

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mark-och miljödomstolen  
Nacka tingsrätt  
Box 1104  
131 46 Nacka strand

**Yttrande i mål F2992-13, avd. 4, angående ersättning och fördelning av förrättningskostnader för fastighetsreglering berörande fastigheterna Tyresö Strand 1:1, 1:2, 1:233 och 1:253**

**Inställning**

Tyresö kommun, nedan kallad kommunen, vidhåller den uppfattning som kommunen framfört i yttrandet daterat 2013-12-20, dvs. att kommunen endast vitsordar det ersättningsbelopp om 7 256 401 kr jämte ränta som lantmäteriet fastställt vid en opartisk värdering i beslut den 18 november 2011.

Med anledning av TMS:s PM, daterad 2014-03-27, vill kommunen lämna några ytterligare kommentarer. Rubriksättningen följer TMS:s promemoria.

**Figur 1**

Kommunen anser att TSM har fel när de i PM:et anför att rättsfallet daterat 2010-11-03 avsåg en fastighet där byggrätten redan var utnyttjad. Mottagande fastighet var förvisso bebyggd med ett mindre äldre fritidshus och en tillbyggnad som tillsammans motsvarade stor del av den byggrätt som medgavs enligt detaljplanen. Den förhållandevis stora tillbyggnaden var dock ett svartbygge som skulle ha rivits om fastighetregleringen inte hade genomförts. Att mottagande fastighet var bebyggd var således inte skälet till att kommunen frångick genomsnittsvärdeprincipen vid bestämmandet av er-



Det finns enligt kommunens mening inte skäl för att värdera de 1000 kvm som ingår i DPL 0138-P10/08 på annat sätt än vad intilliggande mark med mycket små förväntningsvärden värderas till. Att marken omfattats av en annan detaljplan, innebär inte att förväntningarna om ändrad tillåten markanvändning för den marken skulle vara större än för den intilliggande marken som omfattas av annan detaljplan.

### **Arrendenivåer**

TSM hävdar i PM:et att jämförelsearrendet Raksta Båtklubb inte är marknadsmässigt. Kommunen uppfattar att TSM menar att detta – icke marknadsmässigheten - beror på att det är fråga om ett tilläggsavtal samt att delar av området är föremål för ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Att det i Raksta Båtklubbs fall är fråga om ett tilläggsavtal ger inte anledning att påstå att avtalet inte är marknadsmässigt. Syftet med tilläggsavtalet var att marknadsanpassa den gamla mycket låga avgiften.

Beträffande 113 § -förordnandet avser det till att börja med endast delar av området. Väsentliga delarna som t ex vattenområdet omfattas inte av förordnandet och är i detaljplan utlagt som vattenområde som får överbyggas med bryggor. Förordnandet innebär dessutom inte att marken ska upplåtas utan ersättning för båtplatsändamål, utan detta gäller endast för allmänna plats-ändamål. Det saknas därför, enligt kommunens mening, skäl för att beakta 113 § -förordnandet vid bestämmande av arrendenivån vare sig för markägare eller för arrendatorer.

I PM:et hänvisas till en värdebedömning av en båtplats som lantmätare David Kjellgren gjort i ett annat ärende. Kommunen menar att denna värdering inte kan appliceras här eftersom omständigheterna här är annorlunda. Dessutom finns följande invändningar mot Kjellgrens beräkning:

- Kjellgren har räknat med att alla platser alltid är fullt uthyrda. Med en så hög hyra som Kjellgren antagit bör man räkna med en viss vakans.
- Anläggningskostnaden är för låg. Jämför med de 60 000 kr/plats som Johansson kommit fram till på aktuell plats (andra stycket sid 7)
- Kjellgren har bedömt driftkostnaderna genom att jämföra med avgifter i båtklubbar. I båtklubbar görs en mycket arbete ideellt. Driftkostnaden för en kommersiell anläggning är således väsentligt högre.

- Kalkylräntan avser avkastningskravet för en rörelse. 4 % motsvarar ett P/E-tal på 25 (P/E-tal är relationen mellan rörelsens värde och den årliga vinsten och är ett mått som redovisas för t ex börsbolag). Normalt P/E-tal för bolag som inte är tillväxtbolag ligger kring 10-15, vilket motsvarar en kalkylränta om 6,7 – 10 %.

Nedan redovisas en alternativ beräkning av värdet av en båtplats där Kjellgrens siffror har justerats till, enligt kommunens mening, rimligare belopp:

- Intäkt: 7000 kr/plats nedjusteras med ca 5 % för vakansrisk => 6650 kr/plats och år
- Driftkostnad: 50 % högre till följd av inget ideellt arbete => 2550 kr/plats och år
- Netto: 4100 kr/plats och år
- Då rörelsen ej är tillväxtbolag räknas med ett P/E-tal om 15 => 61500 kr/plats
- Anläggningskostnad: 60000 kr enligt Johansson bedömning
- Värde: 61500 – 60000 kr = 1500 kr/plats (obs värde ej årlig arrendeavgift)

Ovanstående beräkning visar att det inte skulle vara ekonomiskt möjligt att bedriva en kommersiell rörelse på den aktuella platsen med den av TSM eller Lantmäteriet åberopade arrendenivå om 1300 kr/plats eller ens med den av kommunen angivna arrendenivån 900 kr/plats.

### **Nuvärdeberäkning**

I PM:et hävdas att TSM och lantmäteriet gjort korrekta (reala) ränteberäkningar. Både TSM och Lantmäteriet anger arrendeintäkten 2028 till 1800 kr/plats i 2028 års penningvärde (dagens nivå räknas upp med ett inflationssantagande om 2 % + ytterligare 1 %). Därmed är det inte frågan om en real kalkyl och det går därför inte att räkna tillbaka nettot med en real ränta. Antingen bör man, enligt kommunens mening, bedöma arrendeintäkten år 2028 i dagens penningvärde och räkna hem med en real ränta eller bedöma arrendeintäkten i 2028 års penningvärde och räkna hem med en nominell ränta. Detta är grundläggande principer vid ränteberäkning.

Ränteberäkning används för att beräkna ett fastighetsvärde. Den ränta som söks är då den ränta eller avkastningskrav som marknaden - potentiella köpare av fastigheten - skulle räkna med vid ett köp av fastigheten. De faktorer som påverkar avkastningskravet är normalt den riskfria ränta, risker i investeringen, likviditeten i investeringen, betalningsmöjligheter och konkurrensläget. Avgörande för beräkningen är en uppskattning hur många köpare som söker denna typ av fastighet.

I vissa situationer kan dock den befintliga ägaren av fastigheten bedriva en rörelse på fastigheten som ger ägaren en bättre avkastning än vad marknaden är beredd att betala för fastigheten. I sådana fall kan ägaren vara berättigad till så kallad ”annan ersättning” för ekonomisk skada utöver minskningen i marknadsvärde. I ett sådant fall kan Leif Norells så kallade IAN-metod användas.

I aktuellt fall bedriver dock inte ägaren någon rörelse på fastigheten. Kommunen menar därför att någon annan ersättning utöver marknadsvärde minskningen inte ska utgå till TSM. Ett exempel på konsekvens vid en sådan beräkning som TSM hävdar är att en ägare till en hyresfastighet som inlöstes inte bara få marknadsvärdet för fastigheten - beräknat utifrån marknadsmässigt avkastningskrav – utan även får ersättningar för förlorande driftnetton kapitaliserade med den ränta denne kan erhålla genom att placera pengarna på banken. Detta är helt orimligt enligt kommunens mening, eftersom fastighetsägaren kan köpa en annan fastighet och erhålla motsvarande avkastning till motsvarande risk. Samma orimlighet gäller även för TSM, även om det förvisso kan vara svårt att finna båtplatsfastigheter att förvärva. Det är emellertid inte omöjligt.

Sammanfattningsvis saknas därför skäl, enligt kommunens mening, att beakta inlåningsräntor och liknande vid bedömningen av kalkylränta. Kalkylräntan ska bestämmas helt utifrån vad en köpare av fastigheten skulle räkna med.

Kommunen vill dock poängtera att även om kommunen anser att även lantmäteriet beräknat räntan felaktigt, har kommunen medgett lantmäteriets värdering. Kommunen avser därför fortfarande att betala ut ersättning enligt

lantmäteriets bedömning, även om invändningar kan framställas även mot lantmäteriets ränteberäkningar. Kommunen menar att lantmäteriets värdering är för högt räknad, men går ändå med på denna ersättningsnivå jämte ränta, som anförts i tidigare svaromål från kommunen.

### **Osäkerhetsaspekten**

Som nämnts ovan ska avkastningskravet motsvara marknadens avkastningskrav för liknande fastigheter. Det är riktigt det som hävdas i PM:et om att tillkommande bebyggelse i området sannolikt ökar efterfrågan på båtplatser. TMS:s beräkningar bygger dock på antagandet att det går att utöka anläggningen rejält. En sådan utökning, som kommunen menar inte är möjligt, skulle i så fall tillföra en stor mängd båtplatser. En eventuell utökning av antalet båtplatser skulle ytterligare spä på osäkerhetsfaktorn hur förhållandet mellan tillgång och efterfrågan av båtplatser ser ut, vilket gör värderingen än mer osäker.

Att äga en fastighet är dessutom alltid förknippat med risker. Avkastningskravet för alla fastighetstyper överstiger därför den riskfria realräntan. Som exempel på avkastningskrav kan nämnas 3-5 % för bostadsfastigheter i Storstockholm utanför innerstaden och närförort, 6,5-7,5 % för industrifastigheter i Storstockholm, 5,5-7,5 % för butiks/kontorsfastigheter i Storstockholm utanför tullarna.

En viktig faktor till att avkastningskravet för fastigheter är högre än den riskfria realräntan är den sämre likviditeten jämfört med t ex statsobligationer. Båtplatsfastigheter är en udda fastighetstyp. Därför finns det få vana köpare av denna typ av fastigheter. Likviditeten torde därför var extra dålig för denna fastighetstyp. Sannolikt är det dessutom betydligt svårare att belåna denna typ av fastigheter än mer konventionella fastigheter. När det gäller risker kan nämnas att vi idag inte vet intresset för båtliv i framtiden. Exempelvis skulle en båtskatt kunna införas och påverka intresset. Båtägande är dessutom extra känsligt för konjunkturen, vilket i sig gör båtbranschen mer riskfylld än andra branscher.

### **Privata bryggor**

Ovan har visats att de privata bryggorna omfattas av legalrätt enligt 2 kap. 7 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

### **Småbåtshamnen**

I PM:et lämnas en kalkyl som visar ett överskott om 1 900 kr/båtplats och år. I redovisningen blandas dock skilda jämförelser som gör att kalkylen enligt kommunens mening inte blir korrekt. Utgångspunkten är nämligen en båtplatshyra om 7 000 kr/plats. Denna hyra är hämtad från jämförelser med kommersiella marinor/varv. Dessa marinor erbjuder ett betydligt större serviceutbud än vad en båtklubb gör, t ex reparationer, motorservice, upptagning/sjösättning, försäljning mm. I en båtklubb finns inte denna service och medlemmarna måste normalt ställa upp med vissa tjänster (bevakning, upptagning/sjösättning, städning). Dessutom är det vanligt att medlemmarna måste vara med och finansiera verksamheten genom olika former av insatser (räntefria lån).

Det ovan anförda innebär att betalningsviljan för en plats i en marina/varv är betydligt större än för en plats i en båtklubb. Kommunen bedömer i så fall att det är rimligare att utgå från en betalningsvilja om 5 000 kr/år, motsvarande den lägsta nivån som angetts i David Kjellgrens utredning.

Nästa fråga är att bedöma en årlig kostnad för själva anläggningen. I PM:et räknas med en årlig kostnad om 3 % motsvarande en låneränta. Det skulle, enligt kommunens mening, möjligen kunna vara godtagbart, om det var frågan om en anläggning som inte åldrades eller behövde förnyas. Kjellgren anger visserligen att den årliga avgiften om 1700 kr/plats skulle innefatta fondering för framtida förnyelse. Detta är dock inte rimligt enligt kommunens mening. En kostnad om 60 000 kr/plats vart 40:e år (bedömd livslängd) med en nominell ränta om 3 % och en inflation om 2 % föranleder en fondavsättning om 1 227 kr/år. Därmed skulle endast 472 kr/plats återstå för årliga kostnader samt löpande underhåll, vilket får betecknas som orimligt.

Sanningen är att årsavgifterna i båtklubbarna enbart täcker de årliga kostnaderna inklusive löpande underhåll samt möjligen en mindre avsättning



för framtida reinvesteringar. När det blir dags för en större reinvestering görs antingen extradebiteringar eller så tas nya lån upp och avgiften höjs. Här bedöms det som rimligt att höja den årliga kostnaden från 1 700 kr/plats med 1 000 kr/plats till 2 700 kr/plats för att till fullo täcka in en rimlig avsättning för reinvesteringar.

Ovanstående justeringar innebär följande beräkning:

Betalningsvilja:	5 000 kr/plats
Lånekostnad initial investering:	1 800 kr/plats
Årlig kostnad för drift och underhåll samt avsättningar för reinvesteringar:	2 700 kr/plats
Netto (möjlig arrendeavgift):	500 kr/plats

Beräkningen visar således att en båtklubb egentligen inte klarar att betala de 900 kr/plats som kommunen bedömt vara marknadsmässig. Att kommunen ändå bedömer att 900 kr/plats är marknadsmässigt beror på att båtklubbarna normalt underskattar reinvesteringsbehovet och därför kan acceptera en högre arrendeavgift. Det är därför rimligt att räkna med en arrendeavgift om 900 kr/plats.

#### **De fyra mindre bryggorna**

Påståendet i PM:et om att kommunen anser att ersättningen för de fyra mindre bryggorna enbart ska baseras på ett räntekrav om 7 % saknar grund.

För intäkterna fram till år 2028 har kommunen accepterat lantmäteriets nuvärdeberäkning med en real ränta om 4 %. Vidare har kommunen accepterat att intäkterna efter år 2028 ska bedömas till 1 800 kr/plats i 2028 års penningnivå samt att intäkterna från och med år 2028 ska nuvärdesberäknas till år 2028 med en real ränta om 5 %. Den senare beräkningen ger värdet av båtplatserna år 2028 i 2028 års penningvärde. Detta ska därefter nuvärdesberäknas till värdetidpunkten med en nominell ränta om 7 % (real ränta om 5 % + 2 % inflation).



**TSB**

I PM:et bedömer TSM värdet år 2028 genom att utgå från en bedömd arrendeavgift om 1800 kr/plats i 2028 års penningnivå. Oavsett vilken ränta som används för evighetskapitalisering erhålls då ett värde för år 2028 i 2028 års penningnivå. Detta värde ska sedan nuvärdesberäknas med en nominell ränta till värdetidpunkten. Om TSM utgår från en evighetskapitalisering med en real ränta om 2 %, blir det enligt kommunens mening helt orimligt att nuvärdeberäkna med en nominell ränta om 2,5 % samtidigt som TSM menar i PM:et att ett inflationsantagande om 2 % är rimligt (andra stycket sid 5). Rimligen borde TSM istället ha nuvärdeberäknat med en nominell ränta om 4 %.

**Bevisning**

Tyresö kommun åberopar tidigare inlämnat material inklusive kartor. Därutöver önskar Tyresö kommun att två vittnen/sakkunniga kallas.

Sophia Norrman Winter är planarkitekt på Tyresö kommun. Hon ska styrka att detaljplanen inte medger utbyggnad av antalet båtplatser såsom motparten anger.

Adress:

Sophia Norrman Winter  
Riksrådsvägen 94  
128 39 Skarpnäck

Ulf Svedenius, företaget båtbyggnad AB. Ulf Svedenius är expert på brygganläggningar och väl bekant med området. Ulf Svedenius ska styrka att det området inte lämpar sig för många bryggplatser.

Adress:

Ulf Svedenius  
Sälgvägen 3 A  
135 52 Tyresö