



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2023-05-25
Stockholm

Mål nr
F 528-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-12-13 i mål nr F 6798-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Nyköpings kommun

Motpart

Nyköpings Marincentrum AB, 556542-8140

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten A i Nyköpings kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen tomträttsavgälden för fastigheten A i Nyköpings kommun till 285 000 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2022.

Dok.Id 1937364

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nyköpings kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten A i Nyköpings kommun till 285 000 kr för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 oktober 2022.

Nyköpings Marinentrum AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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.

Nyköpings kommun har tillagt i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har frångått gällande praxis för avgäldsrenta. Mark- och miljööverdomstolen har i mål nr F 9187-16 bedömt att räntenivån efter en skälighetsbedömning ska ligga på 2,75 procent, med ett tillägg för triangeleffekten med 0,25 procent. Såsom mark- och miljödomstolen framhåller i sin dom har realräntan i praktiken varierat i mycket liten omfattning. Att nu sänka avgäldsrentan med en hel procentenhet är inte motiverat.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i Mark- och miljööverdomstolen är främst vilken avgäldsrenta som ska tillämpas. Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen. Därutöver har Nyköpings kommun åberopat en promemoria avseende avgäldsrenta för A.

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

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 avgäldsränta om ca 3 procent inklusive tillägg för triangeleffekten har befunnits vara skälig.

Mark- och miljööverdomstolen anser inte att det med tillräcklig säkerhet går att dra slutsatsen att det långsiktiga ränteläget förändrats på ett sådant sätt att det 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. Vad gäller markvärdet gör Mark- och miljööverdomstolen ingen annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Den årliga avgälden ska därmed bestämmas till 285 000 kr (9 500 000 kr x 3 procent).

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
2021-12-13
meddelad i
Nacka

PARTER

Kärande

Nyköpings kommun, 212000-2940

Ombud: Kommunjuristen H.L

Svarande

Nyköpings Marincentrum AB, 556542-8140

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten A i Nyköpings kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträten till fastigheten A i Nyköpings kommun till etthundranittiotusen (190 000) kronor för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 oktober 2022.

BAKGRUND

A i Nyköpings kommun (kommunen) är upplåten med tomträtt. Tomträttshavaren är Nyköpings Marincentrum AB (bolaget). Avgälden uppgår sedan den 1 oktober 2002 till 65 000 kr och ska enligt tomträttsavtalet regleras var tionde år. Ny avgäld ska således börja gälla den 1 oktober 2022.

Ändamålet med tomträtten är ”försäljningsverksamhet, varvsrörelse samt annan därmed jämförlig verksamhet som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas”. Detaljplanen tillåter bebyggelse med ”småindustri”.

Marktaxeringsvärdet uppgick år 2019 till 6 600 000 kr och fastigheten är taxerad som en industrienhet.

Parterna är eniga om att den avgäldsgrundande ytan på tomten uppgår till 19 001 kvm.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga avgälden för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 oktober 2022 till 285 000 kr per år. Yrkandet grundar sig på ett markvärde om 9 500 000 kr och en avgäldsrenta om tre procent.

Bolaget har medgivit en höjning av avgälden till 130 000–160 000 kr/år.

GRUNDER M.M.

Kommunen har till grund för sin talan anfört i huvudsak följande. Nu utgående avgäld har gällt under de senaste 20 åren. Grunden för yrkandet utgör en extern värdering upprättad av FS Fastighetsstrategi AB. Värderingen bygger på ett ortsprismaterial omfattande 13 industrifastigheter enligt följande.

Fastigheterna har sålts till priser som varierar mellan 211 och 1 491 kr/kvm TA. Jämförelseköpen ger ett snitt på 580 kr/kvm TA, vilket motsvarar en köpeskillning per taxeringsvärde (K/T) om 3,56.

- Fastigheten *B* var bebyggd när fastigheten såldes enligt fastighets-taxeringen. Försäljningen är därför inte jämförbar.
- Fastigheten *C* har sålts år 2016 och 2020 för 281 kr/kvm TA och 1 351 kr/TA. För fastigheten finns dock planer på stadsbebyggelse vilket förklarar det höga priset år 2020 jämfört med övriga i ortsprismaterialet.
- För fastigheten *D* finns en ny detaljplan från år 2013 som medger bostäder. Försäljningen är därför inte jämförbar.

Ortsprismaterialet indikerar ett värde för industrimark i centrala Nyköping, (exklusive *B*, *C* och *D*) på 300–600 kr/kvm TA. En fastighet, *E* såldes i Kungshagens industriområde nära värderingsobjektet till ett pris av 899 kr/kvm TA. Köparen var ägaren till *F* som ligger granne med *E*. Det kan innebära att köparen i detta fall har ett särskilt intresse för fastigheten och därav betalt något mer än en annan köpare på marknaden. Ingen fastighet har sålts i Brandholmen. Dock bedöms värdet vara jämförbart med övriga försålda fastigheter. Markvärdet för *A* bedöms mot denna bakgrund till 9 500 000 kr eller 500 kr/kvm TA.

Med en avgäldsrenta om tre procent blir avgälden 285 000 kr.

Bolaget har till grund för sin talan anfört i huvudsak följande. Bolaget motsätter sig en höjning från 65 000 kr till 285 000 kr. Bolaget bedriver båtupptagning samt förvaring av båtar för privatkunder. En så stor höjning kommer att drabba alla båtägare.

Värderingen har utgått ifrån hur marken ser ut i dag, vilket inte blir rättvisande. Marken har tidigare utgjort sjöbotten/sumpmark och bolaget har lagt ner flera miljoner kronor på att få marken till det skick den har idag. Detta har inte beaktats.

Kommunen utgår ifrån en avgäldsrenta om tre procent. Detta är inte rimligt eftersom realräntan de senaste åren legat på en nivå om en procent. Bolaget motsätter sig inte en höjning, utan kan godta en årlig avgäld om 130 000–160 000 kr/år. Att höja med 400 procent på det sätt som kommunen gjort är inte skäligt.

Bolaget har även framfört synpunkter på kommunens handläggning av ärendet och att det gällande avtalet, mot bakgrund av den bristfälliga handläggningen, borde bli förlängt utan höjning.

DOMSKÄL

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

Allmänt

Av 13 kap. 11 § jordabalken följer att tomträttsavgälden vid omprövningen ska bestämmas på grundval av det värde som 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 detalj-

plan. Markvärdet ska i princip anses motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten (jfr NJA 1975 s. 385). Sedan markvärdet (avgäldsunderlaget) fastställts ska en avgäldsrenta bestämmas. Avgäldsrentan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det uppskattade avgäldsunderlaget.

Markvärde

Kommunen har åberopat en värdering utförd av FS Fastighetsstrategi AB. Till grund för värdebedömningen ligger ett ortsprismaterial bestående av i första hand 13 överlåtelser avseende obebyggd industrimark i Nyköpings kommun. Ortsp Prismaterialet uppvisar ett medelvärde om 580 kr/kvm TA och ett medianvärde om 349 kr/kvm TA. Värdet har med ledning av i huvudsak ortsp Prismaterialet bedömts till 500 kr/kvm TA.

Bolaget har grundat sin inställning på att tomtmarken tidigare utgjorts av sjöbotten/sumpmark som iordningställdes av bolaget till nuvarande användning och att detta inte har beaktats i den värdering som kommunen gett in.

Domstolen gör följande bedömning.

Bolaget har inte i sig ifrågasatt ortsp Prismaterialet, utan har gjort gällande att det markvärde som kommunen grundar sitt yrkande på är felaktigt. Domstolen konstaterar att ortsp Prismaterialet avser överlåtelser av obebyggd tomtmark för industriändamål. Det finns mot denna bakgrund inte skäl att anta att köpeskillingarna för jämförelseobjekten felaktigt skulle innefatta värden av mer omfattande markanläggningar eller mer värdefull mark. Det har heller inte gjorts någon korrigerings- för de markanläggningar eller markarbeten som bolaget har utfört på reglerings- objektet. Med hänsyn härtill och då bolaget inte har gett in någon ny värdering eller annan utredning som visar att åsatt markvärde är för högt finner mark- och miljödomstolen att skäl saknas att sätta ned markvärdet. Inte heller vad bolaget anfört om storleken på höjningen av avgälden föranleder domstolen att göra någon annan bedömning i denna del. Grunden för att beräkna avgälden ska således vara ett markvärde om 9 500 000 kr (500 kr/kvm TA x 19 001 kvm).

Avgäldsränta

Kommunen har grundat sitt yrkande på att en avgäldsränta om tre procent ska tillämpas. Bolaget har gjort gällande att den nya tomträttsavgälden är för hög bl.a. mot den bakgrunden att realräntan under en längre tid varit en procent. Ingen av parterna har åberopat någon bevisning eller annan utredning till stöd för hur stor avgäldsräntan ska vara.

Ett mål om omprövning av tomträttsavgäld är i huvudsak dispositivt, vilket gör att domstolen är bunden av vad parterna har åberopat och vitsordat. Då bolaget i detta fall lyft att yrkad tomträttsavgäld är för hög bl.a. på grund av det ränteläge som råder på marknaden har mark- och miljödomstolen att pröva om den avgäldsränta som kommunen gjort gällande är korrekt eller om en lägre räntesats ska tillämpas.

Enligt domstolen bör den avgäldsränta som söks vara långsiktig och inte uppvisa kraftiga fluktuationer mellan åren. Sökt ränta bör således svara mot ett långsiktigt jämviktsläge. Fast praxis beträffande avgäldsräntans nivå har under lång tid legat på tre procent (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 december 2017 i mål nr F 9187-16). Fråga är om ränteläget under senare år har förändrats på ett sådant sätt att den ränta som ska tillämpas vid avgäldsreglering ska sänkas.

Enligt mark- och miljödomstolen ska Högsta domstolens uttalande i NJA 1990 s. 714 om att tidsperspektivet bör vara minst 30 år inte nödvändigtvis tolkas som att trettioåriga obligationer är mest relevanta att utgå ifrån (jfr Konjunkturinstitutets rapport i bilaga 3 i SOU 2012:71, särskilt s. 381). Det går vidare inte att uppnå någon exakthet i en långsiktig ränteberäkning, utan ytterst måste det bli fråga om en skälighetsbedömning (se NJA 1986 s. 272).

Dagens situation med en negativ långsiktig realränta medför att tyngdpunkten läggs på en metod där centralbankernas agerande blir styrande. Det medför i dagens marknadssituation att räntorna under lång tid pressats nedåt. Den ränta som söks vid fastställande av en tomträttsavgäld är dock inte direkt observerbar på marknaden och

inte heller direkt avhängig denna. Snarare ska den ränta som tillämpas vid avgäldsreglering, som framgår ovan, svara mot ett långsiktigt jämviktsläge.

Den realränta som tillämpats i praxis sedan Högsta domstolens avgörande 1986 har varierat i mycket liten omfattning. Samtidigt har ränteläget successivt förändrats jämfört med räntenivån 2016 som låg till grund för Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 22 december 2017 i mål F 9187-16. I den domen bedömdes nivån på den långa realräntan till 2,75 procent. Med ett påslag för den s.k. triangeleffekten bedömdes avgäldsräntan uppgå till tre procent, vilken nivå i princip tillämpats sedan dess. Under de senaste åren har det dock, som bolaget gör gällande, varit en allmänt sjunkande räntetrend och ränteläget är idag betydligt lägre. Av Konjunkturinstitutets löpande årliga rapportering kan slutsatsen vidare dras att denna trend kan antas bestå en längre tid.

Mot bakgrund av det anförda, särskilt att sökt ränta ska svara mot ett långsiktigt jämviktsläge, finner domstolen vid en samlad bedömning att avgäldsräntan ska bestämmas till skäliga två procent (jfr mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätts dom den 25 november 2021 i mål nr F 6557-20).

Sammanfattande bedömning

Med ett markvärde om 9 500 000 kr och en avgäldsränta om två procent ska avgälden fastställas till 190 000 kr.

Vad Nyköpings Marincentrum AB i övrigt har framfört om t.ex. kommunens handläggning av ärendet och hur den nya avgälden kommer att drabba bolagets kunder utgör inte skäl att jämka avgälden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 3 januari 2022. Prövningstillstånd krävs.

Elisabet Wass Löfstedt

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Elisabet Wass Löfstedt, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.