

## Överklagande av dom om fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 1:57

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska överklaga mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätt dom den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16, att fastställa den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr. I överklagandet ingår att kommunen begär prövningstillstånd.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens ordförande med stöd av 6 kap. 36 § kommunallagen och punkten 1 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Skäl för beslutet

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt fastställde den 31 maj 2017 genom dom i mål nr F 3235-16 den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr. Tomträttshavare är Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening. Avgälden baserades i domen på en av domstolen fastställd avgäldsränta om 3 % och ett markvärde om 44 980 000 kr (7 497 kvm BTA x 6 000 kr/kvm BTA).

Som skäl för att kommunen nu överklagar mark- och miljödomstolens dom i den del som avser markvärdet och samtidigt begär prövningstillstånd är att det finns omständigheter som visar att mark- och miljödomstolens bedömning av markvärdet för Orminge 1:57 är felaktig. Till stöd för detta återopas under 2016 inkomna anbud för anbudsområde 2, Nybackakvarteret i Orminge centrum, som ligger ett stenkast från Orminge 1:57.

**Anbudsområde 2** (överlåtelse) innehåller cirka 15 500 kvm BTA byggrätt för bostäder, vilket motsvarar cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform (bostadsrätt). Ett snitt av inkomna anbud för anbudsområde 2 i Nybackakvarteret (efter att ha bortsett från högsta och lägsta anbud) uppgår till cirka 8 880 kr/kvm BTA, vilket således stödjer kommunens yrkande i stämningsansökan som baseras på ett markvärde om 8 000 kr/kvm BTA. En nivå på 8 000 kr/kvm BTA innebär ett totalt markvärde för Orminge 1:57 avrundat om



60 000 000 kr (8 000 x 7 497). Med en avgäldsränta om 3 % innebär detta i sin tur en tomträttsavgäld för Orminge 1:57 från och med den 1 juni 2017 uppgående till 1 800 000 kr.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens ordförande eftersom kommunstyrelsens sammanträde inte kan avvaktas på grund av att överklagandefristen löper ut innan dess.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mats Gerdau".

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

## Bilagor

- Mark- och miljödomstolens dom av den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-05-31  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr F 3235-16

### KÄRANDE

Nacka kommun  
131 81 Nacka

Ombud: kommunjuristen Emelie Sunnliden  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

### SVARANDE

Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening, 769610-2701  
c/o Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB  
Box 550  
184 25 Åkersberga

Ombud: jur.kand. Jan-Erik Fransson  
c/o MEX Mark och Exploatering AB  
Alphydevägen 51  
131 35 Nacka

### SAKEN

Tomträttsavgäld för fastigheten Nacka Orminge 1:57

---

### DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Nacka Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr.
  2. Vardera parten ska stå sin egen rättegångskostnad.
- 

Dok.Id 498491

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30
		E-post: <a href="mailto:mmd.nacka.avdelning3@dom.se">mmd.nacka.avdelning3@dom.se</a> <a href="http://www.nackatingsratt.domstol.se">www.nackatingsratt.domstol.se</a>		

**BAKGRUND**

Den av Nacka kommun (kommunen) ägda fastigheten Nacka Orminge 1:57 är upplåten med tomträtt till Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening (föreningen). Avgälden för nuvarande avgäldsperiod är 693 000 kr. För avgäldsregleringen gäller perioder om tio år. Regleringen av avgälden ska ske den 1 juni 2017.

Fastighetens adress är Kommunalvägen 2-6. Tomtarealen är 8 807 kvm. Fastigheten har vid fastighetstaxeringen klassificerats som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (typkod 320). Taxeringsvärdet uppgår till 81 306 000 kr, varav markvärde 22 306 000 kr. Uppgifterna avser taxeringen 2016. För fastigheten gäller detaljplan (DP 355, antagen den 15 juni 2005). Planen anger bostads- och vårdändamål. Av tomträttsavtalet framgår att ändamålet är bostäder.

Parterna är överens om bruttoarean för bostäder, 7 497 kvm bruttoarea (BTA).

**YRKANDEN M.M.**

Kommunen har yrkat att den årliga avgälden för avgäldsperioden som börjar löpa den 1 juni 2017 ska fastställas till 1 949 220 kr. Yrkandet grundas på ett markvärde om 60 000 000 kr, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA, och en avgäldsrenta om 3,25 procent.

Föreningen har bestritt ändring av utgående avgäld. Föreningen har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 282 188 kr avseende ombudsarvode.

## GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Kommunen har i huvudsak anfört följande.

*Upplåtelseform*

För fastigheten Orminge 1:57 medger gällande detaljplan användningen bostäder och vård. Det finns däremot inga begränsningar för valet av upplåtelseform. Även om föreningen hävdar att en ombildning från nuvarande upplåtelseform till bostadsrätt är högst osannolik så kvarstår möjligheten. Mark för bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt betingar ett högre marknadsvärde än mark för bostäder med upplåtelseformen hyresrätt. Kommunen har inställningen att tomträttsavgälden ska bestämmas utifrån upplåtelseformen bostadsrätt. Vid sidan av domstolens bestämmande av tomträttsavgälden kan kommunen och Boo Seniorhem sedan komma överens i ett sidoavtal med bestämmande av en avgäld som subventioneras så länge som pågående upplåtelseform är hyresrätt.

*Markvärde*

Kommunen åberopar till styrkande av markvärdet, 60 000 000 kr, en värdering upprättad av FS Fastighetsstrategi AB. I värderingen har 24 överlåtelser av mark avseende byggrätt för bostäder upplåtna med bostadsrätt redovisats enligt följande.

Nr	Fastighet	Ortområde	Adress	Byggrätt m <sup>2</sup>	Upplåtelse BR/HR	Kopetdatum År månad	Köpsk./ Kr/m <sup>2</sup> BFA
1	Hästen 3	Tiby Galopp	Galoppvägen 5	320 000	BR	maj-11	6 250
2	Mark 1 m fl	Tibby	Grändtorps Skolg 4	31 500	BR	dec-12	9 474
3	Vikendalen 1 m fl	Bonnum	Tunholmsvägen 2	68 000	BR	dec-12	9 600
4	Ravens 1	Birnadeta C	Streggavägen 68	18 000	BR	aug-10	5 300
5	Arvidatorn 1 m fl	Sundbyberg	Arvidatornsvägen 37	15 900	BR	dec-10	5 000
6	Fuhrören 15	Huddinge	Dalhamnsvägen 23	36 000	BR	jan-13	3 500
7	Stallet 1 o 2	Ursvik	Solljansvägen 28	11 000	BR	dec-10	5 000
8	Carmonien 5	Nockeby	Carmonienvägen 15	16 000	BR	jan-13	6 500 *
9	Markroset 1	Rindög-Närby	Markrosetvägen 67	5 900	BR	jan-12	4 117
10	Tandern 1 m fl	Tiby Kyrkby	Tandernsvägen 44	940	BR	nov-12	5 432
11	Hammarby 1:1	Snäcklojan	Resner Bergs plats	1 100	BR	sep-11	10 000
12	Hägersten 1:1	Hägersten	Sjundeåsvägen 116	4 500	BR	jan-11	11 000
13	Blondtrönan 2 m fl	Hässelby	Blondtrönavägen 116	2 000	BR	nov-11	5 400
14	Västertorp 1:1	Västertorp	Västertorpsvägen	3 000	BR	feb-13	8 700
15	Örnvinge 45:1 m fl	Örnvinge C	Örnvingevägen 5 m fl	30 500	BR/HR	Jan-14	4 000
16	Åkersjö 1:1	Rågsved	Åkersjösvägen	6 000	BR	Feb-14	3 900
17	Gustavsberg 1:64 m fl	Gustavsbergs C	Idrottssvågen	9 000	HR	Okt-13	3 500
18	Ölde 1 m fl	Kista	Kista Alléväg 6	140 000	BR	April-15	5 500 *
19	Årsta 1:1, del	Årsta	Årstaåker	25 000 *	BR	Feb-15	15 975
20	Hörsbäcker 2 m fl	Midsjömarken	Hörsbäckersvägen	12 000	BR	Aug-15	14 000
21	Midsjömarken 1:1, del	Midsjömarken	Tellusborgsvägen	5 000	BR	Maj-15	14 000
22	Gubbängen 1:1, del	Hälsjöberg	Tillbergsvägen	4 000	BR	Sep-15	8 250
23	Snödröppan 28 m fl	Härsby Villa	Snödröppanvägen	3 200	BR	Feb-15	5 500
24	Hjortbjörnen 1:5	Östermalm	Gallerbjörnen	8 000	BR	Mars-15	21 000

- 1) Köparen har ansökt om att få bygga 200 lägenheter
- 2) Två köpesbetingar 5 500 kr/m<sup>2</sup> och 4 675 kr/m<sup>2</sup>
- 3) Avser etapp 1 på Årstaåker av areal ca 450 000 m<sup>2</sup>

Under studerad period har det sålts eller markanvisats totalt 23 fastigheter med egenskaper enligt ovan (kommunen har frånfallit objekt nr 6). Det kan förekomma fler markanvisningar än de som analyserats. Fastigheterna har överlåtits till priser som varierar mellan 3 500 och 23 000 kr/kvm BTA. Jämförelseköpen ger ett snitt på cirka 8 216 kr/kvm BTA. Motsvarande median är 5 905 kr/kvm BTA.

Ortsprismaterialet omfattar bostäder i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad förutom Hjorthagen. Försäljningarna har skett mellan år 2011 och 2015. En kraftig prishöjning kan noteras i ortsprismaterialet under senaste 1-2 åren för objekt som har ett mycket gott läge. De två försålda/anvisade fastigheterna i Nacka och Värmdö har sålts/anvisats till priser om 3 500 och 4 000 kr/kvm bruttoarea bostäder. Köpet i Nacka avser dock 50 procent byggrätt för hyresrätt vilket inte är helt jämförbart med värderingsobjektet. Värderingsobjektet har därför även jämförts med liknande objekt i andra lägen.

Samtliga försäljningar bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet förutom de fastigheter som har ett mycket nära läge till Stockholms innerstad. De försäljningar som är jämförbara har skett till priser om mellan 3 500 - 8 200 kr/kvm BTA. För att göra priserna jämförbara så måste priserna justeras till år 2015 års värdenivå. Det har gjorts genom att använda Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm. Prisnivåerna har justerats med upp till 54 procent för de äldsta försäljningarna. Efter justeringen uppgår prisnivåerna till i 2015/16 års prisläge till mellan 4 700 - 12 800 kr/kvm BTA. Medelvärdet uppgår till 7 716 kr/kvm BTA. Median uppgår till 7 819 kr/kvm BTA.

Värdet för byggrätt med bostäder upplåtna med bostadsrätt inom området för värderingsobjektet i Orminge i Nacka kommun bedöms uppgå till mellan 7 000 - 8 000 kr/kvm BTA. Värdet för marken bedöms därmed till mellan 52 000 000 - 60 000 000 kr, 8 000 kr/kvm BTA multiplicerat med den ostridiga bruttoarean om 7 497 kvm BTA.

Föreningen har grundat sin talan på att regleringsobjektet ska värderas utifrån marknaden för hyresrätter, men redovisar även jämförelseköp avseende byggrätt för bostäder. De jämförelseobjekt som åberopats av föreningen anser kommunen befinna sig på geografiskt jämförbara platser. Vad gäller tidpunkten för de av föreningen åberopade överlåtelse så anser kommunen att en justering krävs. Försäljningar gjorda under 2014-2015 behöver räknas upp till dagens försäljningsnivåer.

#### *Avgäldsränta*

Utgångspunkten för avgäldsregleringen ska ske utifrån den avgäldsränta som vid tidpunkten för omregleringen gäller enligt rådande praxis (Nacka tingsrätt dom den 19 december 2014 i mål F 5143-12 och Mark- och miljööverdomstolens vid Svea hovrätt dom den 31 januari i mål F 5259-10 m.fl.). Vid tidpunkten för när kommunfullmäktige beslutade om ny avgäld för Orminge 1:57, den 23 maj 2016, utgick kommunen utifrån en avgäldsränta om 3,25 procent. Eftersom överenskommelse om ny tomträttsavgäld behöver vara träffad senast ett år före utgången av innevarande avgäldsperiod, vilket i aktuellt ärende för Orminge 1:57 var den 31 maj 2016, var kommunen tvungen att skicka in stämningsansökan till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt för att få beslut om ny tomträttsavgäld prövad. Kommunens inställning är att värdetidpunkten för bestämmande av avgäldsräntan, vilken domstolen har att förhålla sig till, är dagen då överenskommelse om ändrad avgäld senast behöver vara träffad.

#### *Sammanfattning*

Med ett markvärde om 60 000 000 kr, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA, och en avgäldsränta om 3,25 procent yrkas en avgäld om 1 949 220 kr.

Föreningen har i huvudsak anfört följande.

#### *Upplåtelseform*

Ursprungligen fastställdes tomträttsavgälden för såväl upplåtelseformen bostadsrätt som hyresrätt. Anledningen till detta var att förhindra tomträttshavaren att göra en

otillbörlig vinst genom att ändra upplåtelseformen från hyresrätt till bostadsrätt. Detta var motiverat då. Med hänsyn till att hyresgästerna består av seniorer med en medelålder på 75-80 år är bedömningen att det är osannolikt att en ombildning till bostadsrätt kan bli aktuell. Föreningen hävdar således att värderingen ska baseras på upplåtelseformen hyresrätt.

#### *Markvärdet*

Kommunen har som underlag för sina yrkanden till helt övervägande del hänvisat till försäljningar av mark avseende upplåtelse med bostadsrätt i Stockholms stad. Orminge i Nacka är inte jämförbart med Stockholms stad. Föreningen hävdar att jämförelseobjekt i stället ska hämtas från kommuner med motsvarande lägen som det aktuella objektet och i första hand inom Nacka och grannkommuner till Nacka.

När det gäller överlåtelser av mark avsedd för *hyresrätt* åberopar föreningen följande objekt:

1. Tyresö kommun har markanvisat del av fastigheten **Tyresö Forellen 4** till Botrygg Förvaltningsfastigheter genom beslut i kommunfullmäktige den 16 december 2014. Marken är belägen i Tyresö Centrum. Köpeskillingen var 17 578 000 kr. Byggrätten uppgår till 7 990 kvm ljus BTA vilket motsvarar **2 200 kr/kvm BTA**. Läget bedöms vara bättre eller jämförbart.
2. Tyresö kommun har markanvisat del av fastigheten **Tyresö Näsby 4:1469** till Kryddvägen Bostad genom beslut i kommunfullmäktige den 8 september 2016. Marken är belägen 1 500 m från Tyresö Centrum. Köpeskillingen var 4 851 500 kr. Tillåten byggrätt bedömdes till 3 130 kvm ljus BTA vilket motsvarar **1 550 kr/kvm ljus BTA**. Objektet bedöms likvärdigt.
3. **Gustavsberg 1:64 m.fl.** (objekt nr, 17 i kommunens utredning), Värmdö kommun anvisar mark avsedd för hyresrättsbebyggelse till Stena Fastigheter i oktober 2013. Enligt kommunens utredning är priset för marken **3 500 kr/kvm BTA**. Området anges rymma ca 110 lägenheter med en uppskattad BTA på ca 9 000 kvm. Området bedöms likvärdigt men belägenheten nära



vattnet i Farstaviken höjer attraktiviteten.

4. **Orminge 45:1 m.fl.** (objekt nr. 15 i kommunens utredning). Nacka kommun har markanvisat området till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Marken får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 kvm BTA bostäder och 4 000 kvm lokaler. Bostäderna skall upplåtas med 50 procent hyresrätt och 50 procent bostadsrätt. Markvärdet har beräknats efter **4 000 kr/kvm BTA**.

Sammantaget bedömer föreningen marknadsvärdet för överlåtelser avseende mark upplåten med hyresrätt till högst 2 500 kr/kvm BTA.

För mark avsedd för upplåtelse med *bostadsrätt* åberopar föreningen följande objekt:

1. Tyresö kommun har genom beslut i kommunfullmäktige den 16 december 2014 markanvisat två objekt i Tyresö Centrum till dels SMÅA AB, dels Strabag AB. Priset på marken har beräknats efter **3 400 kr/kvm** ljus BTA. Områdena bedöms bättre eller jämförbart med aktuell fastighet i Orminge.
2. **Orminge 45:1 m.fl.** (se ovan under hyresrätt).

Sammantaget bedömer föreningen att marknadsvärdet för överlåtelser avseende mark upplåten med bostadsrätt till högst 4 000 kr/kvm BTA.

Kommunen hävdar att köpeskillningarna ska räknas upp med index. Härvid har kommunen använt sig av Svensk mäklarstatistik indexserie. Denna serie beskriver dock inte prisutvecklingen för mark utan för villor, fritidshus och bostadsrätter. Föreningen hävdar att de objekt som angivits inte indikerar någon prisförändring och att därför någon indexjustering inte ska ske.

#### *Avgäldsränta*

Tomträttsavgälden ska baseras på en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Statslåneräntan, som enligt Riksgälden, består av den genomsnittliga marknads-

räntan på statsobligationer med återstående löptid om minst fem år. Enligt Riksgälden ska denna avspegla den riskfria långa marknadsräntan. Statslåneräntan är idag 0,4 procent. Motsvarande ränta år 2007 var 4,14 procent. Detta visar Riksgäldens uppfattning om den riskfria realräntan. Riksbankens ambition har under lång tid varit att få upp inflationen till 2 procent. Detta har inte lyckats. Nacka kommun kan idag få ett lån med tioårig bindningstid till en ränta som ej överstiger 1,5 procent. Vid bestämmande av avgäldsräntan ska hänsyn tas till den s.k. triangeleffekten. Mot denna bakgrund anser föreningen att skälig avtalsränta ska bestämmas till 1,75 procent.

#### *Sammanfattning*

Ovan redovisade markvärden och nivå på avgäldsräntan utgör grund för att bestrida ändring av utgående tomträttsavgäld.

#### **DOMSKÄL**

##### *Allmänt*

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

Sedan markvärdet (avgäldsunderlaget) fastställts ska en avgäldsränta bestämmas. Avgäldsräntan ska bestämmas så att den svarar mot en skälig ränta på det uppskattade avgäldsunderlaget.

*Upplåtelseform*

Markvärdet konstitueras generellt av det tillåtna utnyttjande enligt detaljplanen som ger det högsta värdet (se Svea hovrätts dom den 21 december 2006 i mål nr T 5910-05). Av tomträttsavtalet, punkten 3, framgår att tomträtten endast får nyttjas för bostäder. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för bostads- och vårdändamål. Någon reglering av tillåten upplåtelseform – hyresrätt eller bostadsrätt – föreligger inte. Tillåten användning som sådan är inte tvistig. Upplåtelseformen i sig är inte en fråga om markutnyttjande, men utifrån ett ekonomiskt perspektiv har denna fråga betydelse för värdet av marken. Marknadsvärdet definieras som sannolikt pris på den allmänna marknaden. Detta innebär normalt att markvärdet, om inte speciella omständigheter föreligger, bestäms utifrån den användning som genererar det högsta värdet, i detta fall bostadsrätt. Detta ställningstagande påverkar även frågan om vilket ortsprismaterial som ska beaktas vid värderingen. Domstolen kommer mot denna bakgrund att lägga tyngdpunkt vid det ortsprismaterial som avser överlåtelse av mark där ändamålet avser bostadsrätt.

Vad föreningen anfört om det osannolika i att tomträttshavaren kommer att ombilda till bostadsrätt föranleder ingen annan bedömning. Marken ska enligt vad som redogjorts för i det inledande avsnittet värderas utifrån saluvärde på marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten. I nu aktuellt mål bedömer domstolen att upplåtelseformen bostadsrätt utgör en sannolik utgångspunkt för prisbildningen. Hänsyn ska således inte tas till befintliga hyresgästers förutsättningar att omvandla tomträtten med tillhörande byggnad till bostadsrätt.

*Markvärde*

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan under rubriken ”Upplåtelseform” kommer domstolen att fortsättningsvis lägga störst vikt vid överlåtelse avseende mark för bostadsrättsändamål.

Kommunen har åberopat en värdering upprättad av FS Fastighetsstrategi AB. Här redovisas ett ortsprismaterial omfattande 23 överlåtelse i Stor-Stockholm. Alla

utom ett objekt avser upplåtelseformen bostadsrätt. Överlåtelseerna är genomförda mellan 2010 och 2015. Drygt hälften av överlåtelseerna utgör markanvisningar.

Föreningen åberopar, när det gäller överlåtelse som ska styrka nivån för bostadsrättsändamål, två överlåtelse. Köp avseende Orminge 45:1 m.fl. som även åberopats av kommunen och två markanvisningar i Tyresö kommun.

Domstolen konstaterar inledningsvis att det av kommunen åberopade materialet har mycket stor geografisk spridning. Ett objekt, Stockholm Hjorthagen 1:3, ligger i innerstaden. Analysvärdet för detta objekt är 23 000 kr/kvm BTA. Flera av övriga objekt ligger nära tunnelbanestationer i stadsdelar precis utanför tullarna inom Stockholms kommun (Årsta, Midsommarkransen, Hökarängen, Hägersten och Västertorp). Av kommunens lista framgår att analysvärdena i dessa områden ligger i intervallet 8 000 – 15 000 kr/kvm BTA. De överlåtelse som har mer jämförbara lägen med Orminge, (Hässelby-Villastad, Täby, Kista, Rågsved, Täby-Kyrkby och Roslags-Näsby) ligger i intervallet 4 000 - 5 500 kr/kvm BTA. Detta stämmer även relativt väl in med de skillnader i riktvärdeangivelser som beslutats vid fastighetstaxeringen och som kommunen hänvisar till.

Båda parterna har dessutom åberopat ett köp från 2014, Orminge 45:1 m.fl.. Köpeskillingen för detta objekt motsvarade 4 000 kr/kvm BTA. Objektet avsåg dock en upplåtelse där halva ytan utgjorde upplåtelse med hyresrätt och den andra halvan bostadsrätt. Värdet måste mot denna bakgrund korrigeras uppåt. Domstolen gör härvid bedömningen att analysvärdet för köpet styrker nivån avseende de markanvisningar som redovisats ovan och som lägesmässigt är jämförbara med regleringsobjektet, dvs. en nivå mellan 4 000 – 5 500 kr. Även avseende detta köp bör en korrigerings som kompenserar för tidsfaktorn ske.

De två överlåtelseerna (markanvisningar) som föreningen åberopar i Tyresö och som ingicks 2014 ligger på en nivå om 3 400 kr/kvm BTA.

Av kommunens ortsprismaterial kan även utläsas att de överlåtelser som genomförts under 2015 ligger i den övre delen av prisintervallet jämfört med de äldre överlåtelserna. Domstolen finner att detta styrker kommunens bedömning att en korrigering för prisutveckling måste ske. Värdetidpunkten för regleringsobjektet är juni 2017. Mot denna bakgrund finner domstolen att nivån på samtliga av de överlåtelser som redovisats bör korrigeras uppåt för att kompensera för tidsfaktorn. Kommunen har använt Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm som grund för tidskorrigeringen. Domstolen delar föreningens uppfattning att detta inte utgör ett index som avser obebyggd mark. Regleringsobjektet har som ovan nämnts värdetidpunkt juni 2017 och ortsprismaterialet har en tyngdpunkt runt 2014/2015. Mot denna bakgrund och med beaktande även av den prisutveckling som har skett mellan 2015 och juni 2017 bedöms markvärdet skäligen till 6 000 kr/kvm BTA.

Med en bruttoarea om 7 497 kvm innebär detta ett totalt markvärde avrundat om 44 980 000 kr (6 000 x 7 497).

#### *Avgäldsrenta*

Den skäligen ränta som söks ska motsvara den på marken belöpande avkastningen under den tid som tomträtten förväntas bestå. Det är i brist på tillförlitlig utredning om denna avkastning som det i praxis har tillämpats en långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden under 30 år framåt utan beaktande av risktagande, men med tillägg för den s.k. triangeleffekten.

Domstolen kan konstatera att kommunen inte har framlagt något underlag som avser förhållandena avseende avkastningskravet på mark inom Nacka kommun. Domstolen finner mot denna bakgrund att det som kommunen gjort gällande beträffande räntenivån inte har stöd i åberopade sakuppgifter. Föreningen har som grund för sitt yrkande om 1,75 procent hänvisat till bl.a. den genomsnittliga marknadsräntan på statsobligationer med återstående löptid om minst fem år och den upplåningsränta som Nacka kommun kan erhålla på ett lån som är bundet i 10 år. Domstolen finner att de av föreningen åberopade grunderna inte avspeglar det

långsiktiga tidsperspektiv om 30 år som läggs fast i Högsta domstolens dom (jfr. NJA 1990 s. 714). Mot denna bakgrund finner domstolen att en avgäldsränta om 3 procent ska ligga till grund för beräkningen av avgälden (jfr. Svea hovrätts dom den 3 juli 2015 i mål nr F 472-15).

*Sammanfattning*

En avgäldsränta om 3 procent och ett markvärde om 44 980 000 kr ger en tomträttsavgäld om 1 349 400 kr.

*Rättegångskostnader*

Kommunen har - i förhållande till vilket belopp bolaget medgett – vunnit ungefär lika mycket som den förlorat. Parterna bör därför stå sina egna rättegångskostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 21 juni 2017.

Marianne Wikman Ahlberg

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.



# 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.