



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-04-27
meddelad i
Vänersborg

Mål nr F 2426-14

KÄRANDE

Tanums kommun
457 81 Tanumshede

Ombud: Advokat Pär Bäcklund
Advokatfirman Lindahl KB
Box 11911
404 39 Göteborg

SVARANDE

Janssons Immunbiologiska AB JIBA, 556254-7124
Lams väg 2
457 95 Grebbestad

Ombud: Advokat Mats Måre
Måres Advokatbyrå AB
Västra Hamngatan 8
411 17 Göteborg

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Kuseröd 1:111, Tanums kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen bestämmer den årliga avgälden för tomträtten till Tanum Kuseröd 1:111 för perioden från och med den 1 juli 2015 till och med den 30 juni 2025 till 52 500 kronor. På skillnaden mellan ny och gammal avgäld ska ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) utgå från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen.
2. Tanums kommun ska ersätta Janssons Immunbiologiska AB JIBA för rättegångskostnad med 154 423 kr, därav 82 500 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt lag.

Dok.Id 288758

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Fastigheten Tanum Kuseröd 1:111 uppläts med tomträtt den 1 april 1991. Avgäldsperioden bestämdes till 10 år och avgälden till 18 630 kr per år. För fastigheten gäller en detaljplan från 12 juli 1990. Planen medger småindustri och hantverk. Kuseröd 1:111 är 499 m² och uppdelad på två skiften. Mellan skiftena går en samfälld mark som Kuseröd 1:111 har del i om 50 procent.

År 2001 tecknades ett ”Tillägg till tomträttsavtalet”. Den huvudsakliga innebörden i tillägget var att tomträttshavaren nu äger rätt, att för tillsyn av pågående affärsverksamhet, på andra våningen inreda en permanentbostad om högst 125 m². Om affärsverksamheten upphör får andra våningen inte användas för boende. Korttidsboende medges inte på tomträten. Vidare ska kommunen genom särskilt avtal godkänna om tomträttshavaren vill bedriva handel på tomträten. Bygglov för bl.a. inredning av övervakningslägenhet beviljades i september 1995. Med hänsyn till förändringen av användningssättet för tomträten bestämdes den årliga avgälden till 30 000 kr att gälla från den 1 juli 1995. Någon ändring av avgälden har inte skett därefter.

YRKANDEN M.M.

Tanums kommun har yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Tanum Kuseröd 1:111 under perioden 2015-07-01 till 2025-06-30 till 130 000 kronor per år. Vidare yrkas ränta enligt 5 § räntelagen på skillnaden mellan den nya tomträttsavgälden som domstolen bestämmer och den nuvarande avgälden från och med den 1 juli 2015 från respektive förfallodag till dagen för lagakraftvunnen dom i målet och därefter ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker. Kommunen har yrkat ersättning för sin rättegångskostnad med 60 490 kr.

Som grund för sin talan har Kommunen anfört bland annat följande. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2015. I enlighet med jordabalkens bestämmelser har markens värde bedömts med hänsyn till upplåtelsens ändamål och de föreskrifter som finns beträffande fastighetens användning och bebyggelse. Den

yrkade tomträttsavgälden grundar sig på ett avgäldsunderlag om 4 miljoner kronor och en avgäldsrenta om 3,25 %. Avgäldsrentan ska utgå från ett direktavkastningskrav som inte understiger 3 %. Ett tillägg om 0,25 % ska göras med hänsyn till triangeffekten under 10 år. Stöd för detta finns från tidigare dom i Svea hovrätt (2012-01-31, mål F 5259-10). Den föreslagna avgälden är anpassad till de omständigheter som enligt jordabalken 13 kap. gäller vid omprövning och bestämmande av ny avgäld och att den beräknade avgälden är skälig. Vid omprövning av tomträttsavgälden ska domstolen enligt bestämmelserna i 13 kap. 11 § jordabalken utgå från det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som ska tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse. Bedömningen ska således ske med beaktande av innehållet i gällande detaljplan och i tomträttsavtalet. Kommunen delar inte JIBA:s synsätt att den aktuella detaljplanen i sig innebär ”strikt begränsningar” för användningen och att detta skulle medföra att tomträttsfastighetens markvärde är svårt att uppskatta. Planläggning av mark för bebyggelse har skett under lång tid och det kommunala planmonopolet har funnits sedan slutet av 1950-talet och antagande av detaljplaner är ett led i den kommunala verksamheten. Detaljplanen anger vad marken får användas för och innebär ingen begränsning för användningen på sätt JIBA vill hävda. Kommunen bestrider att tomträttsavtalet med dess tillägg innebär inskränkningar i markanvändningen i jämförelse med detaljplanens bestämmelser. Enligt detaljplanen har den aktuella fastigheten användningskategorin Industri, i detta fall med preciseringen småindustri och hantverk, J₁, vilket är en vanligt förekommande användningskategori, och inte användningskategorin Handel. Att handel är en särskild användningskategori och inte ingår i användningskategorin för industri framgår av bilagda utdrag ur boken om detaljplan och områdesbestämmelser 1987, som var gällande vid tidpunkten för antagande av detaljplanen för det område inom vilken fastigheten ligger. I § 3 i tomträttsavtalet anges att byggnader på fastigheten får användas för de ändamål som anges i detaljplanen, det vill säga för småindustri och hantverk. Regleringen i § 3 fjärde stycket i tomträttsavtalet om ”handel” är ingen begränsning i förhållande till detaljplanens bestämmelser, eftersom detaljplanen inte anger användningskategori

Handel för fastigheten, utan enbart ett förtydligande och en information om att kommunen, om tomträttshavaren skulle begära det, kan komma att acceptera handel men att särskilt avtal i så fall får upprättas. Lydelsen i tilläggsavtalet om handel innebär ingen förändring i denna fråga utan är endast en hänvisning till § 6 i tomträttsavtalet. Varken i tomträttsavtalet eller i tilläggsavtalet utgör denna bestämmelse någon begränsning i förhållande till detaljplanen. Inte heller bestämmelsen om affärsverksamhet i tilläggsavtalet är en inskränkning av detaljplanens bestämmelser. I tilläggsavtalet står att ”i byggnaden får bedrivas affärsverksamhet som överensstämmer med den gällande detaljplanen”, dvs Småindustri och hantverk. Innehållet i tilläggsavtalet att högst 125 kvm får användas som permanentbostad är en utökning av ändamålet i förhållande till såväl detaljplanen som det ursprungliga tomträttsavtalet. Det var denna utökning av användningssättet som medförde överenskommelsen i tilläggsavtalet om att den årliga avgälden skulle ökas från 18 630 kr till 30 000 kr.

Kommunen bestrider att fastighetens marktaxeringsvärde kan läggas till grund för beräkning av tomträttsavgälden. Marktaxeringsvärdet för havsnära industrifastigheter speglar inte värdet på havsnära industrimark. Exempelvis uppgår marktaxeringsvärdet för den av Värderingsgruppen omnämnda fastigheten Tanum Fjällbacka 163:57 till under 1 000 kr. Denna fastighet såldes 2011 för 3 mkr och 2014 för 5,5 mkr. Av ingiven plankarta framgår var fastigheterna Kuseröd 1:114, 1:50 och 1:42 är belägna.

Avgälden borde ha omreglerats till första avgäldsperiodens utgång år 2005. Detta har inte skett. Tomträttens första överlåtelse skedde 1993-07-23 via en konkursförsäljning. Tomträten förvärvades av Shiptank Marine Charter Sweden AB för 1 500 000 kr. Bolaget innehade tomträten fram till 1995-06-08 då Catline Design AB tillsammans med Aegis Förvaltning AB förvärvade tomträten för 875 000 kr. Bolagen innehade tomträten fram till och med 2001-05-04 då Janssons Immunbiologiska AB JIBA förvärvade tomträten för 3 000 000 kr. Den kraftiga värdeökningen mellan 1995 och 2001 kan förklaras med fastighetens havsnära läge tillsammans med det ändringsavtal som upprättades under perioden vilket medger

permanentboende under vissa förutsättningar. Det får anses mindre sannolikt att byggnaden uppförd 1991 och tillbyggd 1996 skulle utgöra majoriteten av värdeökningen. Enligt fastighetsprisindex för Västsverige (framtaget av SCB) ökade priserna på småhus mellan 1995 och 2001 med 49 %. För Kuseröd 1:111 var den verkliga värdeökningen under samma period 243 %. Enligt fastighetsprisindex har priserna för småhus från 2001 till 2013 ökat med 117 %. Det unika läget torde göra att den verkliga ökningen för Kuseröd 1:111 är än högre än för länet i stort. Det bekräftas också av den kraftiga verkliga ökningen gentemot index mellan 1995 och 2001. Med en prisökning enligt index på 117 % skulle dagens marknadsvärde på Kuseröd 1:111 vara 6 510 000 kr inklusive byggnad. För att få en relation till hur stor del av värdet byggnaden utgör i förhållande till hela fastighetens värde tittar vi på hur fördelningen av taxeringsvärdet ser ut på närliggande småhus. Det ligger fyra fastigheter med liknande läge som Kuseröd 1:111, dock på andra sidan vägen något längre från havet. Fastigheterna vi tittat på är Kuseröd 1:114, 1:50, 1:97 och 1:42. Marktaxeringsvärdet utgör i snitt 73 % av fastighetens totala värde på dessa fastigheter. Applicerar man detta på Kuseröd 1:111 skulle marken ha ett värde om 4 750 000 kr.

Alla tre värderingar som JIBA låtit utföra tar hänsyn till fastighetens marktaxeringsvärde när värdet på marken ska bedömas. Även i den sammanställning som JIBA gjort finns marktaxeringsvärdet med som ett belopp när medelvärdet för fastigheten ska räknas fram. Kommunen anser att marktaxeringsvärde gällande industrifastigheter inom värdeområde 1435012 inte säger något om fastighetens verkliga värde. Värdeområdet omfattar ett område söder om Fjällbacka, längs med hela kuststräckan och en del av inlandet upp till Grebbestad och in i landet öster om Tanumshede. Detta är ett alldeles för stort område för att det ska kunna säga något om ett marknadsvärde för en specifik fastighet. Alla industrifastigheter inom detta område har åsatts ett riktvärde om 90 kr/kvm, oavsett fastighetens läge. Ett exempel på hur missvisande marktaxeringsvärdet är i förhållande till marknadsvärdet på industrifastigheter inom värdeområdet är att se på den försäljningsstatistik Värderingsgruppen och Pierre Nordh tagit fram. Försäljningen avser sju sjöbodar som alla är belägna inom värdeområdet. Dessa har i genomsnitt sålts för 3 002 857

kr och har ett genomsnittligt marktaxeringsvärde om 6 571 kr, motsvarande 0,2 % av marknadsvärdet.

Sammanfattningsvis är fastigheten svårvärderad främst av tre orsaker. Det finns inga relevanta prisjämförelseobjekt, det finns begränsningar i hur fastigheten får användas och fastigheten har ett unikt läge ca 10 m från havet. Dessa omständigheter medverkar till att värderingen blir osäker men att hävda värderingar på 300 000 kr och 450 000 kr är inte rimligt. Värderingen på 1 750 000 kr antyder att ingen värdeökning skett sedan 2001. Varken en kraftig värdeminskning eller fullständig stagnation av värdet kan anses sannolikt sett till hur övriga fastighetsmarknaden utvecklats under dessa år. Två av JIBA:s värderingar nämner att affärsläget inte är det bästa. Mikael Skoglund säger i sin värdering att ”detta är ingen idealisk plats för handel – ligger alldeles för ’off’”. Helen Holgersson, en av köparna av tomträtten år 1995 beskriver läget på detta sätt i sin ansökan om att få inreda 125 kvm som permanentbostad: ”Grebbebad och den tänkta lokalen är perfekta med tanke på att bjuda in kunder, gå igenom kollektioner med mera.” Tomträttsavgäldens höjning från 30 000 kr till 130 000 kr beror på att avgälden avspeglar 20 års värdehöjning i en tid där fastighetspriserna kraftigt gått upp, särskilt vid havsnära lägen.

Janssons Immunbiologiska AB JIBA (nedan JIBA) har motsatt sig att avgälden ändras samt för egen del yrkat ersättning för sin rättegångskostnad med 276 097 kronor.

Som grund för sitt bestridande har JIBA anfört bland annat följande. Den aktuella fastigheten avstyckades år 1991. Den har en sammanlagd areal om 499 kvm, fördelat på två skiften. Mellan skiftena löper samfälligheten Kuseröd s:4. Fastigheten har andel med 50 % i denna samfällighet och Kuseröd 1:112, som angränsar fastigheten i norr, har andel med övriga 50 %. För samfälligheten har lantmäterimyndigheten inte angett något ändamål. Samfälligheten sträcker sig mellan fastighetens båda skiften och har där en bredd av ca 4 m. Fastigheten är därmed ”kluven” av nyssnämnda samfällighet. Fastighetens västra gräns löper i

stort sett parallellt med havet, ca 10 m därifrån. Fastigheten omfattar således inget vatten, inte heller gör Kuseröd s:4 det. Vattenområdet väster om fastigheten används som småbåtshamn och i närheten finns en badplats. Fastigheten har del i Kuseröd ga:4 som omfattar vägar mm. För området gäller en detaljplan från 1988 som för fastigheten anger ”småindustri och hantverk”. Planen upptar som bestämmelse att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Tomträttsavtalet tillkom år 1991. I avtalet § 3 anges att byggnader på fastigheten inte får användas för bostadsändamål eller för korttidsboende. Där i anges vidare att verksamhet med handel på fastigheten kräver godkännande från kommunen i varje särskilt fall. I avtalets § 6 ges kommunen rätt att kräva tilläggsavtal gällande avgäld och bestämma ”övriga villkor” vid ändring av nyttjande enligt § 3. I tillägg till tomträttsavtalet år 1995 fick i den då enda byggnaden bedrivas ”affärsverksamhet” som överensstämmer med detaljplanen. Tomträttshavaren gavs genom tillägget rätt att för ”tillsyn av pågående affärsverksamhet” inreda högst 125 kvm för permanentbostad i byggnadens andra våning. Då bestämdes att andra våningen i byggnaden inte får användas för boende om affärsverksamheten upphör. Vidare angavs att ”handel” på fastigheten inte får ske utan godkännande av kommunen i varje särskilt fall och efter särskilt upprättat avtal. Genom nyssnämnda tillägg ändrades den årliga avgälden från ursprungliga 18 630 kr till 30 000 kr. Med en avgäldsränta om 3 % speglar tomträttsavgälden vid avtalets tillkomst år 1991, 18 630 kr per år, ett värde på tomträttsfastigheten av 621 000 kr ($18\,630 \cdot 0,03$). Dagens avgäld om 30 000 kr per år speglar med samma matematik ett värde av 1 000 000 kr. Den yrkade ändringen till 130 000 kr per år ger med motsvarande operation drygt 4 300 000 kr. Den nu yrkade höjningen innebär en höjning med 333 %. Det lämnas inte någon särskild motivering till en sådan kraftig höjning, annat än med åberopande av ett oklart och ofullständigt värdeintyg av en mäklare.

Enligt beslut om fastighetstaxering för år 2013 är fastigheten åsatt ett markvärde om 44 000 kr. En tolkning av detta är att samhällets fackmyndighet, Skatteverket, har gjort bedömningen att markens marknadsvärde ligger i storleksordningen 60 000 kr ($44\,000 \cdot 0,75$). Kommunen har åberopat ett värdeintyg av fastighetsmäklaren

Joacim Bergman. Denne har kommit fram till ett marknadsvärde av 4 500 000 kr +/- 500 000 kr. I utlåtandet redovisas inte helt de begränsningar som enligt ovan gäller för markanvändningen på grund av bestämmelser i detaljplanen och i tomträttsavtalet med tillägg. Av intyget framgår inte vilken eventuell prisstatistik som ligger bakom värderingen, inte heller om värderingsmannen beaktat osäkerheten i fråga om förutsättningar för att bedriva ”handel” och att möjligheten till boende upphör om affärsverksamheten upphör.

JIBA har uppdragit åt fastighetsmäklaren Jan-Erik Gustafsson att uttala sig om fastighetens markvärde. Denne har i utlåtande uttalat att det är svårt att uppskatta värdet men har kommit fram till ett marknadsvärde mellan 200 000 och 400 000 kr. Fastighetsmäklaren Mikael Skoglund har i utlåtande kommit fram till ett markvärde om 450 000 kr +/- 100 000 kr. Lantmätaren Pierre Nordh har i promemoria kommit fram till ett markvärde om 1 750 000 kr. Endast Pierre Nordh har redovisat en ortsprisutredning med analys. Sammanfattningsvis är den aktuella tomträttsfastighetens markvärde svårt att uppskatta, främst p.g.a. de strikta begränsningar för användningen som detaljplanen och tomträttsavtalet med dess tillägg stipulerar. Ett sätt, som JIBA anser kan tillämpas, är att gå på medelvärdet av de värderingar som JIBA presenterat i målet, och framräknat värde enligt taxeringsbeslutet. Detta värde blir 640 000 kr. Detta har framräknats enligt följande.

Jan-Erik Gustafsson	300 000 kr (medelvärde)
Mikael Skoglund	450 000 kr
Pierre Nordh	1 750 000 kr
Taxeringsvärde	60 000 kr
Medelvärde	640 000 kr

Om man utöver detta i medelvärdesberäkningen lägger till det av kommunen uppskattade marknadsvärdet om 4 000 000 kr blir medelvärdet 1 312 000 kr. Medelvärdet av medelvärdena (640 000 kr och 1 312 000 kr) blir 976 000 kr.

De köp av den aktuella tomträtten som kommunen hänvisar till omfattar inte bara tomträttsrättigheten utan även byggnad och andra tillbehör. Kommunens redovisning ger därför en skev bild av vad som ska värderas. Vid överlåtelsen är

1995 var huvudbyggnadens övervåning inte inredd, vilket den var vid överlåtelsen 2001. Även andra förändringar skedde under denna period, vilket till väsentlig del förklarar prisskillnaden, som alltså inte utgör en ”ren” prisökning. Tilläggas bör att JIBA efter sitt fång investerat närmare 3 000 000 kr i byggnader och drygt 500 000 kr i markanläggningar. Kommunen vill förklara ”värdeökningen” mellan 1995 och 2001 med bl.a. fastighetens havsnära läge. Detta vill JIBA kommentera enligt följande. Visserligen ligger fastigheten nära havet men har ingen gräns till detsamma. Den småindustri eller det hantverk som planen förutsätter har ingen anknytning till havet. Inte heller har den idag bedrivna affärsverksamheten någon sådan anknytning. För övrigt finns inga rättigheter knutna till fastigheten som gäller vattenområde eller anläggningar i vatten. Området utanför fastigheten är upptaget av en småbåtshamn med tillhörande anordningar. Det havsnära läget påverkar i ytterst ringa grad värdet på fastigheten, om ens något. Anställd personal i verksamheten kan måhända uppleva havsutsikt som en trivsselfaktor. Detta balanseras dock av det perifera läget i förhållande till tätort med serviceinrättningar. Det sagda innebär att samhällets syn på värdet genom taxeringsvärdet bör vara vägledande. Nu aktuellt objekt är unikt och därmed svårvärderat. En ortsprisjämförelse ger ingen rättvisa i sammanhanget. Ortsprisstatistik redovisar för övrigt värdet på småhusfastigheter med fritids- eller helårsboende som inte blir förbjudet om någon verksamhet upphör.

Det finns i äganderättsfallet inte några fasta samband mellan värdet av en småhustomt och värdet av en tomt med byggnad, utan det beror på omständigheterna i varje särskilt fall. Huvudbyggnaden på den aktuella fastigheten har en area om ca 200 kvm i varje plan, alltså 400 kvm yta tillsammans. Kommunens jämförelseobjekt har bara huvudbyggnader om upp till drygt 100 kvm boyta. Dessa skillnader gör en jämförelse svår och skev. Att enbart utgå från taxeringsvärdet är vanskligt, vilket för övrigt kommunen själv säger när den uttalar sig om taxeringsvärdet för objektet. Tomtandelen om 70 %, som kommunen utgår från, är sålunda högst osäker även i äganderättsfallet. Att utgå från överlåtelsepriset för den aktuella tomträtten om 3 000 000 kr år 2001 för att sedan räkna upp beloppet med 117 % till 6 510 000 kr år 2013 är inte korrekt. Här måste man skilja

mellan äganderättsfallet och tomträttsfallet. I äganderättsfallet betalar köparen, när fastigheten är bebyggd, för både mark och byggnad. I tomträttsfallet får en köpare i samma situation betala en årlig avgäld för tomtmarken. Noga taget betalar en köpare i tomträttsfallet endast för byggnaden med anläggningar, möjligen med något övervärde för marken. Mot bakgrund av det nyssnämnda är det direkt fel att beräkna en tomtandel på värdet av byggnaden. Ett sådant resonemang skulle leda till att tomträttshavaren "straffas" för att ha värdefulla byggnader och anläggningar på tomträttsmarken. Vidare ska framhållas att det är ett klen underlag att utgå från ett enda köp 13 år tillbaka i tiden.

Enligt JIBA:s mening bör avgäldsrentan utgöras av den långsiktiga realräntan och bestämmas till 3,0 % per år. JIBA åberopar här mark- och miljööverdomstolens avgörande 2014-04-03 i mål F 6747-13. Med stöd av det ovan redovisade kan JIBA godta ett markvärde på 1 000 000 kr och att den årliga avgälden bestäms till 30 000 kr ($1\,000\,000 \times 0,03$) d.v.s. förblir oförändrad.

Målet har avgjorts efter huvudförhandling.

DOMSKÄL

Vid omprövning av tomträttsavgäld ska domstolen enligt bestämmelserna i 13 kap. 11 § jordabalken bestämma avgälden för den kommande perioden på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare föreskrifter som ska tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse. Det innebär vid sådan omprövning som nu är ifråga att bedömningen skall ske utan hänsyn till den bebyggelse som finns på området men med beaktande av innehållet i tomträttsavtalet, gällande detaljplan samt de investeringar i vatten, avlopp och andra normala markanläggningar som anlagts av tomträttsinnehavaren. Detta innebär att det pris som ska sökas är det som marknaden är beredd att betala för fastigheten i avröjt skick dock med de begränsningar som är inskrivna i tomträttsavtalet.

Domstolens bedömning av markvärdet

Kuseröd 1:111 måste – med beaktande av detaljplanen, tomträttsavtalet och läget – betraktas som en mycket svårvärderad fastighet. Något liknande jämförelseobjekt har inte presenterats av parterna och det är möjligt att en liknande fastighet inte ens står att finna. Vid sådant förhållande ställer det stora krav på de värderingar som ska läggas till grund för att bedöma markvärdet. En sådan värdering bör innehålla fakta om de köp som värderingen utgår från samt en analys som beaktar dessa köp med hänsyn taget till detaljplanen, tomträttsavtalet och övriga fastighetsspecifika förhållanden.

De värderingar som har åberopats av parterna är:

Nr	Värderare	Marknadsvärde	Åberopad av
1	Joachim Bergman Fastighetsbyrån	4 500 000 kr +/- 500 000 kr	Kommunen
2	Jan-Erik Gustafsson Kustmäklaren	200 000 till 400 000 kr	JIBA
3	Mikael Skoglund Kustnära fast. mäklare	450 000 kr +/- 100 000 kr	JIBA
4	Pierre Nordh Värderingsgruppen	1 750 000 kr	JIBA

Värderingarna nr 1, 2 och 3 är så kallade blankettvärderingar med avsaknad av redovisade jämförelseköp och analys. Dessa värderingar ger mera intryck av att det är värderarens personliga uppfattning om värdet som redovisas.

Värdering nr 4 redovisar jämförelseköp för mark både för industri och för småhus. Vid värderingsmannens bedömning av avgäldsunderlaget har beaktas de speciella förhållanden som råder för Kuseröd 1:111, vilket vid en samlad bedömning leder till att markvärdet uppskattas till 1 750 000 kr.

Värdering nr 4 är den enda värdering som har redovisat jämförelseköp och innehåller en viss analys som slutligen leder till en sammantagen värdebedömning. Denna värdering är, enligt domstolen, den som är mest trovärdig och det uppskattade markvärdet bedöms som rimligt. Avgäldsunderlaget ska därför bestämmas till 1 750 000 kr.

Domstolens bedömning av avgäldsrentan

Kommunen har framhållit att avgäldsrentan i första hand ska baseras på marknadens direktavkastningskrav för mark och JIBA har gjort gällande att avgäldsrentan ska bestämmas så att den motsvarar en långsiktig realränta med justering för den så kallade triangeffekten. Kommunen har yrkat på en avgäldsrenta om 3,25 procent och JIBA en ränta om 3,0 procent. Parterna är överens om att det ska göras ett påslag med 0,25 procent för triangeffekten. Domstolen har således att avgöra om avgäldsrentan ska utgå från fastighetsmarknadens räntekrav eller utgå från en långsiktig realränta.

Av förarbeten till 13 kap. 11 § jordabalken framgår att avgälden ska motsvara en skäligen ränta på markvärdet. Något krav på exakthet i ränteberäkningen uppställs således inte. Till stöd för sina respektive uppfattningar har Kommunen åberopat en dom från Svea hovrätt i mål nr F 5259-10. JIBA har i sin tur hänvisat till Svea hovrätts dom i mål nr F 6747-13, i vilken avgäldsrentan bestämdes till 3,0 procent på basis av en realränta om 2,75 procent och justering för triangeffekten med 0,25 procent.

Direktavkastningskravet skiljer sig åt mellan olika fastighetstyper och orter, även inom orten skiljer det vanligtvis mellan direktavkastningskravet inom olika områden. Ett direktavkastningskrav kan vanligtvis härledas från köp av bebyggda fastigheter som genererar ett kassaflöde. Som framgår ovan är det markvärdet som ska fastställas. En betydande svårighet är att särskilja direktavkastningskravet för markkapitalet från direktavkastningskravet för byggnadskapitalet. Det finns inget i målet som ger stöd för att direktavkastningskravet för markkapitalet är lika med direktavkastningskravet för byggnadskapitalet. Kommunen har heller inte gett in

någon utredning om skäligt direktavkastningskrav för Kuseröd 1:111, utan endast uppgett att direktavkastningskravet inte understiger 3 procent.

I NJA 1986 s 272 anger Högsta domstolen att en långsiktig realränta kan godtas när det är fråga om realvärdesäker mark. I NJA 1988 s 343 framgår att när det är frågan om realvärdesäker mark kan direktavkastningskravet på markkapitalet sättas lika med den uppskattade realräntan på den allmänna marknaden. I NJA 1990 s 714 förklarar Högsta domstolen att avgäldsräntan skall bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år.

Om inte parterna kommit överens om annat är det domstolens bedömning att praxis beträffande avgäldsräntan utgår från en långsiktig realränta. I målet har inte framkommit något som föranleder domstolen att bestämma avgäldsräntan på annat sätt.

I domen från Svea hovrätt, som JIBA hänvisat till, hade tomträttshavaren åberopat Konjunkturinstitutets utredning i SOU 2012:71 (Tomträttsavgäld och friköp, delbetänkande av Tomträtts- och arrendeutredningen). I nämnda SOU föreslogs, med stöd av Konjunkturinstitutets utredning, att avgäldsränta – utan påslag för triangeleffekten - ska uppgå till 2,75 procent. Parterna är ense om att det ska utgå kompensation för triangeleffekten. På grund av det anförda finner domstolen att den långsiktiga realräntan ska bestämmas till 2,75 procent och med 0,25 procentenhets tillägg för triangeleffekten skall alltså avgäldsräntan, i enlighet med JIBA yrkande, bestämmas till 3,0 procent.

Ny tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för avgäldsperioden som börjar den 1 juli 2015 blir alltså 52 500 kr, ($1\,750\,000\text{ kr} \times 0,030 = 52\,500\text{ kr}$). Pantbrev om sammanlagt 2 000 000 kr är uttagna i tomträten. Mark- och miljödomstolen bedömer att den nya tomträttsavgälden inte äventyrar panträttshavarnas säkerhet.

Rättegångskostnader

Kommunen får anses som tappande part såvitt avser rätan och som huvudsakligen tappande när det gäller avgäldsunderlaget. Det framstår därför som skäligt att kommunen får svara för tre fjärdedelar av JIBA:s skäliga rättegångskostnader.

När det gäller JIBA:s ersättningsyrkande finner domstolen att ersättningen för ombudsarvode framstår som oskäligt högt och att detta ska jämkas till 110 000 kronor, motsvarande 50 timmar. Domstolen finner inte heller att Nina Janssons och Krister Janssons närvaro under förhandlingen varit skäligen påkallade för tillvaratagande av JIBA:s rätt. Yrkad ersättning för förlorad arbetsförtjänst avseende dem ska därför inte utgöra rättegångskostnad. Skälig rättegångskostnad för JIBA får därför anses uppgå till 205 897 kronor. Med den kostnadsfördelning som anges ovan ska kommunen därför förpliktas att utge 154 423 kronor för JIBA:s rättegångskostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 18 maj 2015.

Ove Järholm

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska råden Gunnar Bergström och Sören Karlsson samt särskilda ledamoten Lars Heinesson.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL DÄR MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN ÄR FÖRSTA INSTANS

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen och det måste ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för domen och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i Mark- och miljööverdomstolen inte lagts fram tidigare, ska klaganden förklara anledningen till omständigheten eller beviset inte åberopats i mark- och miljödomstolen. **Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.