



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 24 april 2025

Mål nr
T 3706-23

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Smyrna 5
Sandhamnsgatan 42 B
115 60 Stockholm

Ombud: Advokaterna R.L., E.S. och E.F.

Motpart

Statens fastighetsverk
Box 2263
103 16 Stockholm

Ombud: Fastighetsjuristen P.E.

Ombud: Advokaterna H.B. och C.N.

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten X 5

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2023-04-24 i
mål F 15058-21

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar Mark- och miljööverdomstolens dom på följande sätt.

- a) Tomträttsavgälden för fastigheten X 5 bestäms till 2 900 000 kr om året för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2021.
- b) Statens fastighetsverk ska ersätta Bostadsrättsföreningen Smyrna 5 för rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med 348 750 kr, varav 260 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 november 2021.
- c) Statens fastighetsverk ska ersätta Bostadsrättsföreningen Smyrna 5 för rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 125 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 24 april 2023.

Statens fastighetsverk ska ersätta Bostadsrättsföreningen Smyrna 5 för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 416 500 kr, varav 350 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Smyrna 5 har yrkat att Högsta domstolen fastställer tomträttsavgälden för fastigheten X 5 till 1 900 000 kr om året för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2021. Vidare har föreningen yrkat ersättning för rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med ytterligare 743 531 kr och ersättning för rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 518 750 kr.

Statens fastighetsverk har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Staten äger fastigheten X 5 som ligger på Gärdet i Stockholm. Fastigheten, som förvaltas av Statens fastighetsverk, är upplåten med tomträtt för bostadsändamål till Bostadsrättsföreningen Smyrna 5. För avgäldsregleringen gäller tioårsperioder, där den första började löpa den 1 oktober 1991. Under den period som löpte ut i september 2021 har avgälden uppgått till 1 900 000 kr om året.
2. Fastighetsverket väckte talan om omprövning av avgälden och yrkade att den årliga avgälden skulle bestämmas till 5 490 000 kr för perioden med början den 1 oktober 2021. Till grund för sitt yrkande lade fastighetsverket ett markvärde på 183 000 000 kr och en avgäldsränta på 3 procent. Föreningen motsatte sig ändring av avgälden. Enligt föreningen skulle markvärdet fastställas till 167 433 480 kr och avgäldsräntan till omkring 1 procent.

3. Fastighetsverket framhöll att avgäldsräntan historiskt har fastställts till 3 procent, inklusive tillägg för den s.k. triangeleffekten, och förblivit förhållandevis stabil över tid. Enligt fastighetsverket saknades det skäl att frångå den räntan bara för att det är fråga om tomträtt för bostadsändamål. Föreningen invände att en avgäld bestämd i enlighet med fastighetsverkets begäran inte var motiverad av nivån på realräntan och dessutom skulle innebära en synnerligen stor höjning och leda till en alldeles för stark påverkan på medlemmarnas boendekostnader.

4. Mark- och miljödomstolen bestämde avgälden för den aktuella perioden till 3 348 670 kr om året, utifrån ett markvärde på 167 433 480 kr och med ledning av en uppskattad långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Även Mark- och miljööverdomstolen har lagt ett markvärde på 167 433 480 kr till grund för sin bedömning men utgått från en högre långsiktig realränta och bestämt den årliga avgälden till 5 023 004 kr.

Frågan i målet

5. Det är numera ostridigt att markvärdet är 167 433 480 kr. Med den utgångspunkten är frågan vilken avgäld som ska bestämmas för upplåtelsen av tomträtten.

Bestämmande av tomträttsavgäld

6. Staten eller en kommun kan upplåta tomträtt mot en årlig avgäld i pengar. Denna avgäld ska utgå med oförändrat belopp under bestämda tidsperioder, som regel avgäldsperioder på tio år. Tomträtten gäller för obestämmd tid.

7. Väcker någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden talan om omprövning av avgälden, ska rätten enligt 13 kap. 11 § jordabalken bestämma avgälden för den kommande perioden. Detta ska göras på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Om talan inte väcks och parterna inte heller inom den i paragrafen föreskrivna tiden avtalar om annan avgäld, fortsätter avgälden att utgå med samma belopp som förut. Bestämmelserna om hur avgälden får omprövas har till främsta syfte att för tomträttshavaren skapa trygghet i den framtida innebörden av tomträttsavtalets ekonomiska förpliktelser.

8. Utöver föreskriften i 13 kap. 11 § jordabalken finns det inte någon lagregel med anvisning om hur tomträttsavgälden ska bestämmas. När parterna inte enas om avgälden, ankommer det alltså på domstolen att bestämma ett belopp som den bedömer vara skäligt i det specifika fallet utifrån det material som parterna lägger fram i målet.

9. Vid tomträttsupplåtelse för bostadsändamål ska skälighetsbedömningen ta sin utgångspunkt i huvudsyftet med lagstiftningen, nämligen att främja en från samhällelig synpunkt önskvärd utveckling av bostadsförhållandena där enskilda kan ges tomtmark för bebyggelse men där samtidigt äganderätten till marken kan behållas och eventuell värdestegring stanna hos fastighetsägaren, dvs. i praktiken det allmänna. Eftersom det är domstol som vid oenighet avgör frågan om det skäligen i en begärd höjning av avgälden, har det ansetts inte finnas anledning att införa någon särskild regel i syfte att förhindra orimliga höjningar utan det

skyddet ligger i själva skälighetsbedömningen. (Se NJA II 1908 s. 165 f., prop. 1953:177 s. 66 f. och prop. 1967:90 s. 115 f. och 119.)

10. Tomträttsinstitutet bygger på den principiella tanken att fastighetsägaren bör kompenseras för markvärdestegringen under den långa tid som tomträttsupplåtelsen kan förväntas bestå, samtidigt som också tomträttshavarens intresse av ekonomisk trygghet och förutsebarhet så långt som möjligt tillgodoses. Detta åstadkoms i första hand genom att värdet av den upplåtna marken ligger fast under avgäldsperioden men bestäms på nytt vid inledningen av varje ny period, då verkningarna av inflationen och utvecklingen av markpriserna i området kan beaktas.

11. Avgäldsräntan, som utgår på oförändrad nivå under hela perioden, har i sin tur funktionen att för den tid som tomträttsupplåtelsen består ge i huvudsak motsvarande avkastning av den upplåtna marken som fastighetsägaren under samma tid skulle ha fått på grund av markinnehavet ifall tomträtt till marken inte hade upplåtits. På det sättet, och genom att ta hänsyn till triangeleffekten, kan fastighetsägaren även få del i den markvärdestegring som kan förväntas under den förestående perioden (se om triangeleffekten i bl.a. ”Muskotnöten” NJA 1988 s. 343).

12. Något krav på exakthet vid bedömningen av nivån på avgäldsräntan följer inte av lagen. Som framgår av tidigare avgöranden från Högsta domstolen är utgångspunkten att avgälden bör svara mot en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Det har ansetts naturligt att därför söka ledning i den avkastning som man kan räkna med för alternativa jämförbara kapitalplaceringar. Även om olika sätt förekommer är det i praktiken vanligt att avgäldsräntan bestäms med hjälp av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Mot bakgrund av tomträttsinstitutets särskilda karaktär tar jämförelsen då sikte på kapitalplaceringar som görs på

mycket lång sikt, minst 30 år. (Jfr bl.a. "Beridarebanan" NJA 1986 s. 272, "Muskotnöten" och "Lundafastigheterna" NJA 1990 s. 714.)

13. Den realränta som söks bör svara mot vad som långsiktigt kan förväntas bli ett förhållandevis stabilt läge. Det går alltså inte bara att tillämpa de vid omprövningen gällande marknadsnoteringarna på statsobligationer eller andra s.k. långa statspapper.

14. Att vägledning på detta sätt i och för sig kan sökas från den allmänna kapitalmarknaden rubbar inte det förhållandet att det är en skälighetsbedömning som ska göras enligt 13 kap. 11 § jordabalken. Ytterst förutsätter lagstiftningen att domstolen gör en egen slutlig bedömning i det enskilda fallet av vad som är skälig avgäldsränta och avgäld, med en lämplig avvägning mellan fastighetsägarens och den enskilde tomträttshavarens intresse. Den bedömningen kan innefatta hänsynstagande till triangeleffekten men också intresset av att de boende inte drabbas av alltför drastiska kostnadsökningar.

Bedömningen i detta fall

15. Bedömningen av vad som ska anses som en skälig avgäld ska utgå från det utredningsmaterial som målet innehåller. Som parterna har lagt upp sin talan ska avgäldsräntan i detta fall bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden.

16. Av utredningen framgår – främst av rapporter från Konjunkturinstitutet – att den långa realräntan på grund av internationell osäkerhet och strukturella samhällsförhållanden har haft en vikande trend under flera år, att realräntan sannolikt kommer att vara fortsatt låg i ett historiskt perspektiv flera år framåt

och att den därefter blir högre men ändå lägre än vad som har antagits tidigare. Enligt en tillgänglig långtidsprognos, som bygger på uppgifter från Konjunkturinstitutet och visar realräntan på tioåriga statsobligationer för tiden 1987–2060, ska räntan från en under många år skarpt fallande nivå åter gå upp mot en nivå på 1 procent omkring 2025 för att sedan mycket långsamt stiga och gå upp till lite över 2 procent först ungefär 2047 och därefter ligga på något över 2 procent fram till 2060.

17. Den åberopade utredningen ger knappast underlag för några tydliga förutsägelser om ränteläget men ger ändå tillräckligt fog för slutsatsen att den långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden kommer att ligga ganska stabilt på en lägre nivå än 2 procent under en stor del av den tid som är av betydelse för bestämmandet av avgälden. Sannolikheten talar för att en långsiktig realränta på fastighetsmarknaden i fråga om mark som antas ge en värdesäker avkastning inte avviker alltför mycket från den räntan. Vid bedömningen av skälig avgäldsränta bör vägledning alltså hämtas från denna uppskattning av den långsiktiga realräntan.

18. Med hänsyn tagen även till övriga omständigheter, främst det förhållandet att tomträtten avser bostadsändamål, framstår en avgäld som bygger på en avgäldsränta på 1,75 procent, med triangeleffekten beaktad, som rimlig för den aktuella perioden. Den årliga avgälden ska därmed skäligen bestämmas till 2 900 000 kr.

Rättegångskostnader

19. Vid denna utgång har bostadsrättsföreningen vunnit målet i sådan omfattning att fastighetsverket bör utge ersättning för ungefär hälften av föreningens rättegångskostnader.

20. Efter en prövning av skäligheten av yrkat belopp i mark- och miljödomstolen ska föreningen få ersättning av fastighetsverket med 260 000 kr för ombudsarvode (inklusive mervärdesskatt), med 10 000 kr för eget arbete, med 75 000 kr för partssakkunnige (inklusive mervärdesskatt) och med 3 750 kr för utlägg (inklusive mervärdesskatt). I fråga om kostnader i Mark- och miljööverdomstolen ska föreningen få ersättning med skäliga 125 000 kr för ombudsarvode (inklusive mervärdesskatt). I Högsta domstolen ska ersättning utgå med skäligt bestämda 350 000 kr för ombudsarvode (inklusive mervärdesskatt), 60 000 kr för partssakkunnige (inklusive mervärdesskatt och utlägg) och 6 500 kr för utlägg (inklusive mervärdesskatt).

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund, Dag Mattsson (referent), Stefan Reimer och Margareta Brattström. Föredragande har varit justitiesekreteraren Christoffer Stanek.