



Handläggare: Tage Wennberg
Avdelningen för Strategi och Värdering
Tel: 508 270 90
tage.wennberg@gfk.stockholm.se

2003-04-03

HEMLIGT enligt 6 kap 7 § SekrL intill dess
målet slutligen avgjorts

Dnr 2003-4131-00858

Stockholm den 3 april 2003
Avdelningen för strategi och värdering

Torsten Samuelsson

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Anmälan av Stockholms tingsrätts dom angående tomträttsavgäld för
fastigheten Orgelpipan 4 i City**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att vidhålla överklagandet av Stockholms tingsrätt
dom angående tomträttsavgäld för fastigheten Orgelpipan 4 i City.

Olle Zetterberg

Torsten Samuelsson

SAMMANFATTNING

Stockholms tingsrätt bestämde i dom den 26 februari 2003 att tomträttsavgälden för
fastigheten Orgelpipan 4 i City skall vara 3 750 000 kr per år under den tioåriga av-
gäldsperiod som inleddes den 1 december 2000. Avgäldsbeloppet baseras på ett
markvärde om 100 mnkr (22 173 kr/m² BTA) och en avgäldsrenta på 3,75 %. Enligt
domen gäller att vardera parten skall bära sin rättegångskostnad.

Staden yrkade i målet att avgälden skulle bestämmas till 5 680 000 kr per år och
tomträttshavaren, Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv, yrkade att den årliga
avgälden skulle fastställas till 2 250 000 kr.

Invändningar kan riktas mot tingsrättens dom främst i fråga om behandling av friköp av tomträttsmark som jämförelseobjekt och vad gäller metod för värdeöverföring från jämförelseobjekt till regleringsobjektet.

För att inte förlora handlingsfrihet har staden överklagat domen inom föreskriven tid. Även livförsäkringsaktiebolaget har överklagat domen. Kontoret föreslår att staden vidhåller sitt överklagande.

Ärendet har behandlats av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 14 april 2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Orgelpipan 4 är upplåten med tomträtt från och med den 1 december 1980. Tomträtts-havare vid regleringstidpunkten var Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Nuvarande tomträtts-havare är Fastighets AB Balder genom köp som skrevs in den 8 mars 2002. SEB kvarstår som part i målet vilket staden inte ifrågasatt. För reglering av tomträttsavgälden gäller perioder om tio år räknat från upplåtelsen. Under den period som löpte ut den 30 november 2000 var avgälden 2 650 000 kr/år.

Fastigheten har en areal om 2 128 m² och är belägen vid Klarabergsgatan 33-35, se karta i **bilaga 1**. Taxeringsvärdet för år 2000 uppgick till 119,6 mnkr, varav 49,92 mnkr i markvärde och för år 2001 till 136,85 mnkr varav markvärde 57,12 mnkr.

Enligt tomträttskontraktet skall fastigheten användas för butiker i bottenvåning och entresolvåning om högst 1 427 m² BTA och för kontor i våning 1-4 trappor om högst 3 083 m² BTA eller totalt 4 510 m² BTA. Enligt gällande detaljplan från 1957 får fastig-heten användas endast för affärs-, kontors- och liknande ändamål. Byggnad får uppföras i fyra våningar till en högsta höjd över nollplanet som innebär cirka 15 meters bygg-nadshöjd.

Överenskommelse har inte kunnat nås om tomträttsavgälden för den avgäldsperiod som inleddes den 1 december 2000. Med anledning av detta har parterna överlämnat frågan om avgäldens storlek till Stockholms tingsrätt, fastighetsdomstolen, för avgörande.

Yrkanden

Tomträtts-havaren yrkade att den årliga avgälden skall fastställas till 2 250 000 kronor grundat på ett markvärde om 60 mnkr och en avgälds-ränta om 3,75 %. Staden yrkade att avgälden för den aktuella perioden skall fastställas till 5 680 000 kronor per år. Yrkandet grundas på ett markvärde om 156 mnkr och en avgälds-ränta om 3,75 %. Båda parter yrkade ersättning för rättegångskostnader och ränta på skillnadsbelopp.

Parternas utveckling av talan

Eftersom parterna var överens om avgälds-räntan 3,75 % begränsades avgäldsbestäm-ningen till att avse vilket markvärde fastigheten hade vid regleringstidpunkten den 1 december 2000. I korthet utvecklade parterna sin talan om markvärdet enligt följande.

Staden

Hypotetisk avkastningskalkyl

Då det saknas köp av obebyggd mark för kommersiellt ändamål i Stockholms city gjordes värderingen i första hand utifrån en hypotetisk avkastningskalkyl.

Värdegrundande faktorer ingående i beräkningen var bedömda av Newsec Analys AB och byggkostnader av Byggnalys AB.

Kalkylen ger ett markvärde om 156 mnkr eller 34 600 kr/m² avgäldsgrundande bruttoarea.

Ortsprismetoden

I andra hand gjordes en värdering med ledning av tre köp av byggrätter på malmarna.

Lägesskillnader i förhållande till Orgelpipan 4 beaktades genom att K/B per avtalstidpunkterna för köpen multiplicerades med riktvärdet för Orgelpipan 4. Även om marknaden var på uppgång avstod staden från att hävda en markvärdeutveckling till regleringstidpunkten varför markvärdet med ledning av köpen bedömdes till lägst 34 700 kr/m² BTA.

Tomträttshavaren

Friköp i city

Tomträttshavaren återopade följande tre friköp i cityområdet.

Fastighet	Köpetidp	Köpeskilling mnkr	Byggrätt m ²	Pris kr/m ² BTA	Läge kontor / butik
Apeln 19	Juni 2000	187,775	17 955	10 458	B / C
Stuten 17	Början 2001	203	12 835 ¹	15 816	B / C
Gripen 12	Början 2001	450	33 672 ¹	13 364	A / A
Orgelpipan 4					bra B / bra B

Objekten talar för en marknadsmässig värdenivå för citylägen relativt jämförbara med regleringsobjektet inom intervallet 10 000 – 15 000 kr/m² BTA. För Orgelpipan 4 motiveras ett värde med dragning mot den övre intervallsgränsen.

Tomträttshavaren återopade även markriktvärdet enligt AFT-00 om 10 800 kr/m² BTA för Orgelpipan 4 vilket ger ett marknadsvärde om 14 364 kr/m² BTA år 1998. Prisutvecklingen på marknaden och det faktum att fastigheten gränsar till ett område med riktvärdet 8 400 kr/m² BTA antyder ett markvärde för Orgelpipan 4 om 14 000 – 15 000 kr/m² BTA eller 65 mnkr.

Fastighetens användning enligt tomträttskontraktet inskränks av reservat för tunnelbana och skyldighet att upplåta område för elnätstation. Inskränkningarna har en långsiktig värdepåverkan som reducerar markvärdet från 65 mnkr till 60 mnkr.

Bemötande av vad staden anfört

Den hypotetiska avkastningskalkylen utreddes och konstruerades 1989-1990. Många marknadsaktörer hade ett extremt lågt riskmedvetande under slutet av 1980-talet. Den i räkneexemplen använda siffran 15 % är idag alltför låg att tillämpa som risk/vinstfaktor V.

Det vitsordas inte att marknaden för obebyggd tomtmark var på uppgång vid reglerings-tidpunkten. Tecknen på en begynnande nedgång kyler av investeringsviljan avseende markinvesteringar.

Värdeskillnaden mellan de av kommunen återopade köpen på malmarna och Orgelpipan 4 kan inte beräknas som kvoten mellan riktvärdeområdena. Det är differensen mellan riktvärdenivåerna som bör användas varför köpen bedöms ge stöd för värdenivån 14 000 – 15 000 kr/m² BTA för regleringsobjektet.

Stadens genmäle

Allmänt

Något skäl att göra avdrag för inskränkningar enligt tomträttsavtalet finns inte. Nätstationen är belägen under Klarabergsgatan och inte i anslutning till någon lokal. Tomträttsavgälden baseras på den bruttoarea som kan utnyttjas och som således inte belastas av något intrång.

Friköp av tomträttsmark

Vid sin analys av friköpet av Stuten 17 jämför tomträttsavtalet värdemässigt bostadsbyggrätt och butiksytor i källare med kommersiell byggrätt ovan mark. Det är stora skillnader i värde mellan dessa ytor. I Gripen 12 värdesätter tomträttsavtalet all butiksyta, inklusive källarvåningen två trappor under gatuplanet, lika vilket är fel. Hyrorna varierar avsevärt mellan våningsplanen vilket framgår av utlåtande av Newsec Analys AB. Det noteras även att skattemyndigheterna sänkt markens basvärde med 30 % på grund av att byggrätten avser varuhus

Förutom detta beaktar tomträttsavtalet, i sina analyser av friköpen, inte att friköpspriset motsvarar nuvärdet av utgående och förväntade framtida avgälder. Köparna har ett högre avkastningskrav än den förväntade reala avgäldsrentan om 3,75 % vilket får en direkt påverkan på friköpspriset. Till stöd för inställningen har bl a redovisats en studie av överlåtelse av bebyggda tomträtter i city sedan år 2000 varur kan beräknas en markvärdenivå i city på ca 40 000 kr/m² BTA.

Vidare hänvisades till ett utlåtande av Jan Rosengren DTZ Värderingshuset AB som utifrån dels en analys av nyss nämnda slags transaktioner och dels en analys och diskussion om direktavkastningskrav för mark funnit att en prisreduktion om i vart fall nivån 30 % är rimlig vid friköp av tomträttsmark.

Analys av friköpen av Apeln 19 och Stuten 17 utifrån nämnda förutsättningar avseende räntekrav ger markvärden om 15 600 kr/m² BTA respektive 29 130 kr/m² BTA. Apeln 19 har ett avsevärt sämre kommersiellt läge än Orgelpipan 4 och köpet av Stuten 17 är orent och innehåller många komponenter där parterna hade vitt skilda uppfattningar om värdesättningen varför köpet inte bör beaktas. Gripen 12 används för varuhus, d v s har annan användning än Orgelpipan 4, varför köpet inte skall beaktas.

Vid överföring av analysvärdena för Apeln 19 och Stuten 17 till Orgelpipan 4 måste beaktas skillnader i läge, tid och utnyttjande mellan jämförelseobjekten och Orgelpipan 4. För att göra dessa överföringar återopade staden utredningar av Newsec Analys AB om möjliga hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll och direktavkastningskrav för de olika lokaltyperna i fastigheterna och av AB Byggnalys om byggkostnader. Resultatet ger stöd för ett markvärde om cirka 30 500 kr/m² BTA för Orgelpipan 4.

Prisutvecklingen

Markanvisningen av del Stadshagen 1:1 i december 2001 till ett högre pris än de åberopade köpen på malmarna visar att marknaden var fortsatt intresserad av kommersiell byggrätt och att priset inte sjunkit.

Köpen på malmarna

Värdeskillnaden i förhållande till city kan inte beräknas som differensen mellan riktvärdeområdena. Detta kan endast göras om värderelationen riktvärde / marknadsvärde är 0,75 vilket inte gällde ens den 1 juli 1998 som är värdetidpunkt för AFT-2000. Därefter har relationen förändrats avsevärt beroende på hyresutvecklingen. Därtill kommer att från 1998 och fram till regleringstidpunkten har hyresutvecklingen varit avsevärt kraftigare i city än på malmarna.

Tomträttshavarens genmäle

Vid ett friköp gäller att om inga samtidiga sidotransaktioner förekommer mellan parterna, den utgående avgälden före köpet varit normal eller avgäldsregleringen varit nära förestående, saknas anledning att utgå från annat än att priset är marknadsmässigt. Avgäldsrentan understiger inte ett marknadsmässigt avkastningskrav på tomtmark i Stockholm. Mot bakgrund av att den långsiktigt reala värdeökningen enligt utredning uppgår till 2 procent eller mer är ett avkastningskrav på tomtmark i centrala Stockholm om 3 % rimligt eller till och med högt. Kommunens justeringsberäkningar av friköpspriser är således felaktiga. De åberopade friköpen har sådan läges- och tidsmässig anknytning till regleringsobjektet att värdenivån väl låter sig uppskattas direkt.

Vad gäller Stuten 17 saknas skäl att bortse från butiksytor i gallerialägen under mark. Köparen saknade skäl att värdemässigt göra skillnad på ytor för kontor, butiker och bostäder.

Hyran i Gripen 12 utslagen på all butiksyta överstiger hyran i Orgelpipan 4. Som stöd för detta åberopade tomträttshavaren hyrorna i det nyöppnade varuhuset Debenham på Drottninggatan om i genomsnitt 3 900 kr/m² för lokaler fördelade på bottenvåning och två våningar över och under mark.

Ytterligare genmäle från staden

Tomträttshavarens studier av markvärdeutvecklingen ger inget stöd för slutsatsen att markvärdestegringen varit mer än real. Marknaden tittar inte bakåt utan framåt vid investeringsbeslut. Jämförelsen blir irrelevant då hyresmarknaden för kommersiella lokaler var reglerad fram till 1972 och det skett en utbyggnad av infrastruktur och förädling av användningssätt i berörda områden. Det vitsordas inte att markvärdestegringen har varit mer än real.

Jämförelsen med varuhuset Debenham, som öppnade för 1 1/2 år sedan, är inte relevant. Butikshyrorna har stigit medan kontorshyrorna har sjunkit.

Tingsrättens dom

Tingsrätten meddelade dom i målet den 26 februari 2003. Domen kan i korthet sammanfattas enligt följande.

Förutsättningar

Domstolen finner det ostridigt att den värdegrundande arean vid ortsprisjämförelser skall anses vara 4 510 m² BTA.

Om elnätstationen skulle ha miljöpåverkan torde inte markvärdet påverkas i sådan grad att nedjustering är motiverad. Det har heller inte gjorts sannolikt att inverkan av reservat för tunnelbana påverkat markvärdet.

Domstolen bedömer kontorsläget vara väsentligt bättre än på malmarna och obetydligt sämre än i huvuddelen av cityområdet. Butiksläget anses vara betydligt sämre än de bästa lägena i city och klart sämre än på andra sidan Klarabergsgatan men skillnaden skall inte överdrivas. Läget är passande för mindre specialbutiker tack vare det lättfunna centrala läget.

Tingsrätten finner av vittnesmålen visat att kontorshyrorna nådde en toppnivå under andra halvåret 2000 och började sjunka under 2001 samt att vakanserna och direktavkastningskraven började öka under slutet av 2000. Kontorsmarkvärdena hade en stabil toppnivå under andra halvan av år 2000.

Ortsprismaterialet

Domstolen beaktar friköpen liksom de av staden åberopade köpen av kontorsmark vid sin bedömning av markvärdet.

I fråga om friköp finner domstolen visat, bl a efter vittnesmål av Jan Rosengren, att det är sannolikt att priserna vid sådana i genomsnitt blir lägre än vid andra köp. Däremot kan någon slutsats inte dras om hur mycket lägre priset kan bedömas vara i det enskilda fallet. Inte heller har övertygande visats att avtalsparterna räknar med en kalkylränta på 5 % eller mer. I sammanhanget hänvisar domstolen till av tomträttshavaren åberopad utredning rörande historisk realvärdeökning för tomtmark i Stockholmsområdet. Domstolen bedömer att staden överdrivit den inverkan som tomträttsavgälderna har på priset vid friköp.

Vad gäller värdeöverföring till ett läge som Orgelpipan 4 bedöms en beräkning baserad på taxeringsuppgifter ge ett säkrare resultat än stadens metod, för friköpen, som baseras på totalvärdeskillnader. Domstolen väljer att enbart utnyttja markriktvärdena vid sin värdeöverföring. Eftersom i målet inte visats "hur markvärdena i taxeringen korreponderar med fastigheternas totalvärden på olika värdenivåer" anser domstolen att det inte går att ta ställning till om det är skillnader eller kvoter mellan riktvärden som är det adekvata måttet vid överföringen. Vid sin analys av jämförelsematerialet utnyttjar domstolen båda måtten varvid skillnaderna mellan riktvärdena räknas upp med faktorn 1,33.

Analysvärdena bedömda efter den åsatta vikten ger ett markvärde om 22 000 kr/m² BTA eller 99 mnkr

Hypotetisk avkastningskalkyl

Då ortsprismaterialet har begränsad lämplighet för jämförelse med regleringsobjektet tar tingsrätten även ledning av en hypotetisk avkastningskalkyl. Med anledning av vittnesmål av Eva Ellenfors, SEB, sänks de av staden använda hyrorna och höjs drifts- och underhållskostnaderna. Då staden överskattat fastighetens marknadsmässiga belägenhet höjs direktavkastningskraven för de olika lokalslagen något. Eftersom övriga parametrar i kalkylen enligt tingsrätten bedömts efter gynsamma förhållanden höjs risk/vinstfaktorn. Kalkylen leder då till ett markvärde på avrundat 109,5 mnkr.

Detta anser tingsrätten ge stöd för att ortsprismetoden inte givit ett orimligt resultat.

Bedömt markvärde

Domstolen bedömer markvärdet till 100 mnkr vilket motsvarar 22 173 kr/m² BTA.

Årlig avgäld

Med markvärdet 100 mnkr och avgäldsrentan 3,75 % blir den årliga avgälden 3 750 000 kr.

Rättegångskostnader

Mot bakgrund av utgången i målet skall vardera parten bära sin rättegångskostnad.

Överklagande

Sista dag för överklagande till Svea hovrätt var den 19 mars 2003. För att inte förlora handlingsfrihet har staden överklagat domen. Därvid har, i avvaktan på gatu- och fastighetsnämndens ställningstagande i ärendet, begärts anstånd med utvecklandet av grunderna för överklagandet till den 20 maj 2003. Även tomträttshavaren har överklagat domen.

Kontorets förslag

Ur principiell synpunkt är domen intressant främst vad gäller behandlingen av friköp av tomträttsmark som jämförelseobjekt samt metoder för tids- och lägesmässiga korrekationer av värdenivåer till regleringsobjektet. Staden har fått gehör för sin inställning till viss del beträffande friköp och till liten del i fråga om tids- och lägesmässiga korrekationer.

De invändningar som kan riktas mot domen är från stadens sida i huvudsak följande.

- Utredningen i målet ger stöd för att friköpen bör behandlas på det sätt staden redovisat. Bl a framgår av Rosengrens redogörelse beträffande direktavkastningskrav för kommersiella fastigheter som innehas med äganderätt respektive tomträtt att marknadens avkastningskrav inte påverkas av förväntningar om real värdestegring.
- Tomträttshavarens utredning om historisk realvärdeökning borde inte ha beaktats av tingsrätten med hänsyn till de anmärkningar som staden hade mot utredningen.
- Stadens metod för beaktande av tids- och lägeskillnader med utgångspunkt från totalvärdeskillnader måste tvärtemot vad tingsrätten anför anses säkrare än en överföring med ledning av markriktvärden. De senare är för schablonmässiga för att kunna tillämpas i större områden i samband med fastighetstaxering medan de beräknade totalvärdeskillnaderna baseras på värderingar av varje enskilt objekt vid respektive värdegrundande tidpunkt. Tingsrätten använder begreppet ”marknadsmässig belägenhet” i samband med resonemang i domen om slutsatser av jämförelseobjekt och avser därvid ”en konklusion av bedömningen av en rad faktorer, sammanfattade i främst hyresnivån och direktavkastningskravet samt förväntningarna om den framtida utvecklingen av dessa”. Vid stadens beräkning av totalvärden beaktas just dessa faktorer.
- Metoden att korrigera med riktvärdeskillnader är riktig enbart om förhållandet mellan marknadsvärde och riktvärde är 1,33. Det är helt klart att så inte är fallet.
- Parterna har vitt skilda åsikter om hur olika slag av byggrätter inom Stuten 17 värdesattes vid förhandlingarna om friköpet vilket framgick av vittnesförhör med

Johan Halla, Drott AB, och Martin Skillbäck, Gatu- och fastighetskontoret. Tomträttshavaren analyserar friköpspriset för kontorsbyggrätt till knappt 16 000 kr/m² BTA och staden till 29 130 kr/m² BTA. Enligt de kriterier för bedömning av köp som tingsrätten beskriver i domen skall ett sådant köp inte beaktas eller användas endast i yttersta nödfall. Köpet borde i vart fall ha åsatts mindre vikt vid ortsprisbedömningen.

- Beträffande storleken på byggrätten inom Gripen 12 anser tingsrätten att det är sannolikt att friköpspriset baserats på nuvarande användning som varuhus och att befintliga butiksytor i T-baneplanet påverkat köparens betalningsvilja. SEB:s analys framstår därför som mera riktig än kommunens vad avser den värdegrundande arean. Även staden ansåg dock att butiksytor i T-baneplanet skall vara värdegrundande, vilket framgår av tomträttskontraktet, men däremot inte lokaler i källaren två trappor under gatuplanet. Tingsrätten uttalar sig inte om värdet av de sistnämnda lokalerna men ger genom att acceptera SEB:s analys lokalerna samma värde som lokaler i bottenvåningen. Antingen har tingsrätten missuppfattat parternas ståndpunkter eller gjort en felbedömning. Av Newsecs utlåtande och vittnesmål av Jan Wejdmark om hyror i Gripen 12 framgår att det är stor hyresspridning mellan de olika våningsplanen. Även skattemyndighetens beslut att nedjustera markvärdet med 30 % för varuhusanvändning borde ha vägts in i bedömningen. Under alla förhållanden borde källarvåningen två trappor ned ha åsatts ett reducerat värde.
- Byggrätten inom Gripen 12 tillhör en annan delmarknad (varuhus) än kontorsmarknaden vilket enligt tingsrätten kan föranleda tveksamhet om jämförbarheten. Tingsrätten konstaterar även att stadens analysvärde 23 450 kr/m² BTA är nästan dubbelt så stort som köpeskillingen. Objekt med stora justeringsposter för avgälds-förhållanden skall inte användas enligt tingsrättens kriterier. Det finns därför välgrundade anledningar att inte beakta detta friköp. I målet Tranbodarne 12 använde sig tingsrätten inte av köpet medan köpen av Apeln 19 och Stuten 17 beaktades. Under alla förhållanden borde mindre vikt ha lagts på köpet av Gripen 12. Det noteras även att nämnd analys för Gripen 12 som tillskrivs staden inte har åberopats av staden i detta mål.
- Tingsrättens höjning av risk/vinstfaktorn i den hypotetiska kalkylen, med motiveringen att övriga parametrar i kalkylen bedömts efter gynnsamma förhållanden, är helt obefogad och ologisk. Övriga parametrar har inte bedömts efter gynnsamma förhållanden då domstolen har sänkt de av staden och Newsec bedömda hyror och höjt direktavkastningskraven. Kontorshyran bedömer tingsrätten utifrån ett vittnesmål angående nyuthyrninghyror vilka bedöms ha näst intill nyproduktionsstandard. Eftersom jämförelsehyran inte avser nyproduktionsstandard blir hyresbedömningen försiktig. I direktavkastningskravet ingår en riskbedömning varför tingsrätten höjer riskbedömningen i två led. En logisk följd av detta blir att om risk/vinstfaktorn skall förändras skall den sänkas och inte höjas.
- Tingsrätten anser att ortsprismetoden ensam inte kan anses ge ett fullgott stöd för värdebedömningen men lägger ändå mycket liten vikt vid den hypotetiska kalkylen i den slutliga bedömningen. Resultatet av den hypotetiska kalkylen borde ha vägts in i bedömningen av markvärdet på ett mer konkret sätt.

Gatu- och fastighetskontoret bedömer med ledning av bl a tidigare hovrättsavgöranden i tomträttsmål att den mest troliga utgången vid prövning i hovrätten är att tingsrättens dom fastställs. Det är dock inte uteslutet att ovanstående invändningar, av vilka flertalet har principiell karaktär, kan medföra en höjning av avgälden. Dessa principiella frågor kommer att behandlas i målet Tranbodarne 12 där gatu- och fastighetsnämnden den 18 februari 2003 beslutat att stadens överklagande skall vidhållas. Mot bakgrund av detta och att tomträttshavaren med stor sannolikhet kommer att vidhålla sitt överklagande föreslår kontoret att stadens överklagande skall vidhållas även för Orgelpipan 4 men att målet skall vila i avvaktan på avgörande i hovrätten för Tranbodarne 12.

Ärendet har behandlats av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 14 april 2003.

SLUT