



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2023-05-25
Stockholm

Mål nr
F 3951-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-03-14 i mål nr F 2993-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Huddinge kommun

Ombud: Jurist P.B

Motpart

Rikshem Långsjöbo AB, 556895-0355

Ombud: Jur.kand. L.F

SAKEN

Omprövning av tomträtsavgäld för fastigheten A i Huddinge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på följande sätt.
 - a) Mark- och miljööverdomstolen fastställer tomträtsavgälden för fastigheten A i Botkyrka kommun till 249 745 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 maj 2022.

Dok.Id 1936520

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) Vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
2. Vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Huddinge kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten A i Huddinge kommun till 321 000 kr för den period som börjar den 1 maj 2022, samt att kommunen ska befrias från skyldigheten att ersätta Rikshem Långsjöbo AB:s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och att bolaget i stället förpliktas att ersätta kommunens rättegångskostnader där.

Rikshem Långsjöbo AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har återoppat 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.

Huddinge kommun

Det är bruttoarean som är tillåten enligt detaljplanen och tomträttsavtalet som ska läggas till grund för markvärdet vid avgäldsprövningen. Av bygglovsansökan från 1992 framgår att bruttoaren enligt ansökan uppgår till ”ca. 3 780 BTA m²”.

I första hand bör samtliga ytor värdesättas fullt ut med 3 000 kr per m². I andra hand bör de mörka delarna av suterrängvåningarna samt vindsförråden på vindsvåningarna räknas bort. Dessa delar omfattar enligt mätning på ritningar totalt ca 520 m², varför 3 260 m² ska värdesättas såsom ljusa ytor. Någon nedskrivning av markvärdet ska inte heller ske med anledning av 4, 5 och 17 §§ i tomträttsavtalet.

Rikshem Långsjöbo AB

Kommunens inställning till avgäldsrentan grundar sig på Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 december 2017 i mål F 9187-16, vilken avsåg räntenivån 2016. Att tingsrätten och svaranden nu har gjort en lägre bedömning av avgäldsrentan beror på att man – med beaktande av att räntan enligt lagens förarbeten ska vara skälig – väger in Konjunkturinstitutets rapportering om ränteutvecklingen efter Mark- och miljööverdomstolens dom.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågorna i Mark- och miljööverdomstolen är vilken storlek den avgäldsgrundade byggrätten har på fastigheten A 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.

Avgäldsgrundade yta och markvärde

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning vad gäller den avgäldsgrundande ytan. Vad kommunen har anfört om den uppmätta ytan på bygglovshandlingarna medför inte någon annan bedömning. Mark- och miljööverdomstolen delar även mark- och miljödomstolens uppfattning vad avser reducering av markvärdet. Markvärdet uppgår alltså till 8 324 850 kr.

Avgäldsrenta

Mark- och miljööverdomstolen har i sin dom den 24 april 2023 i mål nr F 15058-21 konstaterat att det med tiden har etablerats en praxis där en avgäldsrenta om ca 3 procent inklusive tillägg för triangeleffekten har befunnits vara skälig.

Även om det finns viss anledning att anta att den långsiktiga realräntan för tillfället är negativ 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 frångå 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 präglade denna bedömning och det långsiktiga perspektiv som bör anläggas. (Se ovan nämnd dom.)

Vid en samlad bedömning av vad som utgör en skälig avgäldsränta anser Mark- och miljööverdomstolen att mark- och miljödomstolens dom ska ändras på så sätt att den årliga tomträttsavgälden fastställs utifrån en avgäldsränta om 3 procent. Den årliga tomträttsavgälden ska därför fastställas till 249 745 kr (8 324 850 kr x 3 procent).

Rättegångskostnaderna

Utgången i målet innebär att kommunen och föreningen, i förhållande till yrkandet i målet och kommunens medgivande, får anses ha vunnit och förlorat i ungefär lika hög grad. Parterna ska därför stå sina egna rättegångskostnader, både i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2023-06-22

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
2022-03-14
meddelad i
Nacka

PARTER

Kärande

Huddinge kommun, 212000-0068

Ombud: P.B

Svarande

Rikshem Långsjöbo AB, 556895-0355

Ombud: Jur. kand. L.F

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten A i Huddinge kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till A i Huddinge kommun för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 maj 2022 till 166 500 kr.
 2. Huddinge kommun ska ersätta Rikshem Långsjöbo AB för rättegångskostnad med 73 500 kr, varav 69 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

Dok.Id 745137

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30
E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Huddinge kommun (kommunen) äger A i Huddinge kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Rikshem Långsjöbo AB (bolaget). För avgäldsregleringen gäller tioårsperioder varav den första räknas från den 1 maj 1992. Utgående avgäld uppgår till 1 kr. Ändamålet med tomträtten är pensionärsboende inklusive ett sjukhem.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga avgälden för A till 321 000 kr för den period som börjar den 1 maj 2022. Grunden är ett markvärde om 10 700 000 kr och en avgäldsrenta om 3 procent. Kommunen har vidare yrkat att på skillnaden mellan ny och gammal avgäld ska ränta enligt 5 § räntelagen utgå från respektive förfallodag till dess domen vinner klaga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen.

Bolaget har medgett en höjning av avgälden till 140 000 kr. Grunden är ett markvärde om 7 000 000 kr och en avgäldsrenta om 2 procent.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.

Kommunen har i huvudsak anfört följande.

Avgäldsgrundande yta

Detaljplanen för kvarteret Strandpiparen innehåller ingen angivelse om storleken på tillåten byggrätt. Dock finns en begränsning avseende byggnadens höjd, högsta antal våningar (två våningar) och vilka ytor som får inredas som äldreboende och vårdlokaler i detaljplanen. Byggrätten bedöms till 3 780 kvm. Taxeringen anger för värderingsenheten ”hyreshusmark för bostäder” en byggrätt om 2 122 kvm och för ”Hyreshusmark för lokaler” anger taxeringen en byggrätt om 799 kvm. Den sammanlagda taxerade byggrätten uppgår till 2 921 kvm. Enligt det i målet ingivna programförslaget för Långsjöbo till vilket tomträttsavtalet hänvisar (se 4 §) uppgår den ”TOTALA PROGRAMYTAN” till 2 879 kvm. Den ”TOTALA BYGGYTAN”

anges efter uppräknig med koefficienten 1,31 till 3 780 kvm. Tomträttshavarens rätt att förfoga över marken är med andra ord inskränkt till angiven total byggyta om 3 780 kvm. Eftersom detaljplanen inte innehåller någon uppgift om byggrättens största omfattning är detta den enda begränsning som gäller för fastigheten. Kommunen hävdar alltså att den totala bruttoarean om 3 780 kvm som är möjlig att utnyttja enligt detaljplanen och enligt tomträttsavtalet ska utgöra utgångspunkt för den värdegrundade byggrätten. Härvid ska inte endast BTA ovan mark inräknas. Till grund för markvärderingen ska även avkastande ytor med begränsade ljusförhållanden värdesättas.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan ska bestämmas till 3 procent inklusive triangeleffekt. Utgångspunkten vid bestämmande av rentan är den i praxis gällande, om än att det i varje enskilt fall ytterst får göras en skälighetsbedömning.

Avgäldsrentans storlek har under senare år varit föremål för ett flertal prövningar av Mark- och miljööverdomstolen. Samtliga dessa avgöranden ger vid handen att MÖD ansett att en skälig avgäldsrenta ska anses vara 2,75 procent med ett tillägg om 0,25 procent för triangeleffekten. En avgäldsrenta om 3 procent motsvarar även den räntesats som Tomträtts- och arrendeutredningen, på grundval av Konjunkturinstitutets bedömning av den långsiktiga realräntan, föreslog i sitt delbetänkande SOU 2012:71.

Mot bakgrund av vad som anges ovan anser kommunen att avgäldsrentan ska bestämmas till 3 procent inklusive triangeleffekten. Vad MÖD i slutet av år 2019 bedömt som en långsiktigt skälig avgäldsrenta, borde – enligt kommunens uppfattning – i vart fall inte rimligen till dags dato ha minskat med tredjedel.

Sammanfattning

Med en avgäldsgrundande yta om 3 780 kvm BTA och ett markvärde om 3 000 kr/kvm BTA blir det totala markvärdet 11 340 000 kr. Avgäldsrentan ska

bestämmas till 3 procent. Kommunen vidhåller dock det ursprungliga yrkandet om en årlig avgäld om 321 000 kr per år.

Bolaget har i huvudsak anfört följande.

Avgäldsgrundande yta

Kommunen har justerat sin inställning till värdegrundande bruttoarea till 3 780 kvm baserat på en uppgift i gamla handlingar om en ”total byggyta”. Bolaget bestrider att begreppet ”total byggyta” skulle vara detsamma som bruttoarea och definitivt inte detsamma som värdegrundade bruttoarea i ett tomträttsmål flera decennier senare. Kommunens redogörelse för värdegrundande byggrätt enligt taxeringen vitsordas. Bostadsytan är i taxeringen angiven till totalt 2 376 kvm BTA.

Taxeringens förhållandetal mellan bruttoarea och faktiskt uthyrbar yta är således 1,23 ($2\,376/2\,921$). Eftersom normala relationstal är ca 1,20 – 1,25 för bostäder och ca 1,15 för lokaler är detta helt normalt och styrker bolagets inställning till den värdegrundande byggrätten. Den av kommunen hävdade byggrätten innebär ett relationstal mellan avkastande yta och bruttoarea om 1,59 ($3\,780/2\,376$), vilket är helt orimligt. I den mån exploatering av regleringsobjektet skulle kräva produktion av avsevärt större bruttoarea än som går att få avkastning ifrån är det en belastning på tomtens marknadsvärde.

Markvärdet m.m.

Markvärdet är beräknat som den mellan parterna ostridiga värdenivån om 3 000 kr/kvm BTA multiplicerad med den avgäldsgrundande byggrätten om 2 921 kvm BTA. Beloppet har reducerats med ca 20 procent för negativ värdepåverkan av belastningarna i 4, 5 och 17 §§ i tomträttsavtalet.

Grunden för yrkandet är att regleringsobjektet har bebyggt och nyttjas i enlighet med de begränsningar som föreskrivits i 4 § i tomträttsavtalet samt att avtalet dessutom innehåller inskränkningar och belastningar i tomträttshavarens fria förfoganderätt i 5 och 17 §§. Enligt 5 § är kommunen tillförsäkrad inflytande över förvaltningen. Bestämmelsen inskränker möjligheten för en innehavare av tomten att bedriva verksamheten på lönsammast möjliga sätt och är därför en besvärande

ekonomisk inskränkning i den bedrivna verksamheten och därigenom en betydande belastning på markens marknadsvärde. Enligt 17 § är innehavet av tomträten förknippat med en skötselskyldighet av parkmark utanför tomten. Åtagandet medför en årlig kostnad för en innehavare av tomten, vilket negativt skulle påverka betalningsviljan hos varje spekulant på tomten och därmed vara en betydande belastning på markens marknadsvärde. Avgälden ska fastställas för framtiden varvid de belastande klausulerna i tomträttsavtalet är faktiska förutsättningar för avgäldsregleringen. i princip gäller det att bedöma vad en köpare av tomten skulle vara beredd att betala om tomten bjöds ut på marknaden med motsvarande förbehåll som framgår av 5 och 17 §§ i avtalet. Att betalningsviljan skulle vara lägre än vid ett utbudande utan förbehåll är självklart. Bolaget har under förhandlingarna med kommunen föreslagit att parterna skulle träffa tilläggsavtal varigenom 5 och 17 §§ skulle utmönstras ur avtalet. Detta har kommunen inte varit beredd att medverka till. Redovisade omständigheter är dessutom skälet till att avgälden vid upplåtelsen bestämdes till 1 krona.

Avgäldsrenta

Bolaget gör gällande att avgäldsrentan ska bestämmas till 2 procent i enlighet med de överväganden och skäl som mark- och miljödomstolen har redovisat i sin dom den 25 november 2021 i mål nr F 6557–20. Utgångspunkten är samma bevisning som åberopas i detta mål och i full vetskap om såväl tidigare rättspraxis som om ränte- och marknadsutveckling efter fastställandet av den avgäldsrenta som kommunen gör gällande i målet.

Sammanfattning

Med en avgäldsgrundandande yta om 2 921 kvm BTA, ett markvärde om 7 000 000 kr (3 000 kr/kvm BTA x 2 921 kvm x 0,80) och en avgäldsrenta om 2 procent blir den årliga avgälden 140 000 kr per år.

Kommunens genmäle.

Det bestrids att 4 § i tomträttsavtalet kan anses innebära påstådda ”begränsningar”. Kommunen vidhåller att innehållet i de angivna paragraferna i tomträttsavtalet inte innebär någon som helst belastning för tomträttshavaren.

Bestämmelsen i 5 § innebär endast den möjliga inskränkningen att förmedlingen av bostäder i Långsjöbo ska ske till ”en åldersvarierad sammansättning av äldre Huddingebor”. Kommunen bestrider att 5 § i tomträttsavtalet över huvud taget innebär någon belastning på markens marknadsvärde. När det gäller 5 § så skulle det snarare varit en fördel för tomträttshavaren om kommunen varit behjälplig med att förmedla hyresgäster till bostäderna. Bestämmelsen i paragrafen förutsätter att kommunen träffar en överenskommelse med Stiftelsen Einar Belvéns minne. Stiftelsen är inte längre innehavare av tomträten. Något avtal med stiftelsen är alltså inte längre möjligt att träffa i berört hänseende. Dessutom förutsätts en eventuell överenskommelse godkännas av en organisation (Kommunalförbundet för Storstockholms Bostadsförmedling) som inte längre finns. Innehållet i paragrafen får med andra ord anses vara obsolet.

Vad det gäller 17 § i tomträttsavtalet ska i ett särskilt avtal mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren skötseln av det närliggande parkområdet regleras. Enligt kommunens driftenhet sköter kommunen redan all förvaltning av parkområdet och kommunen har inte hittat något särskilt avtal som upprättats angående driftansvaret. Det bestrids att 17 § i tomträttsavtalet över huvud taget innebär en belastning på markens marknadsvärde.

Bolaget gör gällande att nu angivna omständigheter är det huvudsakliga skälet till att avgälden vid upplåtelsen och därefter har bestämts till 1 kr per år. Samma förutsättningar gäller fortfarande. Vid kommunens bedömning av markvärdet har hänsyn tagits till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

BEVISNING

Parterna har åberopat skriftlig bevisning främst i form av värdeutlåtande, programförslag och bygglov samt rapporter och utlåtanden beträffande nivån på avgäldsrentan.

DOMSKÄL

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

Allmänna utgångspunkter

Av 13 kap. 11 § jordabalken följer att tomträttsavgälden vid omprövningen ska bestämmas på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som är tillämpliga i fråga om markens användning och bebyggelse. Det innebär att markvärdet ska bestämmas utan hänsyn till befintlig bebyggelse, men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet och gällande detaljplan. Markvärdet ska i princip anses motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten (se NJA 1975 s. 385).

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 tomträthen förväntas bestå.

Frågorna i målet

Det är i målet ostridigt att utgångspunkten för bedömningen av markvärdet är 3 000 kr/kvm BTA. Parterna är dock oeniga om detta värde ska korrigeras på grund av villkor i tomträttsavtalet eller om detta redan beaktats i nivå. Vidare är parterna oeniga om storleken på den avgäldsgrundande ytan och nivån på avgäldsrentan.

Avgäldsgrundande yta

Kommunen har grundat sitt yrkande på en byggrätt om 3 780 kvm. Uppgiften är hämtad från ingivna programförslaget för Långsjöbo till vilket tomträttsavtalet hänvisar (se 4 §). Den ”totala programytan” uppgår härvid till 2 879 kvm. Den ”totala byggytan” anges efter uppräkningskoefficienten 1,31 till 3 780 kvm. Bolaget har utgått ifrån den i fastighetstaxeringen tillämpade bruttoaran ovan mark, 2 921 kvm BTA. I den värdering som ligger till grund för kommunens stämningsansökan har en byggrätt om 3 560 kvm BTA tillämpats. Denna uppgift grundar sig på den i taxeringen tillämpade byggrätten och förutsätter dessutom en outnyttjad byggrätt om 639 kvm BTA.

Domstolen gör följande bedömning.

De uppgifter som är tillgängliga i målet är följande.

- Den vid fastighetstaxeringen (AFT19) bestämda arean om 2 921 kvm BTA ovan mark.
- Den yta om 3 560 kvm BTA som ligger till grund för den av kommunen ingivna värderingen. Ytan avser fastighetens totala byggrätt och har lämnats till värderaren av kommunen.
- Den uppgift som framgår av programförslaget för Långsjöbo och som uppgår till 3 780 kvm.

Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som är tillämpliga i fråga om markens användning och bebyggelse. Det innebär att markvärdet ska bestämmas utan hänsyn till befintlig bebyggelse, men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet och gällande detaljplan. Domstolen konstaterar inledningsvis att varken tillåten BYA eller BTA är angiven i gällande detaljplan. Det finns heller inte direkt angivet i tomträttsavtalet hur stor byggrätt som ska anses gälla. Den hänvisning som görs till programförslaget för Långsjöbo får anses osäker mot bakgrund av att ytenheterna inte är definierade och att det inte tydligt framgår vad uppräkningskoefficienten 1,31 avser. Den ytuppgift som tillämpats i den av SVEFA upprättade värderingen, 3 560 kvm BTA, kommer ursprungligen från kommunen. Denna

ytuppgift bygger på att det finns en outnyttjad byggrätt om 639 kvm BTA. Domstolen finner att uppgifterna om att det finns ytterligare byggrätt och i så fall storleken på denna är behäftad med stor osäkerhet. Det är även osäkert om den ytterligare byggrätten avser yta under eller ovan mark. Uppgifterna som ligger till grund för fastighetstaxeringen avser endast bruttoarea ovan mark. Den värdering som kommunen gett in normerar köpeskillingarna för jämförelseobjekten efter objektens bruttoarea ovan mark. Den i fastighetstaxeringen beslutade ytuppgiften, 2 921 kvm BTA ovan mark, får mot denna bakgrund anses vara den uppgift som bäst korresponderar med de uppgifter om ytor som utgör utgångspunkten i ortsprismaterialet.

Markvärdet - avtalsvillkor

Parterna har samma utgångspunkt för beräkningen av markvärdet, 3 000 kr/kvm BTA. Bolaget gör dock gällande att 4, 5 och 17 §§ i tomträttsavtalet innebär sådana inskränkningar som ska medföra att markvärdet reduceras med 20 procent. Kommunen bestrider att en sådan reduktion ska göras och menar att nivån, 3 000 kr/kvm BTA, har tagit hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Domstolen gör följande bedömning.

4 § i tomträttsavtalet anger att ändamålet med tomträttsupplåtelsen är pensionärsboende inklusive ett sjukhem i enlighet med ett bifogat programförslag. Förslaget ska vara genomfört senast den 1 oktober 1993.

Punkten reglerar ändamålet med tomträtten. Den innebär inte någon begränsning utöver fastighetens användning. Eftersom den värdering som ligger till grund för bedömningen av markvärdet avser överlåtelser av mark med i princip samma användningsområde som den som regleras i tomträttsavtalet finner domstolen att den begränsning som användningen innebär har beaktats vid värderingen.

5 § i tomträttsavtalet föreskriver att kommunen och vid avtalets tecknande innehavaren av tomträtten (Einar Belvéns minne) ska överenskomma om reglerna för bostadsförmedling. Överenskommelsen ska godkännas av Kommunalförbundet för Storstockholms Bostadsförmedling. Inriktningen ska vara en åldersvarierad sammansättning av äldre Huddingebor samt att en grupp bestående av företrädare för stiftelsen och kommunen ska ansvara för förmedlingen.

Domstolen delar kommunens uppfattning att denna bestämmelse inte längre gäller och alltså kan lämnas utan avseende i detta sammanhang.

17 § tomträttsavtalet föreskriver att det i ett särskilt avtal mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren ska regleras skötseln av det närliggande parkområdet.

Domstolen konstaterar att det i den av kommunen åberopade värderingen inte har beaktats att kommunen med stöd av tomträttsavtalet kan ålägga tomträttshavaren att ansvara för skötsel av parkmark. Domstolen delar bolagets uppfattning att markvärdet påverkas i negativ riktning av avtalspunkten. Hur mycket värdet påverkas kan endast bli föremål för en skälighetsbedömning. Domstolen finner härvid att markvärdet påverkas med 5 procent.

Sammantaget innebär de tre punkterna i tomträttsavtalet att markvärdet ska sättas ned med 5 procent. Markvärdet uppgår mot denna bakgrund till 8 324 850 kr (3 000 kr/kvm x 2 921 kvm BTA x 0,95).

Avgäldsräntan

Mark- och miljödomstolen har i dom den 25 november 2021 (mål nr F 6557-20) prövat frågan om nu aktuell storlek på avgäldsräntan och bestämt den till 2 procent. Domstolen finner inte anledning att göra någon annan bedömning av avgäldsräntans storlek i detta mål.

Sammanfattning

Med ett markvärde om 8 324 850 kr och en avgäldsränta om 2 procent ska den avgäld som börjar löpa den 1 maj 2022 bestämmas till (avrundat) 166 500 kr. Då regleringstidpunkten inte passerats saknas det skäl att pröva yrkandet om ränta på skillnadsbelopp och dröjsmålsränta.

Rättegångskostnader

Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnad med 12 400 kr. Bolaget har yrkat ersättning för rättegångskostnad med 98 000 kr.

Bolaget har som huvudsakligen vinnande part rätt till ersättning för sin rättegångskostnad. Det begärda beloppet är i och för sig skäligt med hänsyn till målets karaktär och omfattning. Med beaktande av att bolaget förlorat i viss del, som inte har varit obetydlig i processen, bör dock kostnaden sättas ned till 75 procent av det yrkade beloppet, dvs. till 73 500 kr. På beloppet utgår ränta enligt lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 4 april 2022. Prövningstillstånd krävs.

Magnus Hjort

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Hjort och tekniska rådet Monica Haapaniemi.