



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2023-05-25
Stockholm

Mål nr
F 6867-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-05-11 i mål nr F 9380-21 och F 9383-21, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Botkyrka kommun

Ombud: Advokaten P.Å och biträdande juristen R.B

Klagande och motpart

HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg, 716416-4167

Ombud: Fastighets- och bolagsjuristerna L.B och E.P

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheterna A och B i Botkyrka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborgs yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och ändrar mark- och miljödomstolens dom på följande sätt.

Dok.Id 1936341

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

- a) Mark- och miljööverdomstolen fastställer tomträttsavgälden för A i Botkyrka kommun till 401 865 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 januari 2023.
 - b) Mark- och miljööverdomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten B i Botkyrka kommun till 401 865 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 januari 2023.
2. HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg ska ersätta Botkyrka kommuns rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 60 123 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom till dess betalning sker. Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Botkyrka kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa den årliga avgälden för tomträten till fastigheterna A och B till 401 866 kr per fastighet för den period som börjar löpa den 1 januari 2023, eller det lägre avgäldsbelopp som Mark- och miljööverdomstolen finner skäligt.

HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska förplikta Botkyrka kommun att ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Parterna har motsatt sig varandras yrkanden och yrkat ersättning för 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.

Botkyrka kommun

Avgäldsränta

Det finns inte några krav på att domstolen måste använda sig av vare sig realräntemetoden eller någon annan bestämd räntesats. Domstolarna torde därmed vara oförhindrade att inom processens ram genom en skälighetsbedömning och med ledning av praxis besluta om en viss ränta som väl avspeglar avsikten med tomträttsinstitutet. Avgäldsräntan för tomträttsavtal med avgäldsperioder om tio år har i ett flertal avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen de senaste åren fastställts till 3 procent inklusive kompensation för triangeleffekten. Kommunens yrkande om en avgäldsränta

på 3 procent är således i linje med gällande praxis. En sådan avgäldsrenta har även stöd i det utlåtande som Konjunkturinstitutet lämnade i samband med tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande SOU 2012:71.

Av Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr F 5259-10 framgår att det enbart finns anledning att frånga en procentsats som kommit att bli praxis om bedömningen av en ny avgäldsrenta kan göras med betydande säkerhet eller om avgäldsrentan kan bedömas avvika stort från den praxis som tidigare gällt.

Föreningen har i huvudsak grundat sitt bestridande av en 3-procentig avgäldsrenta på Konjunkturinstitutets rapporter om konjunkturläget, upprättade 2017 respektive 2019. Att omvärldsläget och världsekonomin vid tidpunkten för omreglering den 1 januari 2023 är annorlunda än vid tidpunkten för Konjunkturrapporternas upprättande får knappast anses erfordra bevisning. Mot bakgrund av det osäkra ekonomiska läget med fluktuerande räntor hade det inte heller varit möjligt för kommunen att åberopa annan bevisning än den hänvisning som gjorts till sedan lång tid gällande praxis.

Eftersom det vid tillägg enligt triangeleffekten är relevant att söka fastställa markvärdetstegringen under den kommande avgäldsperioden får den förväntade inflationen betydelse, innebärande att en högre inflation medför ett högre tillägg. En lågkonjunktur pågår vanligtvis under cirka ett år och det är ytterst ovanligt att den håller i sig i flera år. Därav finns det inte skäl för att anta att markvärdet inte kommer att öka under en tioårsperiod.

Skälighetsbedömning

Kommunen bestrider att det vid fastställande av avgäldsrentan ska tas sådana bostadssociala hänsyn som föreningen gör gällande. Föreningen har inte preciserat vilken inverkan sådana hänsyn skulle få på bestämmandet av avgäldsrentan eller presenterat något underlag till stöd för att det skulle finnas anledning att ta sådana hänsyn. Kommunens uppfattning är dessutom, med hänvisning till SOU 2012:71 s. 127, att bostadssociala hänsyn främst kan tas vid bestämmandet av avgäldsunderlaget, inte vid bestämmandet av räntan.

Rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen

Eftersom avgäldsunderlaget godtagits av föreningen har den tvistiga frågan varit vilken avgäldsränta som ska tillämpas. Mark- och miljödomstolen bestämde sedermera avgäldsräntan till 2 procent, innebärande att den årliga avgälden bestämdes till 267 910 kr per fastighet. Avgäldsräntan bestämdes alltså till en nivå som ligger mitt emellan vad parterna yrkat. Kommunen vann således bifall, om än till viss del, genom att avgälden fastställdes till ett högre belopp än det som utgått under föregående avgäldsperiod. Med beaktande av såväl vilket avgäldsunderlag som vilken avgäldsränta som fastställdes har det funnits skäl för mark- och miljödomstolen att jämlikt 18 kap. 4 § rättegångsbalken låta vardera parten stå sina egna rättegångskostnader.

Kommunen är dessutom av uppfattningen att mark- och miljödomstolen enligt 18 kap. 2 § rättegångsbalken haft grund för beslutet om rättegångskostnadernas fördelning. När rättsförhållandet i ett mål inte kan bestämmas på annat sätt än genom dom får rätten förordna att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader. Bestämmelsen har ansetts vara tillämplig i mål om tomträttsavgäld.

HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg

Avgäldsräntan

Domstolen är bunden vid att pröva realräntemetoden i förevarande mål. Domstolens skälighetsbedömning är vidare begränsad till att pröva den talan som parterna fört och utredningen i målet. Vad Botkyrka kommun sålunda anför om vad domstolen kan lägga till grund för prövningen i stort samt skälighetsbedömningen ligger utanför processens ram.

Den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden har under ca 15 års tid varit negativ och är alltjämt negativ idag. En faktor som starkt påverkar realräntan är rådande inflation. Inflationen i september 2022 uppgick till 9,7 procent mätt med KPIF

(konsumentprisindex med fast ränta). Styrräntan har under en lång period varit mycket låg och under en tid även legat på minus. Till detta tillkommer att den svenska ekonomin kommer att gå in i en lågkonjunktur inom kort. Framför allt med beaktande av dagens höga inflation, Konjunkturinstitutets rapporter samt då vi är på väg in i en lågkonjunktur som sannolikt påverkar styrräntan i sänkande riktning kan den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden förväntas fortsätta vara negativ under en lång tid framöver. Föreningen gör dock inte gällande att en negativ avgäldsränta ska fastställas utan godtar mark- och miljödomstolens bedömning av en skälig ränta om 2 procent.

Kommunen har inte visat att markvärdet kan förväntas öka under den förestående avgäldsperioden, varför det saknas rätt till kompensation för triangeleffekt. Tvärtom kan markvärdet förväntas sjunka, eller i vart fall inte öka, bl.a. med beaktande av hög inflation och lågkonjunktur.

Skälighetsbedömning

Det är uppenbart att en höjning av avgälderna skulle leda till en försämrad privat ekonomi för föreningens medlemmar i ett läge där de redan är hårt pressade av bland annat stigande priser och hög inflation. Det är vidare uppenbart att tomträtts kreditvärdighet skulle försämrans markant, vilket skulle få till följd att föreningen riskerar att inte kunna genomföra nödvändiga underhållsåtgärder av sina byggnader. Ovanstående omständigheter måste tas in i bedömningen av avgäldsräntans skälighet.

Rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen

Tomträttsavgälderna fastställdes i mark- och miljödomstolen till 267 910 kr per tomträtt vilket endast är 6 910 kr över det belopp som föreningen gjort gällande. Detta ska jämföras med att skillnaden mellan de fastställda tomträttsavgälderna och de tomträttsavgälder som Botkyrka kommun yrkade att mark- och miljödomstolen skulle fastställa uppgår till 133 956 kr per avgäld – en differens som är drygt 19 gånger högre än vad föreningen tappat i målet. Att parterna skulle ha vunnit och förlorat i samma utsträckning är därmed felaktigt.

Vid beaktande av den beloppsmässiga utgången i målen – och inte endast vilken procentuell räntenivå domstolen använt vid beräkningen av beloppen – måste Botkyrka kommun anses som tappande part i målen. Det är orimligt att inte ta hänsyn till hur långt parterna i sina yrkanden respektive inställning legat från utgången i målen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den huvudsakliga frågan i Mark- och miljööverdomstolen är vilken avgäldsränta som ska tillämpas. Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen. Därutöver har föreningen åberopat statistik över underliggande inflation för september 2022.

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.

Även om det med stöd av den utredning som föreningen har lagt fram finns 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.)

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, liksom det tillägg som

kompenserar kommunen för en beräknad markvärdestegring under perioden, den s.k. triangeleffekten (se rättsfallet NJA 1988 s. 343).

Föreningen har gjort gällande att någon triangeleffekt över huvud taget inte är aktuell eftersom lågkonjunktur och högre inflation innebär att markvärdet kan förväntas sjunka, eller i vart fall inte öka. Domstolen anser dock att det även med beaktande av rådande ekonomiskt läge finns skäl att anta att markvärdet över tid kommer att stiga. Det finns således skäl att väga in triangeleffekten i bedömningen av skälig ränta. När det kommer till frågan om bostadssociala hänsyn ifrågasätter domstolen i och för sig inte att höjda avgälder kan påverka föreningens ekonomi. Det som framförts i målet i denna del ger dock inte tillräckligt stöd för att ta särskilda hänsyn till detta vid skälighetsbedömningen.

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, inklusive kompensation för triangeleffekten.

Parterna är överens om att markvärdet är 13 395 500 kr per fastighet. Med en ränta om 3 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 januari 2023 bestämmas till 401 865 kr (13 395 500 kr x 3 procent) för respektive fastighet.

Rättegångskostnader

Kommunen har fått fullt bifall till sin talan. Föreningens yrkande om att få ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska mot denna bakgrund avslås. Detta innebär att mark- och miljödomstolens beslut om att vardera parten ska stå för sina egna rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen kvarstår.

I Mark- och miljööverdomstolen har kommunen yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 60 123 kr avseende ombudsarvode. Föreningen har vitsordat beloppet som skäligt i och för sig och ska förpliktas att utge beloppet till kommunen.

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
2022-05-11
meddelad i
Nacka

Mål nr F 9380-21
F 9383-21

PARTER

Kärande

Botkyrka kommun

Ombud: A.N

Svarande

HSB Bostadsrättsförening Timotejen i Norsborg

Ombud: Fastighetsjuristerna L.B och E.P

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten A och B i Botkyrka kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för A i Botkyrka kommun till 267 910 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 januari 2023.
 2. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för B i Botkyrka kommun till 267 910 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 januari 2023.
 3. Vardera parten ska stå sina egna rättegångskostnader.
-

Mark- och miljödomstolen företar mål F 9380-21 och F 9383-21 till gemensamt avgörande.

BAKGRUND

Botkyrka kommun (kommunen) äger fastigheterna A och B i Botkyrka kommun. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till HSB Bostadsrättsföreningen Timotejen i Norsborg (föreningen). För avgäldsregleringen gäller tioårsperioder. Utgående avgäld uppgår till 261 000 kr per fastighet.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga avgälden för tomträten till A och B till 401 866 kr per fastighet för den period som börjar löpa den 1 januari 2023. Grunden är ett totalt avrundat markvärde för de två fastigheterna om 26 791 000 kr och en avgäldsrenta om 3 procent.

Kommunen har ansett att vardera part ska stå sina rättegångskostnader.

Föreningen har medgett att mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för A och B till 261 000 kr per fastighet, dvs. oförändrad avgäld. Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.

Kommunen har i huvudsak anfört följande. De av kommunen ägda fastigheterna A och B är upplåtna med tomträtt till föreningen. Yrkandet grundas på ett avgiftsunderlag om 1 538 kronor/kvm byggrätt för bostäder och 1 203 kr/kvm byggrätt för lokaler. Beräkningen av avgälden grundar sig på de av kommunfullmäktige beslutade principerna om beräkning av tomträttsavgäld som framgår av nedan redovisade formel.

Antal kvm BTA x MTV x 1,33 x 0,95 x 0,80 x 0,85 x avgäldsrentan.

Formeln bygger på gällande marktaxeringsvärde (MTV i kr/kvm BTA) som justeras upp med 1,33 då marktaxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet, avdrag för egna trädgårdsanläggningar (- 5 procent), avdrag för del i gemensamhetsanläggning (- 20 procent), avdrag för osäkerhet och säkerhetsmarginal (- 15 procent). Som avgäldsrenta ska användas den ränta som har fastslagits av prejudicerande domstol. Nu (mars 2018) 3 procent.

Föreningen har i huvudsak anfört följande. De av Botkyrka kommun yrkade årliga tomträttsavgälderna motsvarar inte en skälig ränta på markvärdet vid omregleringstidpunkten.

Föreningens inställning är att avgälden för kommande avgäldsperiod ska fastställas utifrån det avgäldsunderlag som kommunen gör gällande men med en avgäldsrenta om 1 procent. Då föreningen valt att inte själv väcka talan om omprövning av tomträttsavgälden så kan avgälden för kommande avgäldsperiod inte bestämmas till ett lägre belopp än idag varför föreningens inställning är att nuvarande avgäld även ska fastställas för nästa avgäldsperiod.

Föreningens byggnader utgörs dels av flerbostadshus i form av fyra höghus med 448 st lägenheter. Vidare finns fyra komplementhus innehållandes tvättstuga, förråd, m.m. Tomträtterna ligger i ett låginkomstområde. Av föreningens 546 st medlemmar är många låginkomsttagare. Om de av kommunen begärda avgälderna skulle gälla idag skulle föreningen tvingas att höja avgifterna. Avgiften kommer även att höjas med anledning av ett planerat lån om ca 170 000 000 kr för ett nödvändigt stambyte.

Kommunen synes ha de av kommunfullmäktige beslutade principerna för beräkning av ny avgäld som grund för sin talan. Den årliga avgälden ska enligt 13 kap. 11 § jordabalken istället bestämmas så att den motsvarar en skälig ränta (avgäldsrentan) på markvärdet (avgäldsunderlaget) vid omregleringstidpunkten. Som framgår ovan är de avgäldsunderlag som kommunen åberopar ostridiga i målen.

Genom en tillämpning av den s.k. realräntemetoden (som även synes vara den metod som kommunen tillämpat) ska avgäldsrentan fastställas så att den motsvarar den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år.

Föreningen bestrider att avgäldsrentan ska fastställas till 3 procent. Med anledning av att den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden idag är negativ gör föreningen gällande att en tillämpning av realräntemetoden med en allmän avslutande skälighetsbedömning leder till att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga avgälden för tomträten till den nuvarande avgäldsnivån där en skälig ränta under förevarande omständigheter är 1 procent (jfr. dom i bl.a. mål nr F 981–19 från mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt den 29 oktober 2020 samt mål nr F 6557-20 och mål nr F 9403-20, F 9406-20, F 9409-20, F 9410-20 från mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt den 25 november 2021 respektive den 9 mars 2022.

Idag värderar marknaden en 10-årig statsobligation till 1,6 procent och en 30-årig statsobligation till 1,8 procent. I och med att Sveriges inflationsmål är mellan 1–3 procent innebär det att marknaden har antagit att, baserat på statsobligationer, att realräntan kommer att vara under 1 procent under den kommande 30-årsperioden.

I en rapport från år 2017 redovisar Konjunkturinstitutet realräntans utveckling, ”Ny lägre bedömning av realräntor på längre sikt” utdrag ur Konjunkturläget mars 2017. Det framgår av rapporten att den långa realräntan i världen har fallit ifrån en nivå på ca 5 procent i slutet av 1980-talet till att vara negativ.

I en senare rapport av Konjunkturinstitutet, ”Konjunkturläget december 2019”, reviderar Konjunkturinstitutet prognosen från år 2017 och bedömer den reala styrräntan på tio års sikt till 0,3 procent.

Den nuvarande avgäldsnivån om 261 000 kr per avgäld ger en avgäldsrenta om 1,95 procent beräknat utifrån ett avgäldsunderlag om 13 395 533 kr, dvs. utifrån det

avgäldsunderlag som kommunen har gjort gällande. Mot bakgrund av vad som har redogjorts för ovan avseende nivåer för den långa realräntan och räntan för statsobligationer om tio respektive trettio år ska den årliga avgälden för tomträtterna fastställas till den nuvarande avgäldsnivån om 261 000 kr per tomträtt (jfr. dom i bl.a. mål nr F 6557-20 från mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt den 25 november 2021). Inget påslag ska göras för triangeleffekt.

Av bl.a. NJA 1986 s. 272 följer att fastställandet av en avgäldsränta ytterst är fråga om en skälighetsbedömning. Av ovan framgår att föreningens och medlemmarnas ekonomi starkt skulle påverkas av höjda avgälder i förhållande till dagens nivåer. Detta resultat har aldrig varit tanken med tomträttsinstitutet. Tvärtom var tanken med tomträtter från början att möjliggöra bostadsbyggande för de som inte hade råd att köpa marken själva samt att det allmänna skulle kunna tillgodogöra sig en eventuell markvärdestegring av mark som upplåts med tomträtt.

Vid en omprövning av tomträttsavgälder ska en intresseavvägning göras mellan det allmännas intresse av att tillgodogöra sig markvärdestegringen och tomträtts-havarens och kreditgivarens intresse av ekonomisk trygghet. Vid bestämmandet av en skäligen avgäldsränta ska således även tomträttshavarens intresse av att hålla nere sina boendekostnader beaktas. Det framgår även av förarbetena att det är viktigt vid bestämmandet av vad som är skäligen avgäldsränta att tomträttens kreditvärdighet inte sätts i fara.

Föreningen gör gällande av ovanstående bostadssociala hänsyn och omständigheter samt syftet med avgäldsregleringen och den intresseavvägning som följer av förarbetena ska tas in i rättens bedömning av avgäldsräntans skälighet.

Om tvisten rör fråga som kan inverka på panthavares rättigheter följer det av 13 kap. 24 § första stycket jordabalken att rätten ska göra en s.k. oskadlighetsprövning. Tomträtterna är relativt högt belånade idag. Belåningsgraden kommer att stiga ännu mer vid föreningens planerade lån för stambytet enligt ovan och ligga på ca 10 000 kr/kvm. Om rätten avser att fastställa högre avgälder än vad som framgår av

föreningens inställning åberopar föreningen att ovanstående omständigheter ska ligga till grund för rättens oskadlighetsprövning av om avgälderna är för höga i förhållande till inskrivna inteckningar.

DOMSKÄL

Rättslig reglering m.m.

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

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

Beräkning av markvärde

Parterna är eniga om storleken på avgäldsunderlaget, avrundat 13 395 500 kr, per fastighet. Underlaget understiger marktaxeringsvärdet. I det följande kommer underlaget att ligga till grund för domstolens beräkning av avgälden.

Avgäldsrenta

Kommunen har tillämpat en avgäldsrenta om 3 procent. Föreningen har yrkat att räntan ska bestämmas till 1 procent, och hänvisat till bl.a. mark- och miljödomstolens avgörande från den 25 november 2021 i mål F 6557–20.

Domstolen har prövat frågan om storleken på avgäldsrentan i den av föreningen åberopade domen. Bevisningen och omständigheterna i nu aktuellt mål är i princip

de samma. Mot denna bakgrund, och med hänvisning till angivet avgörande, bestämmer domstolen avgäldsrentan till 2 procent.

Föreningen 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 enligt praxis finns det inte anledning att av bostadssociala hänsyn sänka den ytterligare. Domstolen finner inte heller skäl, på sätt som föreningen gjort gällande, att beakta den enskilda fastighetens omständigheter, t.ex. i fråga om kreditvärdighet, vid bestämmandet av avgälden.

Avgäld

Med ett avgäldsunderlag om 26 791 000 kr och en avgäldsrenta om 2 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 januari 2023 bestämmas till 535 820 kr, eller 267 910 kr per fastighet.

Rättegångskostnader

Den fråga som huvudsakligen varit tvistig i målet gäller vilken avgäldsrenta som ska tillämpas vid fastställandet av den årliga avgälden. Domstolen har funnit att rentan ska bestämmas till en nivå som ligger mitt emellan vad parterna har anfört, dvs. 2 procent. I denna fråga har parterna således vunnit och förlorat i samma utsträckning. Vardera parten ska mot denna bakgrund stå sin egen rättegångskostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 1 juni 2022.

Anna Hagstad

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Hagstad och tekniska rådet Monica Haapaniemi.