



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060307

**DOM**  
2023-05-25  
Stockholm

Mål nr  
F 8397-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-06-13 i mål nr F 6927-21 och F 6952-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Botkyrka kommun

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

### Motpart

HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg, 716416-4183

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 ändrar mark- och miljödomstolens dom på följande sätt.
  - a) Mark- och miljööverdomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten A i Botkyrka kommun till 414 584 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2022.

Dok.Id 1936075

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

- b) Mark- och miljööverdomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten B i Botkyrka kommun till 414 584 kr per år för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2022.
  - c) Vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
2. HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg ska ersätta Botkyrka kommuns rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 40 000 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 tomträtten till fastigheterna A och B till 414 584 kr per fastighet för den period som börjar löpa den 1 oktober 2022, eller det lägre avgäldsbelopp som Mark- och miljööverdomstolen finner skäligt, samt att mark- och miljödomstolens beslut i fråga om fördelning av rättegångskostnader ska undanröjas och att vardera parten ska stå sin egen rättegångskostnad.

**HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har 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.

### **Botkyrka kommun**

#### *Avgäldsränta*

Det finns inte några krav på att domstolen måste använda sig av vare sig realräntemetoden eller någon annan bestämd räntesats, utan domstolarna torde 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. Mark- och miljööverdomstolen har i flertalet avgöranden de senaste åren fastställt avgäldsräntan för tomträttsavtal med avgäldsperioder om tio år till 3 procent inklusive

kompensation för triangeleffekten. Denna realräntesats har i praxis stått sig relativt väl och torde därmed utgöra en indikation på att 3 procent utgör en skälig avgäldsrenta. En sådan avgäldsrenta har även stöd i det utlåtande som Konjunkturinstitutet lämnade i samband med tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande SOU 2012:71.

Såsom har framhållits av Mark- och miljööverdomstolen i MÖD F 5259-10 bör det enbart finnas anledning att frångå 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. Kommunen anser inte att dessa rapporter är relevanta för bestämmande av vad som utgör en skälig ränta vid omregleringstidpunkten. Av praxis framgår att den ekonomiska lägesbild som ges i rapporterna är förlegad, då den trend som påtalas i rapporterna och utlåtande om bibehållen lägre realränta numera får anses ha brutits. Sakkunnigutlåtandet från Evert Carlsson 2019 kan inte heller anses ha samma relevans.

Triangeleffektens storlek torde regelmässigt bedömas inom ramen för en skälighetsbedömning. För en sådan bedömning är det relevant att söka fastställa markvärdestegringen under kommande avgäldsperiod. Det innebär att den förväntade inflationen får stor betydelse för det tillägg till avgäldsrentan som ska göras, ju högre inflation desto högre tillägg.

#### *Skälighetsbedömning*

Kommunen bestrider att det vid fastställande av avgäldsrentan ska tas sådana bostads-sociala 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.

### **HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg**

#### *Avgäldsrentan*

Domstolen är bunden vid att pröva realräntemetoden i förevarande mål och 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 alltså 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 avgäldsrenta ska fastställas utan godtar mark- och miljödomstolens bedömning av en skälig ränta om 2 procent.

Något tillägg för triangeleffekten eller annat risktillägg ska inte utgå eftersom kommunen inte har visat att markvärdet kan förväntas öka under avgäldsperioden. Tvärtemot vad kommunen påstår medför en ökande inflation att markvärdet kan förväntas sjunka eller i vart fall inte öka.

### *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 tomträttens 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 avgäldsrentans skälighet.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Den huvudsakliga frågan i Mark- och miljööverdomstolen är vilken avgäldsrenta 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 avgäldsrenta 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 avgäldsrenta som fastställts i praxis. Mark- och miljööverdomstolen fäster vid denna bedömning särskild vikt vid att avgäldsrentan ytterst bestäms utifrån en skälighetsbedömning, det mått av stabilitet som bör prägla 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 avgäldsrentan i sänkande riktning. Det finns inte heller stöd för att bostadssociala hänsyn särskilt ska påverka avgäldsrentan, 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 höjd avgäld 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 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 inklusive kompensation för triangeleffekten.

Parterna är överens om att markvärdet är 13 819 467 kr per fastighet. Med en ränta om 3 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 oktober 2022 bestämmas till 414 584 kr (13 819 467 kr x 3 procent) för respektive fastighet.

### **Rättegångskostnader**

Kommunen har fått fullt bifall till sin talan. Det finns därför skäl att bifalla kommunens yrkande om att mark- och miljödomstolens beslut om rättegångskostnader ska undanröjas och att vardera parten ska stå sin egen rättegångskostnad där.

I Mark- och miljööverdomstolen har kommunen begärt ersättning för rättegångskostnader med 40 000 kr avseende ombudsarvode. Föreningen har vitsordat beloppet som skäligt i och för sig och föreningen 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**  
2022-06-13  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 6927-21  
F 6952-21

## PARTER

### Kärande

Botkyrka kommun

Ombud: A.N

### Svarande

HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg

Ombud: Fastighetsjuristerna L.B och E.P

## SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheterna A och B i Botkyrka kommun

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för A i Botkyrka kommun till 276 390 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 oktober 2022.
2. Mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för B i Botkyrka kommun till 276 390 kr per år för den avgäldsperiod som börjar löpa den 1 oktober 2022.
3. Botkyrka kommun ska ersätta HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg för dess rättegångskostnader med 100 000 kr, varav 80 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på förstnämnda belopp enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

### BAKGRUND

Botkyrka kommun (kommunen) äger fastigheterna A och B i Botkyrka kommun. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till HSB Bostadsrättsföreningen Klöver 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 respektive B till 414 584 kr per fastighet för den period som börjar löpa den 1 oktober 2022. Grunden är ett totalt avrundat markvärde för de två fastigheterna om 27 639 000 kr och en avgäldsrenta om 3 procent.

Kommunen har ansett att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader.

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

Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 112 500 kr inkl. mervärdesskatt.

### GRUNDER M.M.

**Kommunen** har i huvudsak anfört följande. De av kommunen upplåtna tomträterna till fastigheterna A och B är upplåtna med tomträtt till föreningen. Yrkandet grundas på ett avgäldsunderlag om 1 538 kr/kvm för bostäder (totalt 13 819 466 kr per fastighet) och en avgäldsrenta om 3,0 procent. Beräkningen grundar sig på de av kommunfullmäktige beslutade principerna om beräkning av tomträtsavgäld 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 kommunen yrkade årliga tomträttsavgälderna motsvarar inte en skälig ränta på markvärdet vid regleringstidpunkten.

Föreningens inställning är att avgälden för kommande avgäldsperiod ska fastställas utifrån det avgäldsunderlag som kommunen gör gällande, men med en avgäldsrenta om 1,88864 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.

Tomträtterna ligger i ett låginkomstområde. Av föreningens 544 st medlemmar är majoriteten låginkomsttagare eller pensionärer. Om de av kommunen begärda avgälderna skulle gälla idag skulle föreningen tvingas höja avgiften för föreningens medlemmar med en försämrad privatekonomi för dessa som följd. Det finns även en risk för att vissa medlemmar inte skulle kunna bo kvar. Avgiften kommer redan att höjas med anledning av ett beviljat lån om ca 60 000 000 kr för ett nödvändigt och redan pågående stambyte. Om de avgälder som kommunen yrkar skulle fastställas skulle detta innebära en skuldbeläggningsgrad på ca 9 000 kr/kvm i

Föreningen har utrett sin ekonomiska möjlighet att friköpa tomträtterna eftersom föreningen inte beviljas lån för detta.

Kommunen synes ha de av kommunfullmäktige beslutade principerna för beräkning av nya avgälder som grund för sin talan. De avgäldsunderlag som kommunen åberopar är 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 3procent som kommunen gör gällande.

Med anledning av att den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden under lång tid har varit negativ och idag alltjämt är låg och endast någon enstaka procent 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 tomträtterna till den avgäldsnivå som framgår av föreningens inställning, där en skälig ränta under förevarande omständigheter är 1,88864 procent. Jämför följande domar.

- Dom i mål nr F 981-19 från Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt den 29 oktober 2020,
- domar i 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,
- dom i mål nr F 9380-21 och F 9383-21 från Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt den B maj 2022) samt
- dom i mål nr F 8227-20 från Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt den 31 mars 2022.

I NJA 1990 s. 714 fastställer Högsta domstolen att avgäldsrentan ska sättas utifrån vilken avkastning fastighetsägaren skulle ha fått, om denne under motsvarande tid hade investerat det i marken nedlagda kapitalet på något annat sätt. När det gäller placeringar som ska motsvara investeringar i fastigheter är det utifrån perspektiv i

såväl tid som risk skäligt att under alla omständigheter väga in räntan avseende statsobligationer.

Idag värderar marknaden en 10-årig statsobligation till 1,5 procent och en 30-årig statsobligation till 1,8 procent. I och med 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 eller endast någon enstaka procent.

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.

En avgäld om 261 000 kr ger en avgäldsränta om 1,88864 procent beräknat utifrån det avgäldsunderlag om 13 819 467 kr 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 tomträterna fastställas till 261 000 kr (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 både föreningens och medlemmarnas ekonomi starkt skulle påverkas av höjda avgälder i förhållande till dagens nivåer. Detta resultat har aldrig varit tanken med tomträtsinstitutet. Tvärtom var tanken med tomträtt 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 tomträtterna.

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 skälig avgäldsrenta 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 skälig avgäldsrenta att tomträttens kreditvärdighet inte sätts i fara.

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

Om tvisten rör fråga som kan inverka på panthavares rättigheter följer det av 13 kap. 24 § 1 st jordabalken att rätten ska göra en s.k. oskadlighetsprövning.

Föreningen har en omfattande belåning på tomträtterna. A är belånad med 56 766 000 kr och B är belånad med 41 943 200 kr. Som framgår av ovan så kommer belåningsgraden att stiga ännu mer under 2022. Om rätten avser att fastställa högre avgälder än föreningens inställning i målen åberopar föreningen att ovanstående omständigheter ska ligga till grund för rättens oskadlighetsprövning av om avgälderna är för höga i förhållande till inskrivna inteckningar.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen företar mål F 6927–21 och F 6952–21 till gemensamt avgörande.

*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 13 819 467 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 1,88864 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 totalt 27 639 000 kr och en avgäldsrenta om 2 procent ska den årliga avgälden från och med den 1 oktober 2022 bestämmas till 552 780 kr, eller 276 390 kr per fastighet.

#### *Rättegångskostnader*

Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 112 500 kr inkl. mervärdesskatt.

Kommunen har yrkat att vardera parten ska stå sina 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 räntan ska bestämmas till en nivå som ligger mycket nära den nivå som föreningen gjort gällande. Föreningen har yrkat att avgälden ska bestämmas till 261 000 kr. Avgälden har bestämts till 276 390 kr. Föreningen har därmed vunnit målet i sådan utsträckning att kommunen ska stå den absoluta merparten av föreningens rättegångskostnader. Mot denna bakgrund ska kommunen ersätta föreningen med skäliga 100 000 kr inkl. mervärdesskatt.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 4 juli 2022. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.