om avgäldens storlek inte åberopat någon annan utredning beträffande räntenivån än domstolarnas praxis och Konjunkturinstitutets slutsatser. I flera av dessa avgöranden har även parternas ståndpunkter beträffande realräntans storlek legat mycket nära varandra, vilket medfört att domstolarnas utrymme att fastställa en annan räntenivå varit mer eller mindre begränsat. (Se exempelvis Mark- och miljööverdomstolens domar den 22 december 2017 i mål nr F 9187-16 och den 25 januari 2019 i mål nr F 8272-17). Trots detta får det med tiden anses ha etablerats en praxis där en avgäldsrenta om ca 3 procent inklusive tillägg för triangeleffekten befunnits vara skälig.

Som Mark- och miljööverdomstolen har uttalat i tidigare avgöranden bör avgäldsrentan präglas av en betydande stabilitet och det har framhållits att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning. Det finns endast anledning att frånga en procentsats som kommit att bli praxis om bedömningen av ny avgäldsrenta kan göras med betydande säkerhet eller om avgäldsrentan kan bedömas avvika stort från den praxis som tidigare gällt (Mark- och miljööverdomstolens dom den 31 januari 2012 i mål nr F 5259-10 m.fl.).

Föreningen har gjort gällande att räntesatsen ska vara betydligt lägre än den som förekommer i praxis och har till styrkande av en negativ långsiktig realränta, och därmed en lägre avgäldsränta, åberopat sakkunnigutlåtande och förhör med den sakkunnige, E.C samt en PM och en rapport från Konjunkturinstitutet. E.C har bedömt att den långsiktiga realräntan vid bedömningstillfället i juli 2019 uppgick till -1,5 procent. Mark- och miljööverdomstolen finner inte anledning att ifrågasätta denna bedömning utan anser det styrkt att den långsiktiga realräntan var negativ. Enligt utredningen i målet var detta en trend som då bedömdes skulle kvarstå under överskådlig tid.

SFV har invänt att föreningens prognos inte är tillförlitlig med hänsyn till mellankommande händelser i världen som lett till stora svängningar i ekonomin med hög inflation och hög ränta till följd. Det framgår också av förhöret med den sakkunnige att det har varit ovanligt med negativa räntor under de senaste hundra åren.

Mot bakgrund av vad SFV har anfört finns det enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning anledning att tolka den långsiktiga betydelsen av föreningens ränteprognos med stor försiktighet. Mark- och miljööverdomstolen noterar vidare att för det fall en långsiktig negativ realränta skulle ges direkt och fullt genomslag vid fastställandet av avgäldsräntan skulle det leda till det orimliga resultatet att fastighetsägaren skulle betala för att upplåta marken. Ett sådant utfall är emellertid inte yrkat av föreningen utan den har hävdat att en skälig avgäldsränta om ca 1,1 procent ska tillämpas.

Även om det alltså är visat att den långsiktiga realräntan var negativ vid bedömningstillfället anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte med tillräcklig säkerhet går att dra slutsatsen att det långsiktiga ränteläget förändrats på ett sådant sätt att det därför finns skäl att frånga den avgäldsränta som fastställts i praxis. Mark- och miljööverdomstolen fäster vid denna bedömning särskild vikt vid att avgäldsräntan ytterst bestäms utifrån en skälighetsbedömning, det mått av stabilitet som bör prägla denna bedömning och det långsiktiga perspektiv som bör anläggas. Domstolen finner inte att utredningen i målet ger stöd för att fastighetens kreditvärdighet ska påverka avgäldsräntan i sänkande riktning. Det finns inte heller stöd för att bostadssociala hänsyn särskilt ska påverka avgäldsräntan utan sådan hänsyn får beaktas inom ramen för den

allmänna skälighetsbedömningen, precis som det tillägg som kompenserar kommunen för en beräknad markvärdestegring under perioden, den s.k. triangeleffekten (se rättsfallet NJA 1988 s. 343).

Vid en samlad bedömning av vad som utgör en skälig avgäldsrenta anser Mark- och miljööverdomstolen att mark- och miljödomstolens dom ska ändras på så sätt att den årliga tomträttsavgälden fastställs utifrån en avgäldsrenta om 3 procent.

Som framgått ovan är den avgäldsgrundande ytan 8 335 m². Parterna är överens om att markvärdet är 20 088 kr/m² BTA. Den årliga tomträttsavgälden ska utifrån dessa utgångspunkter bestämmas till 5 023 004 kr (8 335 m² · 20 088 kr/m² · 3 procent).

Rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen

Som mark- och miljödomstolen framhållit i sin bedömning av rättegångskostnaderna har målet rört två särskiljbara frågor, den avgäldsgrundande ytan och nivån på avgäldsrentan. När det gäller ytans storlek har föreningen haft full framgång med sin talan. Föreningen har därför rätt till ersättning från SFV i denna del med sammanlagt 96 875 kr i enlighet med mark- och miljödomstolens dom.

I frågan om räntans storlek är det däremot SFV som nu har fått full framgång och har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader. SFV begärde i mark- och miljödomstolen ersättning med 55 800 kr, varav 2 800 kr för ansökningsavgift, 25 000 kr för värdering, 27 000 kr för arbete och 1 000 kr för tidsspillan. Föreningen vitsordade ersättningen som skälig i och för sig.

Mark- och miljööverdomstolen har inte skäl att ifrågasätta den bedömning som mark- och miljödomstolen har gjort beträffande fördelningen av det nedlagda arbetet på de olika delarna, dvs. att ca en femtedel av nedlagd tid belöper på frågan om den avgäldsgrundande ytan. SFV bör alltså få ersättning för ombudsarvodet med avdrag för ca en femtedel av tiden, vilket avrundat innebär en ersättning med 22 000 kr för ombudsarvode. Övriga belopp bör ersättas i dess helhet. Sammanlagt ska alltså SFV i denna del få ersättning för rättegångskostnader med 50 800 kr.

Sammantaget innebär detta att SFV ska ersätta föreningen med 46 075 kr (96 875 - 50 800) för rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen.

Rättegångskostnader i mark- och miljööverdomstolen

SFV har här yrkat ersättning för rättegångskostnader med 268 000 kr varav 105 000 kr avser ombudsarvode motsvarande 87,5 timmars arbete och 163 000 kr avser kostnad för sakkunnigutredning avseende yta och avgäldsränta.

Föreningen har vitsordat ersättning med 48 000 kr motsvarande 40 timmars arbete, och gjort gällande att SFV, oavsett utgången i målet inte ska tillerkännas ersättning för det arbete och den argumentation som är hänförlig till de avvisade sakkunnigutlåtandena. Föreningen har också nekat kostnadsansvar för sakkunnigutredningen på den grunden att de två utlåtandena har avvisats av domstolen. Föreningen har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader med 518 750 kr avseende ombudsarvode motsvarande 110 timmars arbete.

SFV har ansett att skäligt ombudsarvode som högst uppgår till 250 000 kr.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att föreningen även här har haft framgång i den del av målet som avser den avgäldsgrundande ytan. I den delen har alltså föreningen rätt till skälig ersättning för sina rättegångskostnader. SFV är däremot vinnande part i frågan om avgäldsräntan storlek och har därför rätt till skälig ersättning för sina rättegångskostnader i denna del.

I detta sammanhang konstaterar domstolen att de åberopade sakkunnigutlåtandena har avvisats i enlighet med bestämmelserna i 50 kap. 25 § rättegångsbalken. Mot den bakgrunden bör SFV inte få ersättning för kostnaden för utlåtandena och inte heller för det ombudsarvode som är hänförligt till dessa, bland annat genomgången av utlåtandena. Det förhållandet att bevisningen har avvisats har dock inte inneburit att SFV har frångått rätten att argumentera om omständigheterna i fråga. Ersättningen bör därför inte reduceras på den grunden.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den fråga som krävt mest arbete här är frågan om avgäldsräntan storlek. Det finns därför skäl att tillerkänna SFV en större del av det begärda ombudsarvodet medan föreningen, som är vinnande part i den mer begränsade frågan om den avgäldsgrundande ytan endast har rätt till ersättning till en mindre del. Den begärda timkostnaden skiljer sig mycket åt mellan parterna. Domstolen anser dock att även den högre timkostnad som föreningens ombud har debiterat får anses vara skälig. Det innebär att föreningens rätt till ersättning, trots att antalet ersättningsgilla timmar är färre, uppskattningsvis motsvarar den ersättning som SFV har rätt till. Mot denna bakgrund anser domstolen att vardera parten får stå för sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2023-05-22

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent, och tf. hovrättsassessorn Alexandra Tavaststjerna.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-11-25
meddelad i
Nacka

PARTER

Kärande

Staten genom Statens Fastighetsverk, 202100-4474

Ombud: Fastighetsjuristen P.E

Svarande

Bostadsrättsföreningen Smyrna, 716426-2763

Ombud: Advokaterna R.L och E.S

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för X i Stockholms kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för X i Stockholms kommun till 3 348 670 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2021.
 2. Statens Fastighetsverk ska ersätta Bostadsrättsföreningen Smyrna för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 96 875 kr, varav 90 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

Dok.Id 705925

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

BAKGRUND

Staten äger X i Stockholms kommun. Fastigheten förvaltas av Statens Fastighetsverk (SFV). Fastigheten är upplåten med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Smyrna (Brf Smyrna). För avgäldsregleringen gäller tioårsperioder varav den första räknas från den 1 oktober 1991. Utgående avgäld uppgår till 1 900 000 kr.

YRKANDEN M.M.

SFV har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga avgälden för tomträtten X till 5 490 000 kr för den period som börjar den 1 oktober 2021. Grunden är ett markvärde om 183 000 000 kr och en avgäldsrenta om 3 procent.

Brf Smyrna har motsatt sig ändring av nu utgående avgäld. Grunden är ett markvärde om 167 433 480 kr (20 088 kr/kvm BTA x 8 335 kvm) och en avgäldsrenta om 1 procent.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

SFV

Fastigheten är belägen i Stockholm (Gärdet). Tomten har en areal om 2 796 kvm. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört 1993. Byggnaden inrymmer enligt taxeringsuppgifterna en boarea om 7 358 kvm och en byggrätt om 9 050 kvm BTA ovan mark för bostäder.

Avgäldsgrundande yta och markvärde

Grunden för avgäldsberäkningen ska vara den taxerade bruttoarean ovan mark för bostäder, 9 050 kvm. Denna uppgift har lämnats till Skatteverket i samband med fastighetsdeklarationen och hade kunnat ändrats om Brf Smyrna ansett att uppgiften varit felaktig. SFV är skyldig att följa Skatteverkets uppgifter tills dessa ändras. I detta fall är fastigheten bebyggd och bruttoarean kan därför också beräknas med

utgångspunkt i boarean på 7 358 kvm och den schablon om 1,25 procent som Skatteverket tillämpar för att beräkna byggrätten.

Bedömningen av fastighetens markvärde har skett med stöd av en värdering som utgår ifrån de friköp som Stockholms stad genomfört under de senare åren. Prisnivåerna är knutna till fastigheternas marktaxeringsvärden. Marktaxeringsvärdet vid värdetidpunkten för regleringsobjektet är 20 600 kr/kvm BTA för bostäder. Sammantaget framgår av värderingen att vid en nuvärdeberäkning av nuvarande tomträttsavgäld under aktuell avgäldsperiod samt en evighetskapitalisering av framtida tomträttsavgälder under kommande avgäldsperioder blir markvärdet ca 183 000 000 kr eller ca 20 088 kr/kvm BTA.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan ska bestämmas till 3 procent. Detta har stöd i fast praxis, se t.ex. Mark- och miljööverdomstolen avgörande i mål nr F 9187-16. Rättsfallet avser visserligen en centralt belägen kommersiell fastighet i Stockholm men avgäldsrentan bestäms i domen utifrån en långsiktig riskfri realränta (med tillägg för den s.k. triangeleffekten). Eftersom den riskfria realräntan inte är kopplad till vare sig kommersiella fastigheter eller bostadsfastigheter saknas anledning att frångå den avgäldsrenta som domstolen fastställde (3 procent) bara för att det här är frågan om en bostadsfastighet. I den aktuella domen argumenterades för att avgäldsrentan skulle härledas utifrån direktavkastningskrav baserade på bebyggda fastigheter. Trots att de analyser och beräkningar som presenterades i det målet var betydligt mer omfattande än vad Brf Smyrna redovisat i aktuellt fall kom domstolen fram till att det inte var ett möjligt sätt att bestämma avgäldsrentan.

Av domen från Mark- och miljööverdomstolen framgår bland annat följande: Frågor om tomträtt och tomträttsavgäld har behandlats av flera utredningar, senast av Tomträtts- och arrendeutredningen i betänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71). I betänkandet noteras att den i 1975 års rättsfall tillämpade metoden i senare avgöranden har fått stå tillbaka för andra metoder. Detta anges inte bara bero på kritiken mot metoden utan även på att Tomträttskommitténs förslag (SOU 1980:49), ett system med rörligt avgäldsunderlag och en real avgäldsrenta, kom att få betydande genomslag i praxis.

Tomträtts- och arrendeutredningen föreslog stödd av en utredning av Konjunkturinstitutet att avgäldsberäkningen skulle grundas på en i lag bestämd realränta om 2,75 procent.

Av ovanstående avgörande samt av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt avgörande i mål nr F 6911-12 framgår vidare att ett tillägg med 0,25 procentenheter för s.k. triangeleffekt kan godtas vid beräkningen av avgäldsräntan. Att räntan ska vara 3 procent har bekräftats av Mark- och miljööverdomstolen senast den 25 januari 2019 i F 8272-17 och F 8273-17.

Oaktat vad som framgår av Konjunkturinstitutets rapport från december 2019 och den sakkunniges utlåtande, ska det utgå en skälig avgäldsränta för tomträten. Fastighetsägaren är berättigad till en skälig avkastning, vilket inte blir fallet om man använder sig av en negativ ränta.

Sammanfattning

Fastighetens markvärde uppgår vid omregleringstidpunkten till 183 000 000 kr. Avgäldsräntan ska basera sig på en långsiktig realränta om 2,75 procent och ett påslag för triangeleffekten om 0,25 procentenheter. Avgälden ska därför bestämmas till 5 490 000 kr.

Brf Smyrna

Avgäldsgrundande yta och markvärde

Korrekt uppgift om ljus BTA är 8 335 kvm. Parterna har vid tidigare avgäldsprovningar varit överens om detta. Förra omprovningen av tomträttsavgälden handlades i mål nr F 4819-10. Inom ramen för den provningen hade SFV låtit R.S på Forum Fastighetsekonomi göra en bedömning av tomträttsavgälden. Brf Smyrna lät därefter L.W och L.F på Bryggan Fastighetsekonomi mäta upp byggnadens area. Av uppmätningen framgick att den ljusa bruttoarean uppgår till 8 335 kvm. Sedan SFV tagit del av dessa uppgifter bekräftade SFV att den avgäldgrundande bruttoarean uppgår till 8 335 kvm.

Markvärdet för fastigheten uppgår mot denna bakgrund till 167 433 480 kr (8 335 kvm x 20 088 kr/kvm BTA).

Avgäldsrenta

Parterna är överens om att avgäldsrentan ska baseras på den långsiktiga realräntan. Parterna är dock oense om nivån för den långsiktiga realräntan.

SFV hänvisar bl.a. till en statlig utredning som föreslog att det i lag skulle införas en bestämd avgäldsrenta om 2,75 procent. Utredningen resulterade dock inte i någon lagändring. Det innebär att nivån för den långsiktiga realräntan i stället får prövas i varje enskilt mål. Vad räntan bestäms till är också beroende av prövningsramen i målet. I Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr F 9187-16 hade domstolen att bedöma räntenivån i spannet mellan markägarens yrkande om en ränta om 3 procent och tomträttshavarens medgivande av en ränta om 2,75 procent. Parterna var i målet överens om ett tillägg om 0,25 procentenheter för den s.k. ”triangeleffekten”. Domstolen bestämde avgäldsrentan i enlighet med tomträttshavarens yrkande till 2,75 procent, dvs. så lågt som den av processuella skäl kunde göra.

Den långsiktiga realräntan har sjunkit på senare år. Detta framgår av två i målet ingivna skrivelser från Konjunkturinstitutet från 2017 respektive 2019. Av dessa framgår att den långa realräntan i världen successivt fallit från cirka 5 procent i slutet av 80-talet till att vara negativ idag. Konjunkturinstitutets uppgifter bekräftas av Riksgäldens statistik för ränta för reala statsobligationer. Under år 2000 uppgick snitträntan till 3,9334 procent, under 2020 uppgick snitträntan till -1,4420 procent och hittills i år är snitträntan -1,6656 procent. Av ett sakkunnigutlåtande upprättat av ekon.dr E.C domsbilaga 1, framgår sammanfattningsvis att den riskfria realräntan ska bestämmas till -1,5 procent. Under rådande ränteförhållanden ska det inte göras något påslag för en s.k. triangeleffekten.

Sammanfattning

Avgäldsunderlaget ska bestämmas till 167 433 480 kr och avgäldsrentan ska bestämmas till 1 procent. Eftersom Brf Smyrna inte väckt talan om sänkning av avgälden kan den dock inte bestämmas till ett lägre belopp än 1 900 000 kr.

BEVISNING

SFV har som skriftlig bevisning åberopat ett värderingsutlåtande/promemoria från Svefa AB.

Brf Smyrna har som skriftlig bevisning åberopat Konjunkturinstitutets PM Konjunkturläget mars 2017, Konjunkturinstitutets Rapport Konjunkturläget december 2019, Sakkunnigutlåtande av ekon. dr E.C PM från Bryggan Fastighetsekonomi, PM från Forum Fastighetsekonomi och PM gemensamt från Bryggan Fastighetsekonomi och Forum Fastighetsekonomi.

På begäran av Brf Smyrna har vittnesförhör hållits med ekon. dr E.C.

DOMSKÄL

Frågorna i målet

Det är i målet ostridigt att markvärdet på fastigheten X avser byggrätt för bostäder och att detta är 20 088 kr/kvm BTA. Parterna är dock oeniga om den avgäldsgrundande ytan. När det gäller avgäldsrentans storlek är parterna eniga om att grunden för att bestämma rentan ska vara en metod som utgår ifrån den långsiktiga riskfria realräntan. Däremot är man varken enig om nivån på realräntan eller om det ska utgå något påslag för den s.k. triangeleffekten.

Domstolen prövar först frågan om den avgäldsgrundande ytan.

Den avgäldsgrundande ytan

Parternas inställning

När det gäller den avgäldsgrundande ytan har SFV grundat sin talan på den enligt detaljplanen tillåtna byggrätten om 9 050 kvm BTA. Denna yta utgör även grunden för bestämmandet av marktaxeringsvärdet. Brf Smyrna har grundat beräkningen av markvärdet på uppmätt bruttoarea ovan mark, 8 335 kvm.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Av handlingarna i målet framgår att skillnaden mellan tillåten och utnyttjad byggrätt ovan mark delvis beror på hur den ljusa ytan bedömts i två souterrängplan. Det saknas skäl att anta att byggrätten inte utnyttjats optimalt. Den uppmätning som skett och där hänsyn tagits till att delar av två våningsplan delvis jämförts med våning under mark har stöd i praxis. Den av Brf Smyrna tillämpade avgäldsgrundande ytan ska därför ligga till grund för beräkningen av markvärdet, dvs. 8 335 kvm. Parterna är eniga om att markvärdet är 20 088 kr/kvm BTA. Markvärdet ska mot denna bakgrund bestämmas till 167 433 480 kr.

Domstolen övergår därefter till att pröva frågan om nivån på realräntan samt påslag för den s.k. triangeleffekten.

Avgäldsräntan och triangeleffekten

Allmänna utgångspunkter

Enligt 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Av förarbetena (NJA II 1953 s. 372 ff.) 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 (se bl.a. NJA 1975 s. 385). Den skäliga ränta som söks ska motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträdden förväntas bestå.

Av NJA 1986 s. 272 följer att långsiktig realränta, justerad för s.k. triangeleffekt, kan godtas vid beräkningen av avgäldsräntan, om det är fråga om realvärdesäker mark. Högsta domstolen uttalade, med särskild hänvisning till de utlåtanden som avgetts av professorn E.C2, att det av utredningen i målet fick anses framgå att förräntningskravet var lägre på markkapitalet än på byggnadskapitalet men att det inte var möjligt att vare sig på empirisk eller teoretisk väg bestämma ränteskillnaden mellan mark- och byggnadskapital. Mot denna bakgrund valdes en *direkt metod* där riskfri realränta utgjorde grund. Av domen framgår även att det

inte går att uppnå någon exakthet i ränteberäkningen och att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning. Högsta domstolen framhöll även inledningsvis att ”det bör eftersträvas att man får en modell för beräkningen av räntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa. Ett sådant mer generellt tillämpligt system torde dock kunna uppnås endast genom lagstiftning”. Av NJA 1990 s. 714 framgår vidare att avgälden ska ”bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år”.

Frågan om storleken på den långsiktiga realräntan berördes även i Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 december 2017 (mål nr F 9187-16). När det gäller den långsiktiga realräntans nivå grundade domstolen sin bedömning på Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande SOU 2012:71 och på den promemoria om den långa realräntan i ett långsiktigt perspektiv som Konjunkturinstitutet lämnat på uppdrag av utredningen och som bilagts utredningen. I sitt yttrande bedömde Konjunkturinstitutet att räntan då låg i intervallet 2,4–3,0 procent. Utifrån detta ansåg Mark- och miljööverdomstolen att avgäldsräntan skulle bestämmas till 2,75 procent, vilket med påslag för triangeleffekten blev 3 procent. I senare års praxis avseende fastställande av tomträttsavgäld och nivån på avgäldsräntan har Konjunkturinstitutets bedömning av den långsiktiga långa realräntan fortsatt vara ett betydelsefullt underlag vid domstolens bedömning av avgäldsräntans storlek.

Prövningsramen

SFV har grundat sin talan på att den praxis om en avgäldsränta på 3 procent som har tillämpats de senaste åren även ska gälla i nu aktuellt mål. SFV har härvid främst hänvisat till Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 22 december 2017 i mål F 9187-16 samt anförts att denna praxis bekräftats av Mark- och miljööverdomstolen så sent som den 25 januari 2019 i mål F 8273-17.

Brf Smyrna har mot detta gjort gällande att det skett sådana förändringar på marknaden att den realränta som tillämpats i praxis inte längre är relevant. Brf Smyrna har inte själv väckt talan om omprövning av tomträttsavgälden utan har

anfört att den nuvarande tomträttsavgälden ska kvarstå oförändrad. Brf Smyrna har till stöd för sin inställning bl.a. åberopat ett sakkunnigutlåtande som upprättats av ekon. dr E.C.

Ekon. dr E.C har i sitt sakkunnigutlåtande (s. 12 och 13) bl.a. anfört att utgångspunkten för bestämmande av avgäldsrentan ska vara ”den långsiktiga realrentan på den allmänna kapitalmarknaden vid avtalsperiodens början, dvs. 2019”. Enligt E.C behövs ingen bedömning eller prognos utan det är möjligt att göra en approximation utifrån vad realrentan med förfall år 2032 faktiskt är noterad på den allmänna kapitalmarknaden, alternativt mot den 30-åriga ränteswappen. Båda dessa tekniker leder enligt E.C till samma resultat. Dessa förutsättningar ger enligt E.C en långsiktig realränta runt -1,5 procent.

Brf Smyrna gör dock inte gällande en negativ ränta i enlighet med ekon. dr E.Cs sakkunnigutlåtande utan anser att avgälden bör kvarstå oförändrad med tillämpning av en avgäldsrenta om 1 procent. Till stöd för att avgäldsrentan ska bestämmas till 1 procent har Brf Smyrna även åberopat Konjunkturinstitutets rapporter Konjunkturläget mars 2017 respektive december 2019.

Brf Smyrna gör gällande att något tillägg för den s.k. triangeleffekten inte ska göras.

Mot bakgrund av parternas yrkanden har domstolen att avgöra avgäldsrentans storlek inom intervallet 1–3 procent.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Domstolen finner inledningsvis, i likhet med vad som anges i Konjunkturinstitutets rapport (SOU 2012:71 s. 381), att Högsta domstolens uttalande i NJA 1990 s. 714 om att tidsperspektivet bör vara minst 30 år inte nödvändigtvis ska tolkas som att trettioåriga obligationer är mest relevanta att utgå ifrån. Domstolen tar även fasta på vad som anges i NJA 1986 s. 272, dvs. att det inte går att uppnå någon exakthet i ränteberäkningen och att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning. Enligt

domstolen bör den avgäldsrenta som söks vara långsiktig och inte uppvisa kraftiga fluktuationer mellan åren. Sökt ränta bör svara mot ett långsiktigt jämviktsläge.

Dagens situation med en negativ långsiktig realränta redovisad och beräknad på sätt som framgår av ekon. dr E.Cs sakkunnigutlåtande innebär att tyngdpunkten läggs på en metod där centralbankernas agerande blir styrande. Det medför i dagens marknadssituation att räntorna pressas nedåt. E.C har i sitt utlåtande anfört att det är den framtida realräntan såsom den kan avläsas från noteringar idag på en allmän kapitalmarknad och för tillgångar med motsvarande risk som ska användas. De noteringar som E.C grundar sitt utlåtande på är löpande marknadsnoteringar för handel med statspapper etc. Det sätt på vilket E.C beräknar den långsiktiga realräntan överensstämmer dock inte med hur praxis lägger tyngdpunkt vid stabilitet, förutsägbarhet och enkelhet. Den ränta som söks vid fastställande av tomträttsavgäld är enligt domstolens mening inte, på det sätt som E.C gör gällande, direkt observerbar på marknaden. Även om de statspapper som E.C utgår ifrån har långa löptider kan marknadsnoteringarna för dessa inte anses ge uttryck för den långsiktighet och stabilitet som bör prägla den ränta som ska tillämpas vid avgäldsreglering. Av de av E.C redovisade figurerna framgår också att räntorna har varierat kraftigt under de tidsperioder som studeras.

Till stöd för att avgäldsrentan ska bestämmas till 1 procent har Brf Smyrna även åberopat Konjunkturinstitutets rapporter Konjunkturläget mars 2017 respektive december 2019. Av rapporterna framgår att Konjunkturinstitutet bedömer att den långa realräntan haft en vikande trend. Vidare framgår att Konjunkturinstitutet i december 2019 gör en ny lägre bedömning av realräntor på tio års sikt jämfört med vad institutet gjorde i mars 2017.

I den skriftliga bevisning som åberopats av Brf Smyrna, dvs. sakkunnigutlåtandet från ekon. dr och de två rapporterna från Konjunkturinstitutet, varierar bedömningen av vilken nivå som realräntan ligger på. Att nivåerna varierar beror delvis på att olika underlag och utgångspunkter används vid beräkning av den

långa realräntan. Enligt domstolen saknas det anledning att ifrågasätta bedömningarna som sådana, men skillnaderna i de bedömningar som görs visar samtidigt på svårigheten att vid ett givet tillfälle göra en säker bedömning av framtida räntor. Även de av Riksbanken presenterade prognoserna avseende styrräntan, den s.k. räntebanan, illustrerad i den av Brf Smyrna redovisade figuren ”Igelkotten”, visar på svårigheten att vid ett givet tillfälle göra en säker bedömning av framtida räntor. Det kan i detta sammanhang noteras att den realränta som tillämpats i praxis sedan Högsta domstolens avgörande 1986 har varierat i mycket liten omfattning. Denna omständighet är enligt domstolen ett uttryck för att den långa realränta som söks inte kan härledas på det sätt Brf Smyrna gör gällande, dvs. genom att tillämpa de vid regleringstidpunkten gällande marknadsnoteringarna avseende långa statspapper.

Oaktat detta anser domstolen att SFV, mot den utredning som Brf Smyrna presenterat i målet, inte har förmått visa att ränteläget är oförändrat i förhållande till den nivå som låg till grund för Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 22 december 2017 i mål F 9187-16 och som avsåg räntenivån 2016. Domstolen anser att Brf Smyrna genom sin utredning har visat att det under de senaste åren har varit en allmänt sjunkande räntetrend. Konjunkturinstitutets rapporter Konjunkturläget mars 2017 respektive december 2019 ger stöd för att denna trend kan antas bestå en längre tid. Domstolen anser dock inte att den utredning som Brf Smyrna gett in ger stöd för att *nu* sänka räntan till 1 procent.

Som domstolen anfört ovan är det svårt att vid ett givet tillfälle göra en säker bedömning av framtida räntor och en exakthet i ränteberäkningen är inte möjlig att uppnå. Vid en samlad bedömning, där domstolen fäst vikt vid att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning och att sökt ränta bör svara mot ett långsiktigt jämviktsläge, anser domstolen att avgäldsrentan ska bestämmas till skäliga 2 procent. Påslaget för den s.k. triangeleffekten har härvid beaktats i enlighet med SFV:s yrkande.

Brf Smyrna har, som det får förstås, även gjort gällande att det vid bestämmandet av avgäldsrentan ska tas bostadssociala hänsyn samt att avgäldsrentans inverkan på fastighetens kreditvärdighet ska beaktas. Mot bakgrund av att domstolen kommit fram till att avgäldsrentan ska sänkas i förhållande till vad som nu gäller i praxis finns det inte anledning att av bostadssociala hänsyn sänka den ytterligare. Domstolen finner inte heller skäl att beakta den enskilda fastighetens omständigheter, t.ex. i fråga om kreditvärdighet, vid bestämmandet av avgäldsrentan.

Sammanfattning

Med ett markvärde om 167 433 480 kr och en avgäldsrenta om 2 procent ska avgälden fastställas till 3 348 670 kr.

Rättegångskostnader

Målet har rört två olika frågor, den avgäldsgrundande ytan och nivån på avgäldsrentan. Brf Smyrna har haft full framgång med sin talan när det gäller den avgäldsgrundande ytan. Föreningen ska därmed erhålla ersättning för sina rättegångskostnader i den delen, i den mån kostnaden varit skäligen påkallad för att tillvara föreningens talan (18 kap. 1, 4 och 8 §§ rättegångsbalken). När det gäller frågan om nivån på avgäldsrentan har SFV som grund för yrkad tomträttsavgäld anfört att rentan ska bestämmas till 3 procent, medan Brf Smyrna som grund till varför avgälden ska vara oförändrad har anfört att rentan är 1 procent. Domstolen har funnit att rentan ska bestämmas till en nivå som ligger mitt emellan av vad parterna har anfört, dvs. 2 procent. Domstolen har därvid också funnit, i enlighet med SFV:s talan, att tillägg ska göras för tringeffekten. Detta innebär att storleken på den nya tomträttsavgälden, om enbart räntefrågan beaktas, hamnar ungefär mitt emellan det belopp som SFV yrkat och den utgående avgälden. Domstolen bedömer sammantaget att parterna i frågan om avgäldsrentan får anses ha vunnit ömsom och att de därmed ska bära sin egen kostnad i denna del (18 kap. 4 § rättegångsbalken).

Brf Smyrna har yrkat ersättning för ombudsarvode med totalt 415 000 kr, exklusive mervärdesskatt, motsvarande 115 timmars arbete. SFV har vitsordat ett skäligt

ombudsarvode om högst 138 000 kr exklusive mervärdesskatt avseende målet i dess helhet.

Den fråga som parterna lagt ner mest tid på, både i skriftväxlingen och vid huvudförhandlingen, och som också varit mest komplex, är frågan om nivån på avgäldsrentan. Domstolen anser att en skälig tid för den del av målet som Brf Smyrna vunnit, dvs. frågan om den avgäldsgrundande ytan, uppgår till 20 timmar. Ombudsarvodet för denna tid uppgår till 72 000 kr exklusive mervärdesskatt. Föreningen har uppgett att den saknar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt, och att denna därmed utgör en slutlig kostnad. Föreningen ska därmed erhålla ersättning med 90 000 kr inklusive mervärdesskatt.

Ersättningen till det sakkunniga vittnet avser endast frågan om nivån på avgäldsrentan varför Brf Smyrna själv ska stå för den kostnaden.

SFV har vitsordat yrkad ersättning för utlägg om 6 025 kr exklusive mervärdesskatt som skälig. Av denna kostnad uppskattas 1 500 kr exklusive mervärdesskatt avse frågan om den avgäldsgrundande ytan, vilket motsvarar 1 875 kr inklusive mervärdesskatt.

När det gäller yrkad ersättning för parts eget arbete har SFV vitsordat 5 000 kr som skäligt för målet i dess helhet. Det yrkade beloppet uppgår till 99 000 kr för 330 timmars arbete. Enligt domstolen framstår den tid för vilken det yrkas ersättning som alltför omfattande med hänsyn till att föreningen har företrätts av ombud under hela processen. Domstolen anser att ett skäligt belopp i frågan om den avgäldsgrundande ytan får anses uppgå till 5 000 kr. På detta belopp utgår ingen mervärdesskatt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-01)

Överklagande senast den 16 december 2021.

Malin Wik

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Wik, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi samt de särskilda ledamöterna Gunnar Söderholm och Sören Kågedal.

Bilaga 7

NACKA TINGSRÄTT Avdelning 4
INKOM: 2021-06-04 2 juli 2019
AKTBIL: 29

Wistrand Advokatbyrå
Emilie Steen
Lilla Bommen 1
404 39 Göteborg

SUBJECT: Sakkunnigutlåtande

I det följande finner ni mitt sakkunnigutlåtande vilket ingivits av svaranden.

1 Uppdraget

Jag – Evert Carlsson har blivit ombedd av advokatfirman Wistrand genom Advokaterna Rudolf Laurin och Emilie Steen att lämna ett sakkunnigutlåtande rörande lämplig avgäldsrenta för beräkning av tomrättsavgäld.

Jag är sedan 2002 verksam vid Centrum För Finans (CFF) på Handelshögskolan i Göteborg. Under åren 1984-2002 var jag ansvarig för tradingavdelningar vid ett antal investmentbanker och aktieförvaltande bolag. Sedan 2002 har jag även varit verksam som konsult åt banker och försäkringsbolag och anlitad som sakkunnig i värderingstvister. Jag är också grundare av försäkringsförmedlaren LifePlan AB (se bifogat CV).

Jag har av Advokat Emilie Steen erhållit följande underlag för fullgörandet av mitt uppdrag.

För exempelobjektet Brf Otterhällan, i mål nr F448-18: Ansökan om stämning (akt bil 1), yttrande av Göteborgs kommun (akt bil 16 och 20).

Jag kommer att disponera mitt utlåtande på följande sätt. Jag kommer att göra en genomgång av uttalanden, analys och den data vilka fanns tillgängliga vid HD:s vägledande avgöranden från 1986, 1988 och 1990 samt Svea hovrätts dom i T 1418-90 med avseende på avgäldsrentan. Jag kommer därefter att visa hur dagens data skall användas för beräkning av avgäldsrentan varefter jag avslutar med en sammanfattning och mina kommentarer.

Baserat på ovanstående dokumentation, min egen erfarenhet och kunskap får jag anföra följande.

2 Bakgrund

För att fastställa en avgäld gäller följande.

Tomträtt är en nyttjanderätt på obestämd tid som upplåts mot årlig avgäld, (13 kap. 1§JB).

Vid avgäldens fastställande på grundval av markvärdet vid omprövningen, har domstolen att beakta, att avgälden bör motsvara skälig ränta å det uppskattade markvärdet, (NJA II 1953 s. 375).

Den värdeökning av fastigheter som sker vid bostadsbrist är att hänföra till byggnader och inte den mark byggnaderna är belägna på, (SOU 1952:28 s. 68).

3 Räntor

I en rad utredningar och domar hänvisas till den ränta vilken skall användas vid beräkning av tomrättsavgälden. En rad olika räntebegrepp och krav på avkastning diskuteras. Detta avsnitt är till för att belysa dessa samt hur de i vissa fall är beroende av varandra.

3.1 Räntor och avkastningskrav

3.1.1 *Ex Ante* / *Ex Post*

Ex Ante avser den ränta eller avkastningskrav till vilken en tillgång är värderad. *Ex Post* avser den ränta eller avkastning som en tillgång har skapat under en viss period. Det finns ingen direkt koppling mellan den historiska avkastningen (*Ex Post*) som en tillgång har haft till den avkastning (*Ex Ante*) vilken tillgången värderas till. Historiska avkastningar blir endast relevanta som estimat för framtiden om vi kan förvänta oss att den "ekonomiska miljön"¹ är oförändrad, dvs. vi kan ej använda avkastningsdata från en period med stora regleringar (innan 1985) som underlag till en prognos för en framtid utan regleringar.

3.1.2 Real ränta och realobligationer

Med realränta *Ex Post* avses den avkastning en tillgång har skapat med avdrag för inflation. Sådana realräntor varierar därför med vilken tillgång och tidsperiod som har använts. Då avkastningen har skett finns naturligtvis ingen risk (osäkerhet) förknippad med en dylik ränta - den är vad den är. Med realränta *Ex Ante* avses den förväntade avkastningen för en tillgång minus den förväntade inflationen.

Det nominella beloppet och eventuella kuponger knutna till en realobligation justeras med relativförändringen i konsumentprisindex, KPI, vilket innebär att man i tillägg till den ränta man har köpt obligationen på också erhåller kompensation för inflationen mätt som KPI. Realränteobligationer har emitterats av riksgälden sedan 1995 och de obligationer vilka ej förfallit har idag ett marknadsvärde över 300 MDR och utgör nästan 30% av statsskulden, dvs. en stor marknad med professionella aktörer vilket säkerställer en bra prissättning.

¹ "If each of the historic periods was a realization of an unchanging probability distribution and many periods are available, past frequencies of various outcomes could provide a useful approximation of future probabilities.", Sharpe W. *Investors and Markets - Portfolio Choice* (2007), s. 191.

3.1.3 Ränta, Tidshorisont och Risk

Ränta I NJA 1990 s. 714, fastställs "*att avgäldsrentan skall bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år.*", (s. 725). HD uttalar också att: "Man ställer sig alltså frågan vilken avkastning fastighetsägaren skulle ha fått, om han under motsvarande tid hade investerat det i marken nedlagda kapitalet på något annat sätt. Därvid kommer man in på att jämföra med den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden." , (s. 724).

Det är därför fastlagt att det är den framtida realräntan såsom den kan avläsas från noteringar idag på en allmän kapitalmarknad och för tillgångar med motsvarande risk vilken skall användas.

Risk Risken har diskuterats i NJA 1986 s. 272 med avseende på centralt i storstad belägen mark för kommersiellt bruk—"*Sådan mark är inte bara realvärdesäker utan måste anses höra till de säkraste investeringsobjekt som finns här i landet. Någon anledning att från risksynpunkt ställa ett högre förräntningskrav på mark av detta slag än som motsvarar den långsiktiga realräntan kan därför inte anses föreligga*", (s. 312). Risken associerad med mark och fastigheter för kommersiellt bruk är typiskt högre än för bostäder.

I Mark- och miljödomstolens i Nacka dom den 29 augusti 2017, mål nr F 5661-16, (underinstans till Mark och Miljödomstolens dom den 25 januari, mål nr F 8273-17) återger Nacka från HD:s dom från 1986 ett utlåtande från professor Erik Carlegrim, att det ej är möjligt att fastställa en ränteskillnad mellan mark och hus. "*Mot denna bakgrund valdes en direkt metod där riskfri realränta utgjorde grund*". Även Svea hovrätt uttalade i dom² att avgäldsrentan—"*ska sålunda bestämmas med utgångspunkt i en riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden.*" Risken får därmed anses vara likvärdig med de av Riksgälden utgivna realränteobligationerna.

Tidsperiod I NJA 1990 s. 714, diskuteras vad som avses med lång sikt. "*Av det anförda följer emellertid också att det måste vara fråga om en jämförelse med placeringar som görs på mycket lång sikt, om möjligt placeringar som görs för ungefär lika lång tid som en tomrättupplåtelse kan antas vara.*" (s. 724-725). Vidare att—"*HD förklarar att avgäldsrentan skall bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år.*" (s. 726).

Problemet var att vid denna tidpunkt fanns det ej en på kapitalmarknaden noterad realränta, därför valde man att försöka skapa ett estimat på realräntan från historiska tidsserier över nominella räntor justerade för historisk inflation. I NJA 1988 s. 343, förs en diskussion kring det knapphändiga materialet vilket infördes i målets bevisning. Materialet i det målet omfattade räntor med början från 1931 till 1985, en period med depression, avspärrning, ransonering, krig, oljekriser, kreditreglering, *etc*; dvs. perioder vilka knappast kan liknas vid en framtida oreglerad kapitalmarknad i jämvikt. Det historiska materialet är därför irrelevant för en bedömning av den framtida räntan.

²1 juni 2009, mål nr T 3353-08.

3.1.4 Realräntan som nominellränta efter inflation

Ett försök till att uppskatta realräntan kan göras genom att betrakta på kapitalmarknaden existerande nominella räntor efter förväntad inflation; dvs. en förväntad realavkastning. Riksgälden har förvisso inga obligationer med längre löptid än 20 år, men det har svenska banker via ränteswappar. Svenska bankers swapränta noteras typiskt $\frac{1}{2}\%$ över svenska statspapper, detta kreditpåslag är konstant med avseende på löptid. Det innebär att en svensk statsobligation med 30-års återstående löptid borde noteras runt 0.55%, enär ränteswappen noteras till 1.05% (1.05%-0.5%). Den förväntade inflationen är om man tror på marknaden kring 1.8%-1.9% eller 2% om man tror på riksbanken. Den uppskattade realräntan för 30 år med denna metod blir därmed runt **-1.45%** (0.55%-2%).

Den 30-åriga ränteswappen handlas dagligen på den allmänna kapitalmarknaden mellan professionella aktörer i Sverige och utomlands.

3.1.5 Avkastningskurvan i Sverige och utlandet—hur de hänger ihop?

Detta avsnitt syftar till att visa att vi kan uppskatta långsiktiga realräntor i SEK även om den svenska marknaden för realränteobligationer skulle sakna noteringar.

I ett anförande nyligen³ gjorde riksbankchefen Ingves för vårt fall två väsentliga observationer kring de långsiktiga realräntorna:

I små öppna ekonomier som den svenska med fria kapitalrörelser är räntorna starkt påverkade av räntenivåerna i omvärlden.

En av fördelarna med fria kapitalrörelser är att vi under en längre tid har kunnat spara utomlands och på så sätt få bättre avkastning än här hemma. På sikt bör avkastningen jämnas ut och realräntorna i olika länder och regioner konvergera mot en gemensam långsiktig räntenivå.

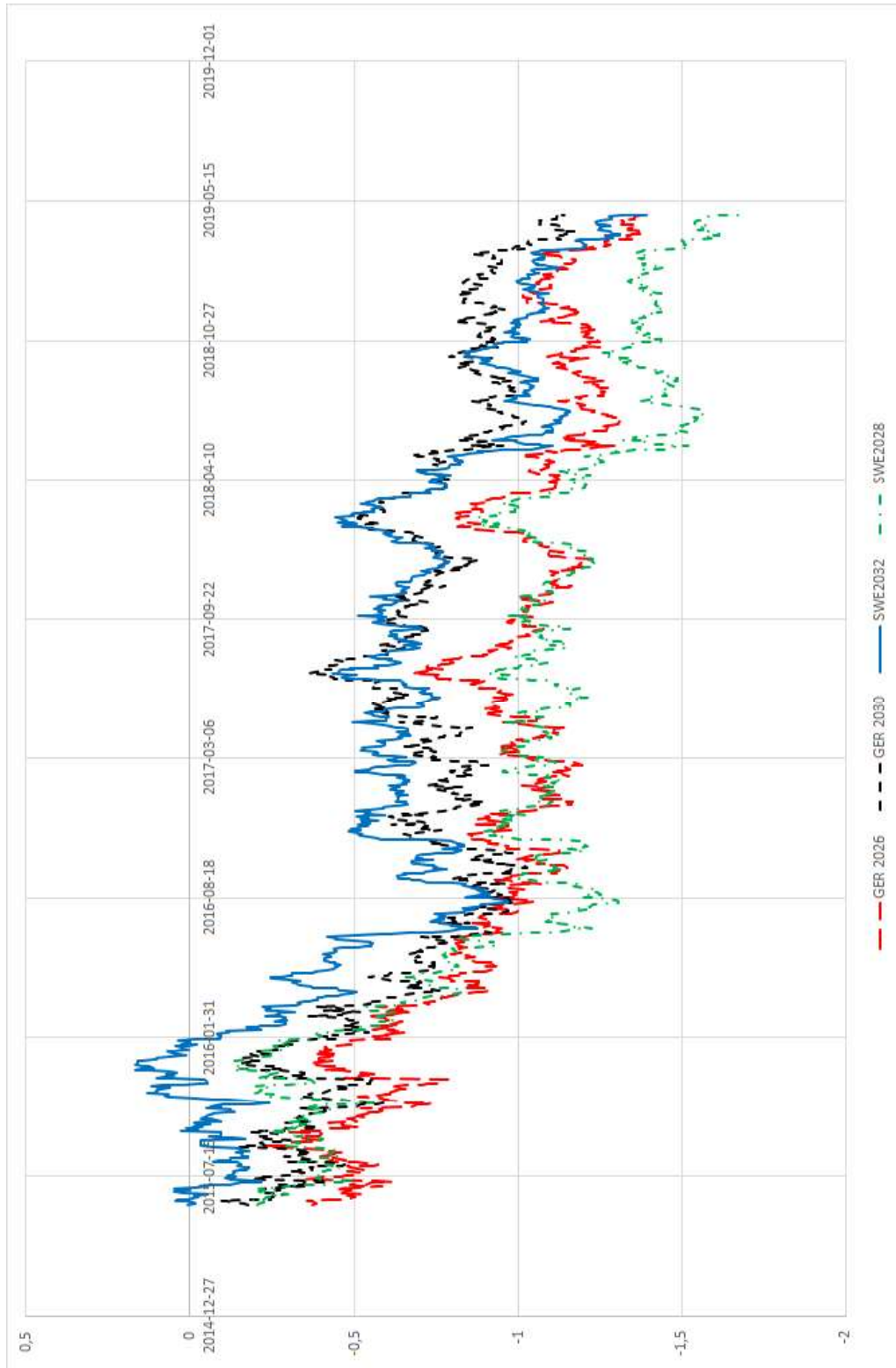
En konklusion av dessa två observationer är därför att den långsiktiga realräntan i Sverige ej endast kan observeras genom noteringar på svenska värdepapper; utan att även från värdepappersnoteringar från andra valutor kan användas, för de fall noteringar skulle saknas i SEK.

I figur 1 visar jag hur realräntorna i Tyskland och Sverige har utvecklats sedan 2015. Det mest uppenbara är den höga samvariationen mellan realräntorna oaktat valuta, löptid samt att skillnaden⁴ i nivå är mycket liten.

³Ingves S, 2019, Långsiktiga trender – viktiga pusselbitar i den penningpolitiska analysen, se även artikel i DI 2019-05-11—Ingves öppnar för dramatiskt skifte.

⁴Skillnaden varierar mellan 0.5% till 0.3%.

Figure 1: Realräntor i Tyskland och Sverige

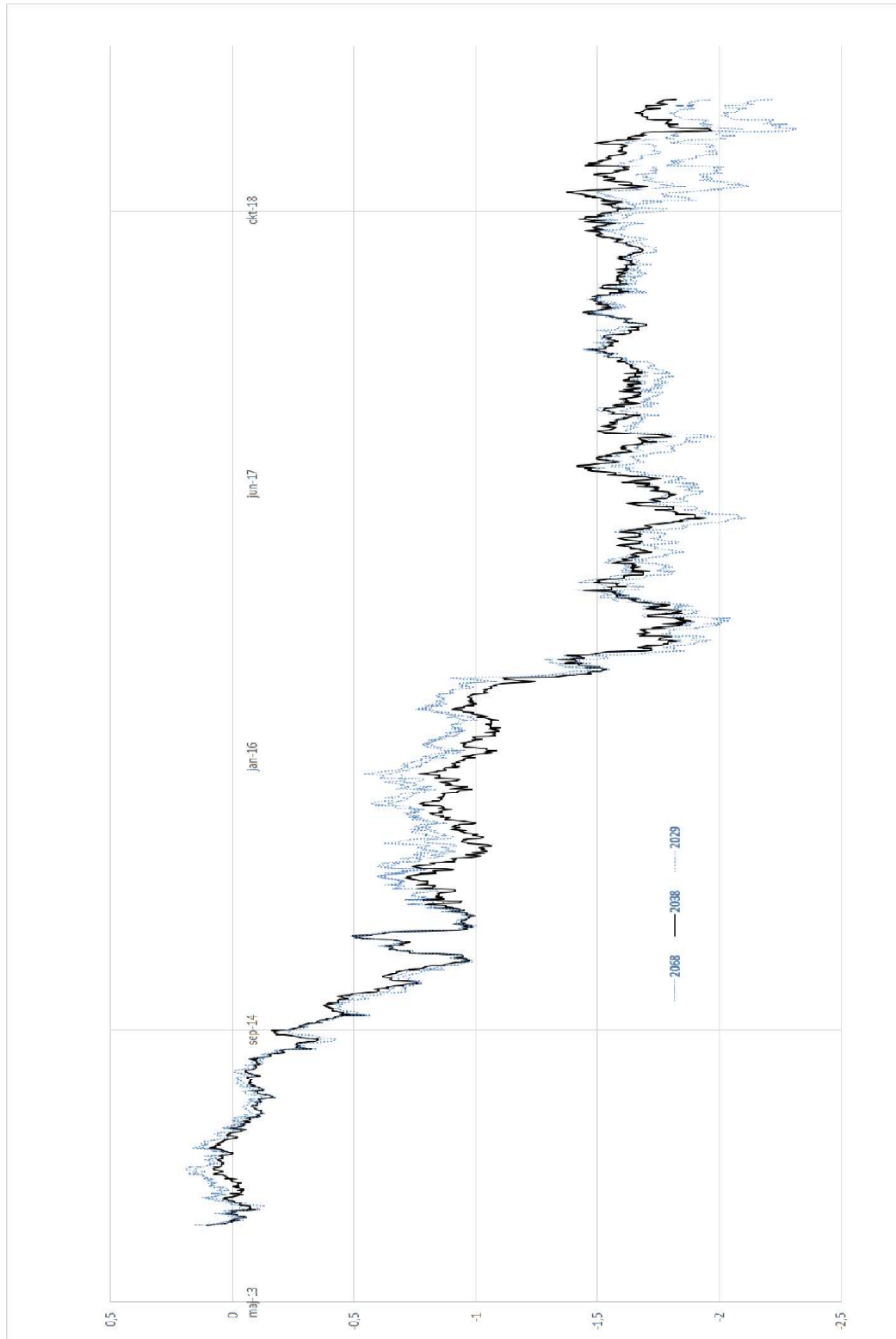


SWE 2032 blålinje, SWE 2028 grönstreckad, GER2026 rödstreckad och GER 2030 svartstreckad.

Den höga samvariationen i löptid blir än mer tydlig när vi betraktar realräntorna i UK⁵. Figur 2 visar tre förfall med än större skillnad i löptid (år 2029, 2038 och 2068), med mindre än 0.5% skillnad i realränta trots nästan 40 års skillnad i löptid. Vi ser också att nivån på realräntorna är sedan två år mellan $-1\frac{1}{2}\%$ och $-2\frac{1}{4}\%$.

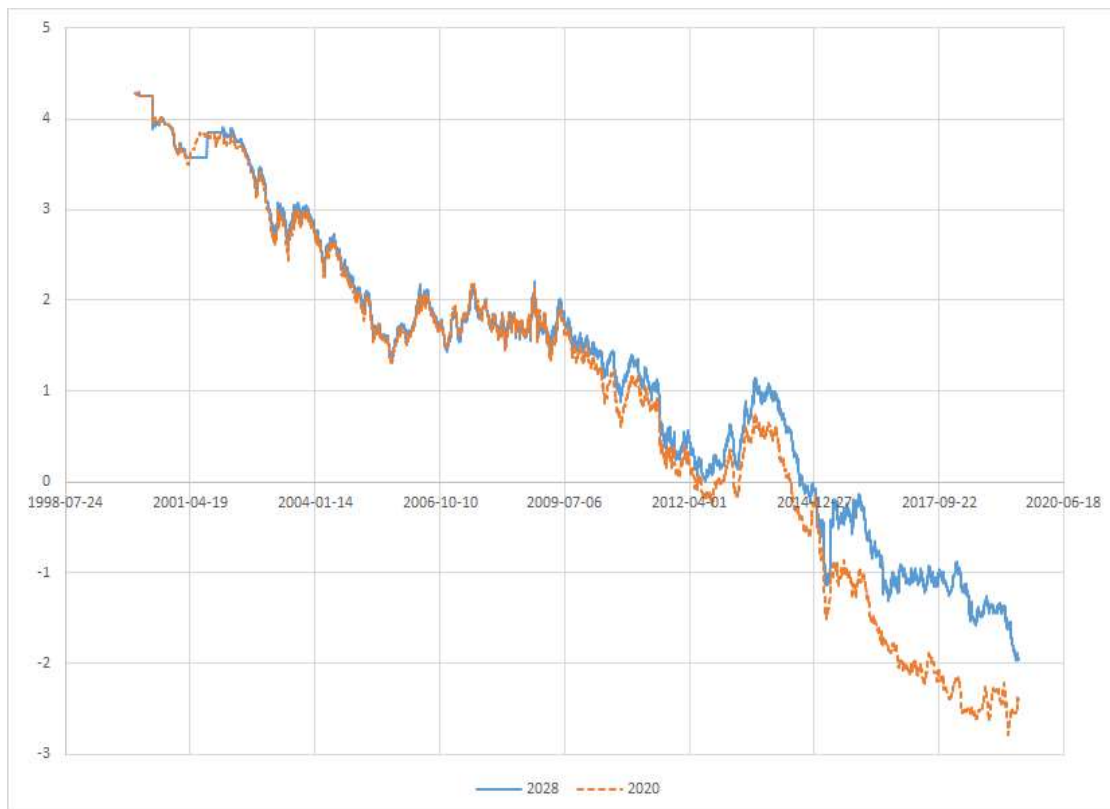
⁵Idag finns £446 MDR utestående realränteobligationer utgivna av UK Treasury, <https://www.dmo.gov.uk/data/pdffdatareport?reportCode=D1D>

Figure 2: Realräntor i UK - olika löptider



Den realränteobligation med kortast återstående löptid i Sverige förfaller 2020 och emitterades 1995 till en ränta om 4.72%. Sedan 1999 har realränteobligationen med förfall 2028 noterats. I figur 3 ser vi att dessa två obligationer med vitt skilda förfall ändå har noterats med nästan samma avkastningskrav under hela perioden; endast när det återstår ett fåtal år innan förfalloåret 2020 uppvisas en mindre skillnad.

Figure 3: Realräntor i Sverige - olika löptider



I Konjunkturinstitutets yttrande⁶ slår man fast att även om tillgängligheten av historiska tidsserier för 30-åriga obligationer är begränsad så är—*“Skillnaden mellan räntorna på en 30-årig och en 10-årig statsobligation bedömdes dock vara förhållandevis liten och ett rimligt intervall för skillnaden uppskattades till 0.2-0.4 procentenheter”* (s. 1). Den realränteobligation med längst löptid förfaller 2032, dvs. om tretton år, vilket vid första anblicken kan verka som en "kort" period. Det är dock en tillräckligt lång period för att med hjälp av den höga samvariationen och likheter i avkastningskrav för samtliga realränteobligationer med längre löptid i andra länder att kunna fastställa att en realränteobligation med mycket lång löptid (30-50 år) skulle noteras på den allmänna kapitalmarknaden med ett reallavkastningskrav mellan $-1\frac{1}{2}\%$ till $-2\frac{1}{2}\%$.

⁶Yttrande om tomträttsavgäld och friköp, KI:s Yttrande den 31 januari 2013, Dnr 6-27-12.

4 Vad betyder den fallande realräntan?

Lars EO Svensson⁷ gjorde nyligen en genomgång av fastighetspriser och skuldsättning⁸ där han analyserar fundamentala orsaker till förändringar i fastighetspriser. Han sammanfattar dessa till att bero på: disponibel inkomst, driftskostnader samt finansieringskostnaden. Tanken bakom dessa är att då hushållen (i jämvikt) vill lägga en konstant andel av sin disponibla inkomst på boende så är dessa faktorer på långsikt proportionerliga mot huspriset. Under perioden 2008-2018 ökade huspriserna med 100%, emedan hushållens disponibla inkomst endast ökade med 50%, resterande ökning förklaras med fallande finansieringskostnad.

Anop-Engerström⁹ gör en litteraturstudie av kvantitativa nationalekonomiska artiklar och rapporter om husprisernas fundamentala bestämningsfaktorer. *"Inte helt överraskande var räntenivån och inkomst/inkomstförändring de faktorer som nämndes oftast"*¹⁰.

I Riksbankens utredning¹¹ refererar till *"att de höga svenska bostadspriserna i stor utsträckning kan förklaras av det man brukar kalla fundamentala faktorer, det vill säga att det finns naturliga ekonomiska förklaringar till den prisstegring som skett. Det handlar exempelvis om att hushållens inkomstutveckling varit god, att realräntan sjunkit och att utbudet av bostäder inte ökat speciellt mycket."*

Englund gör i samma utredning påståendet att: *"utvecklingen av brukarkostnaden – i huvudsak den kraftigt sänkta realräntan – helt kan förklara den branta ökningen av kvoten mellan bostadspriser och hyror"*¹².

Vi kan från figur 3 konstatera att realräntan har fallit från 1.7% (2009-02-06) till -1.42% (2019-02-06)¹³ dvs. med 3.12%. Vi ser också i figur 4 att 5-åriga obligationer utgivna av bostadsinstitut faller från 4% till 0.75%, dvs. 3.25% samtidigt som bolåneräntor¹⁴ föll från 5.3% till 2.3%, dvs. igen med 3%.

När räntorna faller, sjunker också storleken på de räntebetalningar som krävs för att betala lånen varpå tillgångar värderas upp och det är precis vad som har hänt under avtalsperioden. Bostadsrätter i Stor-Göteborg värderades upp med 108% under samma period¹⁵, enligt SCB, där den största delen av prisökningen är hänförlig till den fallande realräntan.

⁷Professor vid Handelshögskolan i Stockholm och NBER samt tidigare viceriksbankschef.

⁸Housing Prices, Household Debt and Macroeconomic Risk, 2019.

⁹Lic. avhandling, 2015, Apartment Price Determinants: A Comparison between Sweden and Germany, KTH.

¹⁰Lind H, Prof. KTH, Långsiktiga fundamenta kan inte motivera dagens bostadspriser, Ekonomisk Debatt, 2017-8.

¹¹Jansson P & Persson M, Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden-sammanfattning., Sveriges Riksbank, 2011.

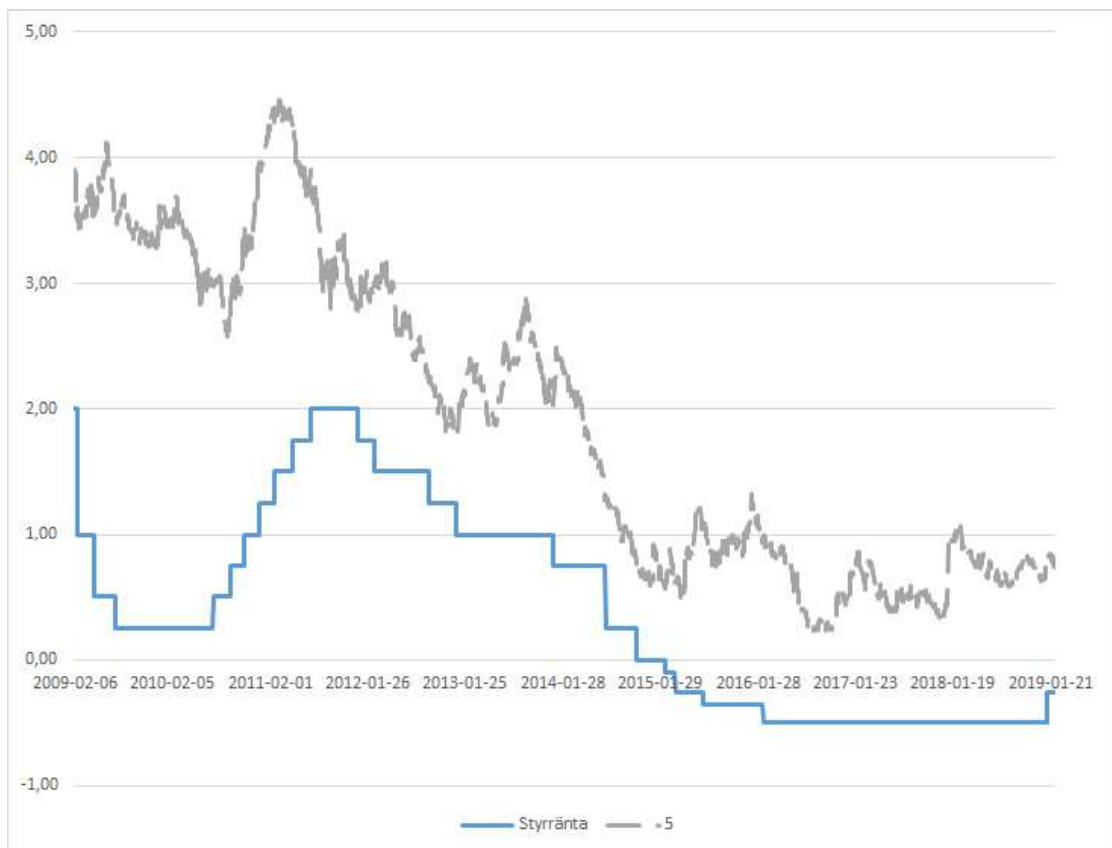
¹²Englund P, Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden-Svenska Huspriser i ett Internationellt Perspektiv, Sveriges Riksbank, 2011.

¹³Avtalsperioden för exempelobjektet Brf Otterhällan.

¹⁴Boräntor med 5-års räntebindning från Swedbank Mortgage, <https://hypotek.swedbank.se/rantor.html>.

¹⁵För borätter endast 2009-2017.

Figure 4: Bolåneräntor och riksbankens styrränta



Låt mig med ett exempel visa hur en real tillgång påverkas av fallande samt konstanta realräntor för en tänkt realobligation med 35-års¹⁶ återstående löptid år 2009.

I tabell 1, ser vi att konsumentprisindex¹⁷ ökade med drygt 11% ($\frac{331.02}{297.95} - 1$) (mellan 2009-2019) eller 1.1% *p.a.*; och jag låter realräntan vara oförändrad 3% under perioden. Det nominella beloppet skrivs upp med inflationen. Givet att realräntan är oförändrad så erhålls nu totalt 49% ($\frac{530616}{355383} - 1$) i avkastning eller 4.1% *p.a.* (ränta 3%+inflationkompensation 1.1%). I den mest högra kolumnen gör vi samma övning men med den skillnad att vi låter realräntan sjunka med 3% till 0%, effekten blir då en avkastning om 213% ($\frac{1110992}{355383} - 1$) eller 12.1% *p.a.*

I avtalet med exempelobjektet Brf Otterhällan var det reala avkastningskravet 2%. Då det underliggande taxeringsvärdet (analogt med det nominella beloppet) har stigit utöver inflationen på grund av fallande realränta kan man endast använda den nya aktuella realräntan—i mitt exempel 0%.

Kommunen kan ej köpa en realränteobligation av riksgälden på en ränta om 2%, vara med om ett realräntefall och den tillhörande prisstegringen och sedan vilja köpa en ny realränteobligation på den ursprungliga räntan 2% men med det högre underliggande beloppet. Exemplet visar att man kan inte både tillgodoräkna sig en prisappreciering på grund av fallande räntor och bibehålla ett oförändrat reall avkastningskrav. I detta fall passar analogin med att ej äta kakan och ändå ha den kvar.

Table 1: Effekt av fallande realräntor

År	2009	2019	
KPI	297,95	331,02	1.1% <i>p.a.</i>
Nominellt	1000000	1110992	1110992
Realränta.	3%	3%	0%
Pris	355383	530616	1110992
År till förfall	35	25	25
Avkastning		4.1% <i>p.a.</i>	12.1% <i>p.a.</i>

4.1 Vad innebär en realränta om 2% i dagens ränteläge

Den mest grundläggande av alla relationer en student inom finans på Handelshögskolan lägger tid på är den sk. Capital Asset Pricing Modellen—CAPM¹⁸. CAPM beskriver vilket avkastningskrav som är konsistent med hur samtliga värdepapper handlas på en marknad. Vi kan tillämpa denna på det reala avkastningskravet om 2%, dvs en överavkastning från den riskfria realräntan— $r^{tomt} - r^f$ om 4%. Ett vanligt antagande är att överavkastningen i marknaden— $r^{marknad} - r^f$, kan sättas till 4%. Kvar att fastställa är det sk. β^{tomt} , vilket anger vilken risk det finns tillgången. I

¹⁶ Anledningen till att välja 35-år, är att det är i genomsnitt 30 år vid periodens början och slut.

¹⁷ För basår 1980=100, SCB.

¹⁸ Berk, DeMarzo, Corporate Finance, 5th Ed.

vårt fall skulle $\beta^{tomt} = 1$, dvs. en risk och avkastningskrav motsvarande en aktieportfölj.

CAPM

$$r^{tomt} - r^f = \beta^{tomt}(r^{marknad} - r^f) \Rightarrow$$

$$4\% = \beta^{tomt} \cdot 4\%.$$

Det är naturligtvis helt orimligt och stämmer ej med den låga risk centralt belägna markpriser uppvisar.

5 Kommentarer till Yttranden från Göteborgs kommun¹⁹

Det finns risk för en sammanblandning mellan lång sikt samt långa räntor, skillnaden kan förklaras på följande sätt. Den långsiktiga korta realräntan är den förväntade skillnaden mellan en nominell ränta med kort återstående löptid (t. ex. en statsskuldsväxel med ett års löptid) och den framtida inflationen (under samma år) över en längre period, formellt uttryckt i ekvation 1 som väntevärdet över skillnaden. Denna ränta finns ej handlad på någon allmän kapitalmarknad utan det förväntade värdet kan endast uppskattas. Den långsiktiga långa realräntan är den faktiska realräntan för realobligationer handlade på en allmän kapitalmarknad, dvs. den realränta med vilken värden skall diskonteras för att erhålla ett nuvärde, t.ex. värdet på en realobligation eller fastighet. Då vi med lång sikt i detta sammanhang avser 30 år och då inte 30-åriga realränteobligationer finns på den svenska marknaden måste man göra en approximation från den realränteobligationen med längst återstående löptid (13 år) till 30 år. Skillnaden i realränta mellan 10 år och 30 år har KI uppskattat till 0.2-0.4%.

Tidsperiod och räntor

$$E[r^{kort} - inflationstakt]$$

(1)

Kommunen anför att avgäldsräntan skall fastställas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv om minst 30 år. Kommunen hävdar dock att praxis är att den skall vara 3% plus ett tillägg för triangeleffekten, dock att det på senare tid märkts en tendens att avgäldsräntan bestämts något lägre.

KI gjorde en bedömning 2012, att den *långsiktiga korta* (min kursivering) realräntan efter påslag—låg på 2%. Vad den korta realräntan bedömdes vara 2012 är ej relevant för dagens avtal. KI:s bedömning byggde då på observationen att räntan hade fallit och ansågs vara låg (se figur 3) $\approx 1\%$. KI:s bedömning om stigande räntor visade sig vara felaktiga—istället har realräntorna fortsatt att sjunka.

Det är ej heller relevant med en kort realränta, det är istället den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden vid avtalsperiodens början, dvs 2019 som skall ligga till grund för

¹⁹ Aktbilagorna 16 och 20 för exempelobjektet Brf Otterhällan, mål nr F 448-18.

avgälden. Numera behövs ingen bedömning eller prognos utan vi kan göra en approximation (jfr. vår diskussion i det ovanstående med avseende på ränteskillnader i löptid) utifrån var realräntan med förfall år 2032 faktiskt är noterad på den allmänna kapitalmarknaden, alternativt mot 30-åriga ränteswappen. Båda dessa tekniker ger samma resultat.

Kommunen verkar tro att det är den långsiktigt korta realräntan som skall ligga till grund för avgäldsräntan. Detta är fel—det är realräntan med lång återstående löptid vid avtalsstillfället som är relevant. Kommunen kan dock vara säker på att även de förväntade korta räntorna under en framtida avtalsperiod kommer i princip att sammanfalla med den långa räntan idag under samma period. Detta följer av följande relation, vilken inses genom följande exempel.

Skulle de förväntade korta realräntorna under en längre period vara högre än vad den långa realräntan är idag för samma period, då skulle kommunen (eller riksgälden) låna upp pengar till den låga långa realräntan och investera till de förväntade höga realräntorna. Efter avtalsperiodens slut skulle kommunen med liten (ingen) risk ha gjort en stor förtjänst och skulle relationen mellan räntorna bestå så upprepar kommunen samma övning med en vinst som resultat.

De allmänna kapitalmarknaderna med institutionella professionella aktörer tillåter inte större avvikelser mellan löptider utan de arbitreras bort. Realobligationer ägs och handlas primärt av institutioner och professionella aktörer, ej av hushåll.

KI:s bedömning av den långsiktiga korta realräntan har²⁰ uppdaterats på så sätt att:

Konjunkturinstitutets scenarier på tio års sikt har fram till nu baserats på antagandet att den reala styrräntan i olika länder på längre sikt anpassas mot den trendmässiga BNP-tillväxten. Flera faktorer talar dock för att det inte är den mest sannolika utvecklingen det kommande decenniet. Konjunkturinstitutet presenterar i denna fördjupning nya, lägre bedömningar av reala styrräntor på längre sikt för Sverige och för våra viktigaste handelspartner.

Det finns även ekonomisk teori med visst empiriskt stöd som indikerar att skillnaden i realräntor är mindre mellan länder som handlar mycket med varandra. Utvecklingen av realräntan i euroområdet är därför av särskild vikt för Sverige på grund av vår omfattande handel med länderna inom unionen ... Motsvarande nominella ränta för euroområdet uppgår till knappt 1,5 procent 2026. Det är lägre än ECB:s inflationsmål och indikerar därför en negativ realränta om tio år.

Den korrekta analogin är istället—vilken avkastning skulle kommunen erhålla om kommunen sålde marken och investerade den på så sätt erhållna likviden i en realränteobligation utgiven av riksgälden på den allmänna kapitalmarknaden. Den avkastning kommunen då kommer att få är reall runt $-1\frac{1}{2}\%$ och $-2\frac{1}{4}\%$, för de nästa 30-åren och -2% för hela den nya avtalsperioden.

6 Avgäldsräntan

I en rad domslut vilka redovisats här har avgäldsräntan inklusive den sk. triangeleffekten fastställts till 5.3% (1986), 3.5% (1988) och 3.75% (1991). HD:s och hovrättens bedömningar av

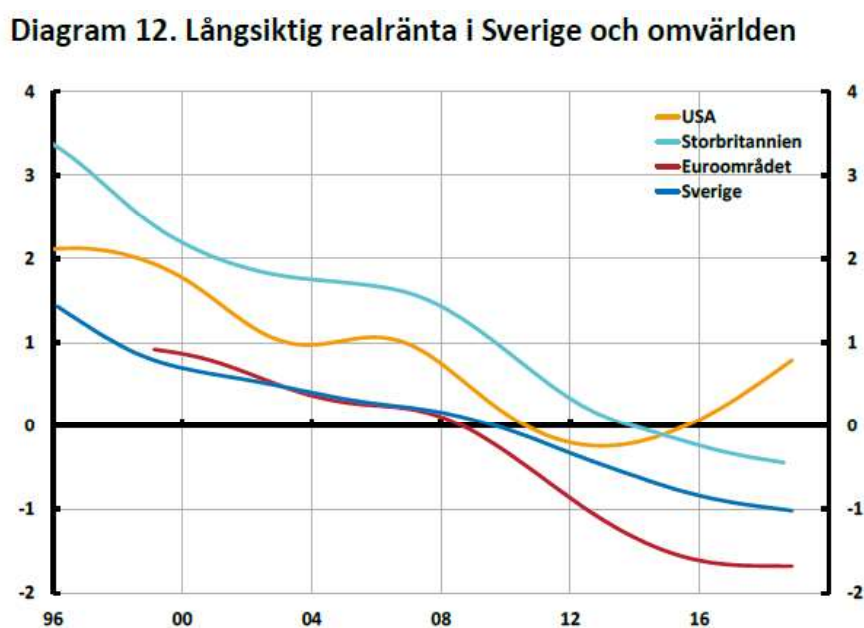
²⁰Konjunkturläget, *Ny lägre bedömning av realräntor på längre sikt*, 2017, . 81-90.

dessa avgäldsräntor stämmer ganska väl med vad realräntorna²¹ faktiskt var vid dessa tidpunkter och speciellt noterar vi att realräntor ej är konstanta över tiden. Det som har skett därefter är ett stort fall i realräntorna inte bara i Sverige utan i resten av Europa.

Riksbankschefen fastställde nyligen (Maj-2019) att realräntan rört sig trendmässigt nedåt och med hög samvariation med övriga euroländer och UK. Han hade också en diskussion om hur styrräntan (den korta) hänger ihop med den långa realräntan (jfr. mitt tidigare citat), vilken kan återges:

I diagram 12 syns hur en skattning av den svenska långsiktiga realräntan rört sig sedan mitten på 1990-talet fram till idag. Enligt denna skattning var den i mitten på 1990-talet runt 1,5–2 procent. Sedan dess har den trendmässigt rört sig nedåt till runt -1 procent. Denna nedgång beror framför allt på en trendmässig nedgång i omvärldens räntor. I diagram 12 syns också att den långsiktiga realräntan sjunkit i stora och viktiga ekonomier som euroområdet, Storbritannien och USA. Den svenska långsiktiga realräntan följde euroområdets nivå väl fram till finanskrisen 2008–2009, men har därefter varit lite högre.

Figure 5: Diagram 12



²¹Jämförelser gjorda med realräntor i UK med realobligationen förfall 2020: 1988 - 4%, 1991 - 4.3%.

7 Sammanfattning

HD har fastställt att:

Avgäldsrentan skall bestämmas med ledning av **den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden**, dvs ej den korta räntan och den skall ta sitt ursprung i de handlade realräntorna idag;

Vidare att det **ej skall vara någon kompensation för risk utöver de säkraste objekt som finns här i landet**, dvs realränteobligationer utgivna av riksgälden;

tidsperioden skall vara **långsikt**, ungefär lika lång tid som en tomträttupplåtelse kan antas vara, dvs. tidsperioden för löptiden och realräntan sammanfaller.

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 oss en realränta runt **-1½%**.

Göteborg 2 juli, 2019

Evert Carlsson
Ek. Dr.

encl: Bilagor CV Evert Carlsson