



Handläggare: Hans Persson
Avdelningen för strategi och värdering
Telefon: 508 270 57
hans.persson@gfk.stockholm.se

2003-07-18

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

Stockholm den 28 juli 2003
Avdelningen för strategi och värdering

Torsten Samuelsson

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Anmälan av Stockholms tingsrätts dom angående tomträttsavgälder för fastigheterna Drivremmen 1 och Drivhjulet 4 i Västberga

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att vidhålla överklagandet av Stockholms tingsrätts dom angående tomträttsavgälder för fastigheterna Drivremmen 1 och Drivhjulet 4 i Västberga.

Olle Zetterberg

Torsten Samuelsson

SAMMANFATTNING

Stockholms tingsrätt bestämde i dom den 9 maj 2003 att tomträttsavgälderna för industrifastigheterna Drivremmen 1 och Drivhjulet 4 i Västberga skall vara 3 037 500 respektive 1 110 000 kr per år under de tioåriga avgäldsperioder som inleddes den 1 januari 2001. Vidare gäller enligt domen att staden skall ersätta tomträttshavaren för rättegångskostnader med 483 750 kr inklusive mervärdesskatt.

Avgäldsbeloppet baseras på ett markvärde om 1 350 kr/m² tomtarea (TA) och en avgäldsrenta på 3,75 %. Staden yrkade i målen att avgälderna skulle bestämmas till 5 850 000 kr per år för fastigheten Drivremmen 1 och till 1 537 500 kr per år för fastigheten Drivhjulet 4. Tomträttshavaren, ASG Leasing Handelsbolag, bestred att utge högre avgälder än de som gällde under närmast föregående avgäldsperioder. Dessa avgälder uppgick till 2 914 000 kr per år för Drivremmen 1 och till 1 110 000 kr per år för Drivhjulet 4.

Bilaga 1: Sammanställning över åberopade jämförelseobjekt.

Bilaga 2: Karta med jämförelseobjekt i Söderort.

Bilaga 3: Karta med jämförelseobjekt i Västerort.

S

Då parterna var eniga om avgäldsräntan har tingsrätten enbart haft anledning att ta ställning till fastigheternas markvärden. Invändningar kan riktas mot domen i fråga om urvalet av jämförelseobjekt för markvärdebedömningarna och de slutsatser som domstolen drar utifrån jämförelsematerialet. Bl a är det objekt som rätten lagt störst vikt vid enligt kontorets uppfattning oanvändbart i detta sammanhang eftersom priset satts med hänsyn till befintligt arrendeförhållande. Vidare bedöms att Västbergas attraktivitet klart har underskattats i domen.

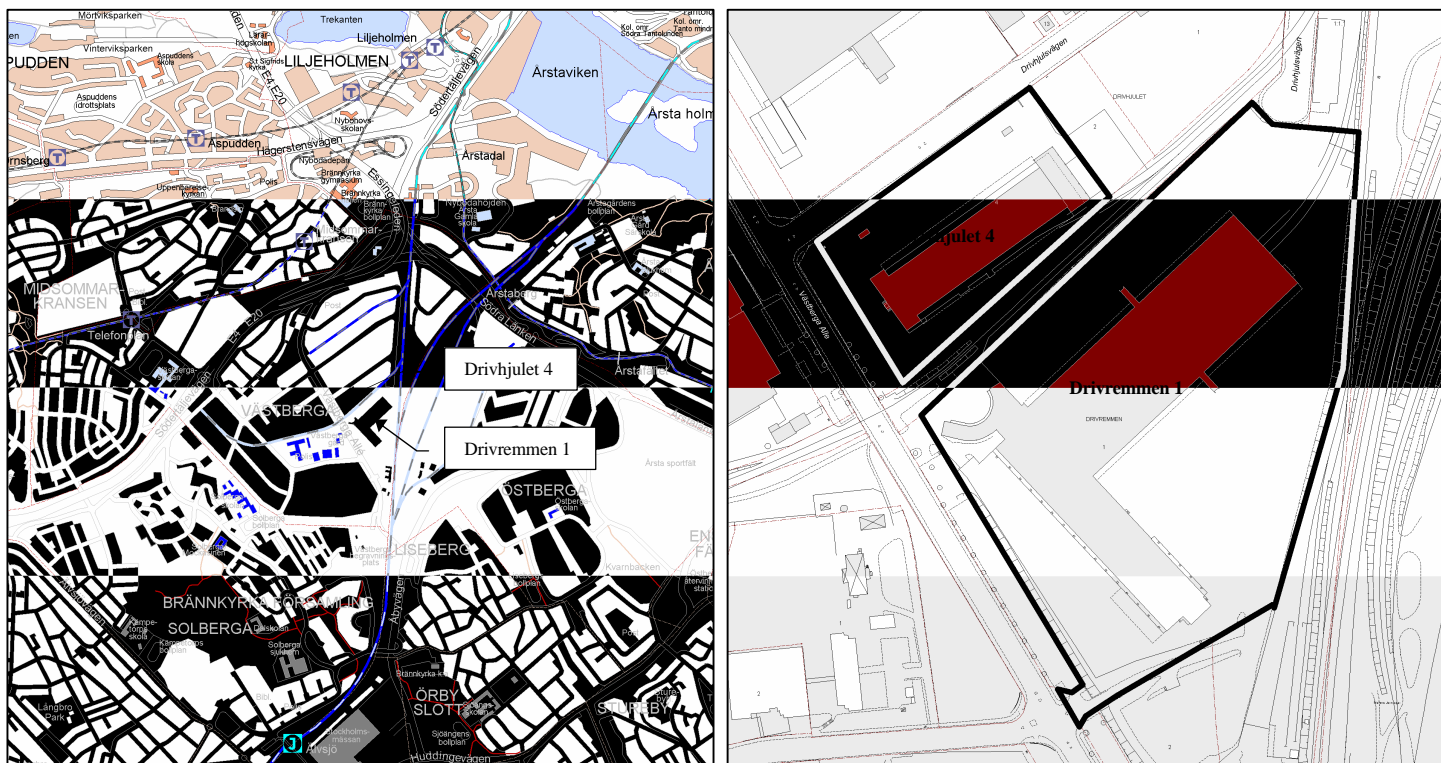
För att inte förlora handlingsfrihet har staden överklagat domen inom föreskriven tid. Även tomträttshavaren har överklagat domen. Kontoret föreslår att staden vidhåller sitt överklagande.

Ärendet kommer att behandlas av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 11 augusti 2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheterna Drivremmen 1 och Drivhjulet 4 i Västberga innehas med tomträtt av ASG Leasing HB (ASG). Fastigheternas geografiska lägen och gränser framgår av följande kartor.



Närmare uppgifter om fastigheterna redovisas i följande sammanställning.

	Drivremmen 1	Drivhjulet 4
Fastighetens adress:	Västberga Allé 51, Drivhjulsvägen 17.	Västberga Allé 37.
Tomtareal (TA), m ² :	60 083.	15 728.
Medgiven användning enligt tomträttsavtal:	Industriellt ändamål.	Bilgods- och samlastningsrörelse och härmed sammanhängande verksamhet.

	Drivremmen 1	Drivhjulet 4
Medgiven användning enligt detaljplan:	Industriellt och därmed jämförligt ändamål. Byggnadshöjd högst 18 m, exploateringsstal högst 1,0.	Industriellt och därmed jämförligt ändamål. Byggnadshöjd högst 18 m.
Upplåtelsedag:	1 januari 1981.	1 april 1964.
Grundförhållanden:	Vid avgäldsreglering skall fastigheterna enligt tomträttsavtalen p g a utgiven kompensation för extraordinära grundläggningskostnader anses ha normal grund.	
Avgäldsperiod:	Första perioden 20 år räknat från upplåtelsen. Därefter perioder om 10 år.	16 ¾ år räknat från den 1 april 1984. Därefter perioder om 10 år.
Utgående avgäld, kr/år:	2 914 000.	1 110 000.
Taxeringsvärde 2001:	30 464 000 kr, varav markvärde 7 378 000 kr.	22 134 000 kr, varav markvärde 6 664 000 kr.
	Fastigheterna har vid taxeringen klassificerats dels som hyreshusenheter, kontor eller dylikt på industrimark (typkod 326) och dels som skattefria specialenheter, kommunikationsbyggnad (typkod 829).	
Befintlig bebyggelse:	Terminalanläggning uppförd 1983. Bruttoarea ovan mark ca 30 300 m ² .	Terminalanläggning uppförd 1969. Bruttoarea ovan mark ca 6 900 m ² .

Beträffande planförhållanden kan även nämnas att i översiktsplan för Stockholm antagen av kommunfullmäktige den 4 oktober 1999 (Öp 99) är den del av Västberga där regleringsobjekten ligger (område nordöst om Västberga Allé och sydost om Vretenborgsvägen) tillsammans med Årsta Partihandelsområde öster därom markerat som "Terminalområde mm". Planen redovisar ytterligare ett sådant område inom Stockholms stad. Det området ligger inom Lunda företagsområde.

Som planeringsinriktning för "Terminalområden mm" anges i översiktsplanen bl a följande: "Områdena nyttjas för terminal- och godshantering samt liknande verksamheter. Industrispåren bibehålls. Behovet av skyddsavstånd till annan markanvändning liksom miljöskyddande åtgärder vid tillfarter och inom områdena uppmärksammas särskilt." En i översiktsplanen angiven planeringsinriktning ligger till grund för mer detaljerad planering i bl a program för detaljplaner och översiktlig planering på stadsdelsområdesnivå.

Överenskommelse har inte kunnat nås om tomträttsavgälderna för de avgäldsperioder som inleddes den 1 januari 2001. Med anledning av detta har staden överlämnat frågan om avgäldernas storlek till Stockholms tingsrätt, fastighetsdomstolen, för avgörande (mål nr F17176-99 och F17180-99).

Av 13 kap 11 § jordabalken följer att tomträttsavgäld vid omprövning i domstol skall bestämmas på grundval av det värde som marken äger vid tiden för omprövningen. Härvid skall hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse. Markvärdet skall enligt rättspraxis i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället. Enligt förarbetena till nämnda lagrum skall avgälden bestämmas så att den motsvarar en skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

S

Yrkanden och medgivanden

Parternas yrkande och medgivna avgäldsbelopp samt grunderna för inställningarna framgår av följande sammanställning.

	Yrkad/medgiven avgäld, kr/år ^{*)}	Markvärde		Avgäldsrenta
		kr/m ² TA	totalt (avrundat)	
Drivremmen 1				
Staden	5 850 000	2 600	156 mnkr	3,75 %
ASG	2 914 000	900	54 mnkr ^{**)}	3,75 %
Drivhjulet 4				
Staden	1 537 500	2 600	41 mnkr	3,75 %
ASG	1 110 000	1 100	17,3 mnkr	3,75 %

*) ASG:s medgivanden överensstämmer med de utgående avgälderna, vilka på grund av att bolaget inte väckt talan om ändring är de lägsta avgäldsbelopp som kan utdömas. Inställningen i fråga om markvärde och avgäldsrenta leder dock i och för sig till lägre belopp (med här angivna markvärden till 2 025 000 kr/år för Drivremmen 1 och till 648 750 kr/år för Drivhjulet 4).

***) Före begärd nedsättning med anledning av dåliga grundförhållanden.

Staden har vidare yrkat att ränta på skillnadsbelopp mellan ny och tidigare erlagd avgäld skall utgå enligt 5 § räntelagen (referensränta plus 2 procentenheter) från respektive förfallodag till dess domen vinner laga kraft och därefter enligt 6 § räntelagen (referensränta plus 8 procentenheter) till dess betalning sker. ASG har medgivit ränta enbart enligt 5 § räntelagen.

I ersättning för rättegångskostnader har staden yrkat 367 400 kr och ASG 967 500 kr.

Parternas utveckling av talan

Efter att ASG anslutit sig till stadens uppfattning om avgäldsrentan begränsades målen i fråga om avgäldsbestämningarna till att avse vilka markvärden fastigheterna hade vid regleringstidpunkterna den 1 januari 2001. Parterna, som också enats om att de båda regleringsobjekten därvid skulle värderas som normal industrimark med ett tillåtet exploateringsstal på 1,0, utvecklade i korthet sin talan om markvärdena enligt följande.

Regleringsobjektens förutsättningar

Staden framhöll bl a att Västberga hör till ett av de allra mest välbelägna företagsområdena i Stockholm. Den största kvaliteten ligger i det stadsnära läget två km från innerstaden och områdets direkta anslutning till E4/E20. Även andra större trafikleder som Årstälänken och Huddingevägen är lätta att nå från området. Detta har gjort området, som tillsammans med Årsta Partihandelsområde av företag uppfattas som den logistiska mittpunkten i Stockholm, idealiskt för etableringar inom särskilt transportsektorn. När Södra Länken är färdigbyggd kommer förhållandena att bli ännu fördelaktigare.

ASG anförde att aktuell del av Västberga i kommunens översiktliga planering är avsedd för tyngre transportberoende industri och i praktiken också präglas av sådan användning. Fastigheten Drivremmen 1 kan bedömas ha 24 mnkr högre grundläggningskostnader än normalt. Detta skall beaktas vid avgäldsbestämningen utan hinder av att grundförhållandena är att anse som normala enligt tomträttsavtalet.

S

Stadsdelar	Antal jämförelseobjekt	Genomsnittligt analysvärde omräknat till 2001, kr/m ² TA	Riktvärde vid AFT-94, kr/m ² TA	Bedömt läge i förhållande till regleringsobjekten
Gamla Enskede och Gubbängen	2	2 200	250	Klart sämre.
Solberga	1	2 880	300	Klart sämre.
Lunda och Bromsten	5	1 575	400	Klart sämre.
Räcksta	1	6 080	400	Klart sämre.
Ulvsunda industriområde	1	1 870	500	Något sämre.
Västberga	3	3 015	500	I stort sett likvärdigt.
Enskede Gård och Årsta	2	4 265	500	Något bättre.

ASG bedömer markvärdet till 1 100 kr/m² TA för normal industrimark i aktuell del av Västberga. Bolaget har därvid betraktat sina jämförelseobjekt i Solna och Ulvsunda industriområde som bättre än regleringsobjekten och sina objekt i Spånga (Lunda och Sundby) samt Järfälla som lägesmässigt något mindre attraktiva. Beträffande fastigheten Drivremmen 1 anser ASG att normalvärdet bör reduceras med 20 % till 900 kr/m² TA på grund av den onormalt stora tomtarealen för denna fastighet.

Parterna har riktat invändningar mot varandras jämförelseobjekt, av vilka de främsta kort återges i bilaga 1. Bortsett från detaljinvändningar av olika slag knutna till de enskilda objekten har parterna följande i förhållande till varandra avvikande inställningar till de jämförelseobjekt av olika kategorier som här åberopats.

Kategori av jämförelseobjekt	Antal objekt åberopade av staden resp av ASG	Stadens inställning	ASG:s inställning
Köp av mark som köparen tidigare inte disponerade. Säljare ej på obestånd.	3	Analysvärdet skall inkludera eventuella extraordinära grundläggningkostnader och uttryckas i kr/m ² TA.	Analysvärdet skall inte inkludera eventuella extraordinära grundläggningkostnader. Värdet skall i fall där bolag inom Shurgardkoncernen är köpare uttryckas i kr/m ² bruttoarea (BTA).
	5		
Köp av mark som köparen tidigare inte disponerade. Säljare på obestånd.	0	Prisnivån skall anses understiga marknadsvärdenivån.	Prisnivån skall anses överensstämma med marknadsvärdenivån.
	1		

Kategori av jämförelseobjekt	Antal objekt åberopade av staden resp av ASG	Stadens inställning	ASG:s inställning
Friköp av tomträttsmark.	6 2	Användbara som uttryck för en miniminivå på markens marknadsvärde. Analysvärdet utgörs av det över tiden reall oförändrade markvärde som beräknas leda till ett nuvärde av framtida tomträttsavgälder överensstämmande med friköpspriset. Därvid förutsätts en förväntad avgäldsgrundande realränta på 3,75 % och ett marknadsmässigt reall avkastningskrav kring 5 %.	Friköp kan godtas endast om utgående avgäld inte är "onormal" och tiden till avgäldsreglering ej är lång. Friköpspriset motsvarar i sådant fall markens marknadsvärde. Ett marknadsmässigt avkastningskrav för obebyggd tomträttsmark är 3 %.
Friköp av arrendemark med besittningsskydd.	0 1	Ej användbart då koppling mellan friköpspriset (nuvärdet av framtida arrendeavgifter) och markens marknadsvärde i obebyggt skick utan arrendeförhållande saknas.	Användbart. Friköpspriset motsvarar markens marknadsvärde.
Köp av tomträtt för nybebyggelse.	3 0	Användbara. I analysvärdena, som skall uttryckas i kr/m ² TA, skall ingå kapitaliserad tomträttsavgäld.	Ej användbara eftersom de inte avser markförvärv. Om de ändå skall användas skall analysvärdena inte inkludera kapitaliserad tomträttsavgäld och uttryckas i kr/m ² BTA (köpare är i aktuella fall bolag inom Shurgardkoncernen).
Tomträttsupplåtelse	3 0	Användbara.	Ej användbara.

I fråga om värdeinverkan av det förhållandet att fastigheten Drivremmen 1 har onormalt stor areal genmälde staden att det saknas stöd för att stora industritomter relativt sett skulle ha lägre värdenivåer än normalstora tomter. Bristen på centralt belägna sådana tomter användbara för godshantering och annan transportberoende verksamhet talar snarare för att kvadratmetervärdet i aktuellt fall egentligen är högre än för en normalstor tomt.

Tingsrättens dom

Tingsrätten meddelade dom i målen den 9 maj 2003. Domen kan i korthet sammanfattas enligt följande.

Bedömning av regleringsobjektets förutsättningar

Domstolen konstaterar att Västbergaområdet är det mest centrala av större väletablerade industriområden i Storstockholm. Sannolik användning vid ett tänkt nybebyggande bedöms mot bakgrund av det goda transporttekniska läget i Stockholmsregionen, fastigheternas arealer och kommunens översiktsplan vara godsterminalverksamhet.

S

Beträffande grundförhållandena inom fastigheten Drivremmen 1 finner domstolen med anledning av utgiven kompensation och vad som avtalats att dessa vid avgäldsbestämningen skall betraktas som normala.

Behandling av jämförelsematerial och bedömning av markvärden

Domstolen anser att de av staden åberopade jämförelserna med tre tomträttsupplåtelser kan utgå med hänsyn till att säkerheten vid sådan jämförelser är lägre än vad som normalt gäller för köp och att materialet i övrigt är relativt fylligt.

Detta övriga material bestående av 19 köp under perioden 1998-2002 delas av domstolen in i tre grupper efter vilken vikt köpen bör ha vid jämförelsen med regleringsobjekten. Vid viktningen uppges ha tagits hänsyn till ett flertal faktorer ”såsom förutsättningarna kring själva köpet och osäkerheten i ev justeringsposter samt jämförbarheten när det gäller sannolik användning, bebyggelsemöjligheter, tomstorlek, skyltläge (bedömt bra skyltläge ger låg vikt) mm”.

För jämförelseobjekt i grupp 1 och grupp 2, objekt med särskild respektive normal vikt, gör domstolen en egen genomgång av analysvärdena. Beträffande objekten i grupp 3, objekt med liten vikt, väljer domstolen att inte analysera köpen närmare utan gör i stället en slags medeltalsberäkning av parternas analysvärden för dessa objekt. De analysvärden denna beräkning utgår från avser såväl värden för parts egna jämförelseobjekt som inställning i och för sig till värden för motpartens objekt såsom domstolen har uppfattat denna.

I fråga om underlag för bedömd markvärdeutveckling under aktuell period anser domstolen att ett material bestående av köp av bebyggda industrifastigheter från Stockholms kommun bör vara mer tillämpligt i målet än ett motsvarande för hela länet. Domstolens bedömning blir därmed att det saknas anledning att justera analysvärdena med hänsyn till tidsskillnader.

Sammantaget finner domstolen att värdeöverföringen från jämförelseobjekten till regleringsobjekten kan ske enligt följande sammanställning (som kontoret här kompletterat med uppgifter om var jämförelseobjekten är belägna, markriktvärden enligt AFT-94, arealer, kategorier samt köpetidpunkter).

Fel! Ogiltig länk.

Enligt domstolen ger jämförelseobjekten i grupp 2 och 3 en markvärdenivå för normal industrimark i aktuell del av Västberga på ca 1 500 kr/m² TA. Särskild vikt skall dock läggas vid förvärvet av fastigheten Godståget 1. Normalvärdet kan därmed inte bestämmas högre än till 1 350 kr/m² TA. Då enligt domstolen saknas skäl att korrigera vare sig för onormal tomstorlek eller avvikande exploateringsförutsättningar skall de totala markvärdena beräknas efter detta enhetsvärde. Därmed fås markvärden på 81 mnkr för fastigheten Drivremmen 1 och på 21,2 mnkr för fastigheten Drivhjulet 4.

Årliga avgälder

Med markvärdet 81 mnkr och avgäldsrentan 3,75 % blir den årliga avgälden 3 037 500 kr för fastigheten Drivremmen 1. För fastigheten Drivhjulet 4 blir med markvärdet 21,2 mnkr och samma avgäldsrenta avgälden 795 000 kr per år. ASG har dock för denna fastighet medgivit en avgäld lika med utgående avgäld, d v s 1 110 000 kr/år.

Ränta på förfallna skillnadsbelopp

Årlig ränta skall utgå enligt 5 § räntelagen på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag till dess betalning sker. För tid efter laga kraft vunnit dom skall ränta utgå enligt 6 § räntelagen.

Rättegångskostnader

Mot bakgrund av utgången i målen skall staden i princip ersätta ASG dess rättegångskostnad. Av yrkat belopp bedöms dock endast hälften, d v s 483 750 kr inklusive mervärdesskatt, vara skäligt.

Överklagande

Sista dag för överklagande till Svea hovrätt var den 30 maj 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 2 september 2003. Även ASG har överklagat domen.

Kontorets förslag

De invändningar av principiellt slag som kan riktas mot tingsrättens dom är från stadens sida främst följande.

- ? Domstolen har tillmätt jämförelseobjektet Godståget 1 särskild vikt, vilket haft stor betydelse för utgången. Objektet avser en försäljning av en bebyggd arrendetomt till sittande arrendator, som hade s k indirekt besittningsskydd. Tomtens värde och köpeskillingen för den grundas på förväntade framtida arrendeavgifter vid fortsatt arrendeförhållande. Beträffande sådana avgifter efter vid köpet löpande arrendetids utgång år 2008 gäller till följd av det indirekta besittningsskyddet att dessa ytterst bör ges av vad som kan bedömas vara skälig arrendeavgift för anläggningsarrende enligt jordabalken, d v s en avgift som ej ”överstiger den arrendeavgift som arrendestället kan anses betinga på öppna marknaden”. En sådan

S

avgift saknar direkt koppling till det värde marken skulle haft om den inte vore upplåten med arrende.⁴

Vid sina överväganden angående detta jämförelseobjekt har tingsrätten tagit fasta på att i ett av de värdeutlåtanden rörande tomtens värde som säljaren använt vid sina överväganden, och som ingivits i målet av ASG, talas om objektets ”marknadsvärde”. Vid vittnesförhöret med den värderingsman som upprättat utlåtandet framgick dock enligt stadens uppfattning klart att det var värdet på marknaden givet fortsatt arrende som avsågs, med förutsättningar rörande arrendavgiftens bestämmande som angivits ovan, och inte markens värde i obebyggt skick om arrendeförhållandet ej förevarit.

- ? Tingsrätten har i strid mot hovrättsuttalanden rörande liknande fall inte tagit hänsyn till den prisreducerande effekt för objektet Ferdinand 13 som måste antagas ha uppkommit genom att säljaren var på obestånd. Tvångsinslaget innebär att försäljningssituationen vid obeståndsförsäljningar är en annan än den som förutsätts i begreppet marknadsvärde, d v s det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad.
- ? Vid behandling jämförelseobjekten i grupp 3 tar rätten inte närmare ställning till parternas analysvärden utan utgår i princip från värdena mellan dessa. Beträffande friköpen av tomträttsmark medför detta att endast ungefär halva den skillnad mellan marknadsvärde och friköpspris som staden beräknat beaktas och för köp av tomträtter tas hänsyn till endast omkring hälften av den belastning på priset som framtida tomträttsavgälder utgör enligt stadens beräkning. Vid vittnesförhör i målen med Jan Rosengren DTZ Värderingshuset AB framgick att stadens beräkningar i dessa delar är principiellt riktiga. Tingsrättens förfarande innebär för övrigt en motsägelse. Om nämligen skillnaden mellan marknadsvärde och pris vid friköp av tomträttsmark är mindre än vad staden har beräknat har avgäldsbelastningen större betydelse vid köp av tomträtter än staden förutsatt. Omvänt innebär ett lägre värdesättande av avgälder vid köp av tomträtter att skillnaden mellan marknadsvärde och pris vid friköp av tomträttsmark bör vara större.

Det finns även skäl att kritisera domen i frågor som mer har bedömningskaraktär. Det gäller i första hand värdeinverkan av lägeskillnader mellan reglerings- och jämförelseobjekten, där kontoret anser att Västbergas attraktivitet klart har underskattats. Även uteslutningen av tre av stadens jämförelseobjekt, viktningen av andra objekt liksom tolkningen av underlaget för bedömd markvärdeutveckling kan ifrågasättas. Därtill har tingsrätten genom att inte ändra ASG:s analysvärden uttryckta i kr/m² BTA för av staden åberopade köp av tomträtter i praktiken korrigerat för skilda exploateringsförutsättningar trots eget uttalande om att så ej skall ske.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms att det finns vissa möjligheter att få en ändring av tingsrättens dom i Svea hovrätt innebärande en höjning av avgälden för i vart fall fastigheten Drivremmen 1. Beträffande fastigheten Drivhjulet 4 är sannolikheten för en höjning mindre då redan utgående avgäld motsvarar ett markvärde på 1 880 kr/m² TA. Ej heller för denna fastighet kan dock uteslutas en höjning.

⁴ Till skillnad mot vad som gäller för tomträttsavgäld och därmed friköpspris för tomträttsmark eftersom sådan avgäld enligt jordabalken vid omprövning skall bestämmas på grundval av markens värde (enligt praxis i avröjt skick).

Med hänvisning till det redovisade och efter samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning föreslår kontoret att stadens överklagande vidhålls.

Ärendet kommer att behandlas av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 11 augusti 2003.

SLUT