



PARTER

Kärande

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd
105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokaterna Malin Lindvall och Gustaf Swedlund
Stadsledningskontoret, Juridiska avdelningen
105 35 Stockholm

Svarande

Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB, 916502-7971
c/o Vasakronan AB
Box 30074
104 25 Stockholm

Ombud: Advokaterna Carolina Gustavsson och Martin Lundberg
Landahl Advokatbyrå KB
Box 19143
104 32 Stockholm

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheterna Jakob Större 18 och Spektern 13 i
Stockholms kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till
Jakob Större 18 i Stockholms kommun för den period som började löpa den 1
oktober 2023 till 25 517 920 kr.
2. Mark- och miljödomstolen fastställer den årliga avgälden för tomträtten till
Spektern 13 i Stockholms kommun för den period som började löpa den 15
december 2023 till 25 700 000 kr.

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Dok.Id 943845

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30
E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

3. Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB ska till Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd utge kvartalsvis förfallna skillnadsbelopp som utgör skillnaden mellan ny avgäld och hittills utgående avgäld jämte ränta om 6 procent på skillnadsbeloppen från respektive förfallodag, till dess betalning sker.
 4. Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd ska ersätta Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB för dess rättegångskostnader med 3 592 238 kr, varav 1 512 641 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

1. BAKGRUND

Fastigheterna Jakob Större 18 och Spektern 13 ägs av Stockholms kommun och är upplåtna med tomträtt till Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB (bolaget).

Fastigheten Jakob Större 18

Fastigheten har en tomtareal på 4 533 kvm och ett taxeringsvärde (2019) som uppgår till 1 481 000 000 kr, varav markvärde 838 000 000 kr och byggnadsvärde 643 000 000 kr. Avgäldsregleringen gäller i tioårsperioder, varav den första perioden räknas från den 1 oktober 1973. Nuvarande avgäld för fastigheten är 23 087 000 kr.

Fastigheten Spektern 13

Fastigheten har en tomtareal på 8 795 kvm och ett taxeringsvärde (2022) som uppgår till 2 431 000 000 kr, varav markvärde 806 000 000 kr och byggnadsvärde 1 625 000 000. Avgäldsregleringen för fastigheten gäller i tioårsperioder, varav den första perioden räknas från den 15 december 1973. Nuvarande avgäld för fastigheten är 22 500 000 kr.

Överenskommelse avseende båda fastigheterna

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (kommunen) och bolaget är överens om det markvärde för respektive fastighet som ska ligga till grund för domstolens prövning av avgäldernas storlek. Jakob Större 18 har enligt överenskommelsen ett markvärde om 1 275 896 000 och Spektern 13 ett markvärde om 1 285 000 000 kr.

2. YRKANDEN M.M.

Stockholms kommun har yrkat enligt följande.

Mål nr F 6439–22 (Jakob Större 18)

Kommunen har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober

2023 till 41 466 620. Yrkandet baseras på ovan angivet markvärde och en avgäldsränta om 3,25 procent.

I andra hand har kommunen yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för den avgäldsperiod som började löpa den 1 oktober 2023 till 38 276 880 kr. Yrkandet baseras på ovan angivet markvärde och en avgäldsränta om 3 procent.

Mål nr F 8503–22 (Spektern 13)

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen i första hand ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för den avgäldsperiod som började löpa den 15 december 2023 till 41 762 500 kr. Yrkandet baseras på ovan angivet markvärde och en avgäldsränta om 3,25 procent.

I andra hand har kommunen yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den årliga tomträttsavgälden för den avgäldsperiod som började löpa den 15 december 2023 till 38 550 000 kr. Yrkandet baseras på ovan angivet markvärde och en avgäldsränta om 3 procent.

Yrkande avseende båda fastigheterna

Kommunen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska förplikta bolaget att genast efter dom till kommunen utge kvartalsvis förfallna skillnadsbelopp mellan nya och hittills utgående avgälder jämte 6 procent ränta på varje skillnadsbelopp från respektive förfallodag tills betalning sker.

Bolaget har bestritt kommunens yrkanden om höjning av tomträttsavgälderna och preciserat sin inställning till kommunens yrkanden enligt följande.

Mål nr F 6439–22 (Jakob Större 18)

Tomträttsavgälden för fastigheten ska lämnas oförändrad under nästkommande avgäldsperiod, avgälden ska alltså vara 23 087 000 kr.

Mål nr F 8503–22 (Spektern 13)

Tomträttsavgälden för fastigheten ska lämnas oförändrad under nästkommande avgäldsperiod, avgälden ska alltså vara 22 500 000 kr.

Inställning avseende båda fastigheterna

För det fall domstolen höjer tomträttsavgälden för nästkommande/nu pågående avgäldsperioder medger bolaget kommunens yrkande om att ränta om 6 procent ska utgå på varje förfallet skillnadsbelopp från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

3. UTVECKLING AV TALAN

3.1 Kommunen

Kommunen har i huvudsak angett följande till utveckling av sin talan.

3.1.1 Avgäldsränta

3.1.1.1 Allmänt om avgäldsränta

Avgäldsräntan ska bestämmas som direktavkastningskravet för mark korrigerat för den så kallade triangeleffekten. Avkastningskravet ska i första hand bestämmas med utgångspunkt från observationer på fastighetsmarknaden. Vid avsaknad av sådana observationer har i praxis godtagits att direktavkastningskravet sätts lika med realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. En sådan realränta ska bestämmas med ett tidsperspektiv på minst 30 år.

3.1.1.2 Avgäldsränta bestämd med ledning av direktavkastningskrav för mark

Torkel Öste Fastighetskonsulter AB har utrett direktavkastningskravet för primärt kommersiell mark i Kista men även för sådan mark i Stockholm CBD (Central Business District). Direktavkastningskravet för mark i Stockholm CBD beräknas i utredningen med ledning av marknadsdata och observationer avseende den kommersiella fastighetsmarknaden i detta område. Utredningen omfattar i denna del två

empiriska studier. Den ena studien utgår från direktavkastningskrav för bebyggda kommersiella äganderätter och tomträtter Stockholms CBD under perioden 1985 – 2022. Den studien visar att en över lång tid utjämnad nivå för direktavkastningskravet för kommersiell mark i detta läge uppgår till cirka 4 procent. Betraktas enbart observationen år 2022 blir nivån 3 procent. I utredningens andra studie avseende Stockholm CBD analyseras överlåtelse av bebyggda tomträtter i området sedan 1986. Därvid framkommer att köpeskillingarna, efter korrigering för hög/låg utgående avgäld, överstiger byggnadsvärdena. Detta betyder att direktavkastningskravet för mark överstiger den reala avgäldsräntan om 3 procent som enligt domstolspraxis gällde under undersökningsperioden. Det konstateras att resultatet inte motsäger att ett över lång tid utjämnat direktavkastningskrav för kommersiell mark i Stockholms CBD uppgår till cirka 4 procent. Utredningen av Torkel Öste Fastighetskonsulter AB visar alltså att direktavkastningskravet för den här aktuella marken i vart fall inte understiger 3 procent.

Vid beräkning av markvärdeandelen under perioden 2020–2024 har uppgifter från den förenklade fastighetstaxeringen 2022 och den allmänna fastighetstaxeringen 2025 beaktats. Det konstateras i denna del av utredningen att ett direktavkastningskrav på mark utjämnat över lång tid alltså kan anges till 4 procent. Betraktas enbart observationer under åren 2023 och 2024 fås 3,5 procent. Av en analys av en överlåtelse av en kommersiell tomträtt i Stockholm CBD från 2024 framgår det att även detta köp utvisar en köpeskillning med ett signifikant övertvärde i förhållande till byggnadsvärdet. Härav dras den slutsatsen att den reala avgäldsräntan enligt nuvarande praxis på 2,75 procent understiger ett marknadsmässigt direktavkastningskrav på mark. Vid en avgäldsränta på 3 procent skulle kommunen underkompenseras.

Han-Suck Song bekräftar i sin utredning att direktavkastningskravet för mark innehåller en riskpremie och att marknaden betraktar mark som en riskfylld investering på såväl kort som lång (evig) sikt. Riskpremien var mycket låg under mitten av 1980-talet och en bit in på 1990-talet beräknad på skillnaden mellan direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden och den riskfria räntan. Sedan ett 15-tal år är

riskpremien tillbaka på en hög nivå. Detta speglar marknadens förändrade syn på risk.

3.1.1.3 Avgäldsränta bestämd med ledning av realräntan

Om direktavkastningskravet i stället ska bestämmas med ledning av en långsiktig realränta på den allmänna kapitalmarknaden anføres följande.

Förräntningskravet vid investeringar i mark är högre än för reala statsobligationer. Den reala räntan på långa företagsobligationer av klassen ”Investment Grade” bedöms ge en god approximation på detta förräntningskrav. Data sedan år 2000 för sådana obligationer i USA visar på en genomsnittlig real ränta på 3 procent. En jämförelse på den europeiska obligationsmarknaden vad avser företagsobligationer generellt och obligationer utgivna av enbart fastighetsbolag visar att de senare i allmänhet handlas med ett större räntepåslag än de förra. Samma förhållande konstateras råda på den svenska obligationsmarknaden.

Vid en jämförelse av företagsobligationer och bebyggda kontorsfastigheter i Stockholm CBD vad avser hur totalavkastningen varierat under perioden 1984 – 2022 framgår det att volatiliteten i avkastning är högre för fastigheter. Riskerna med investeringar i obebyggda fastigheter är högre än för bebyggda fastigheter. Skillnaden i volatilitet motiverar en extra riskpremie för dessa på 1–1,5 procent. Volatiliteten är högre för mark än för bebyggda fastigheter. Slutsatsen är därför att avgäldsräntan före påslag för triangeleffekten bör ligga på minst 3 procent.

3.1.1.4 Avgäldsränta efter påslag för den s.k. triangeleffekten

Det kan alltså konstateras att direktavkastningskravet på mark kan anges till minst 3 procent oavsett om det baseras på observationer på fastighetsmarknaden eller på den allmänna kapitalmarknaden.

Till detta kommer påslag för triangeleffekten. Med beaktande av att avgäldsperioden är 10 år och med utgångspunkt från en förväntad årlig inflation eller värdeökning på 2 procent fås en faktor att applicera på direktavkastningskravet om 1,086. Den skäliga avgäldsrentan är alltså avrundat 3,25 procent.

I andra hand godtar kommunen att avgäldsrentan bestäms till 3 procent i enlighet med gällande praxis.

3.1.1.5 Inställning till bolagets beräkning av avgäldsrenta med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden

De av bolaget åberopade utlåtandena av Jan Häggström och Lars Calmfors är inte relevanta i målet. Båda utgår nämligen från att avgäldsrentan ska bestämmas med utgångspunkt från en real statsobligationsränta, d.v.s. en i princip riskfri ränta. Direktavkastningskravet inkluderar visserligen en riskfri realränta av det slag som diskuteras i utlåtandena, men den risk som inkluderas är högre eftersom mark inte är en riskfri tillgång. För att direktavkastningskravet på mark ska kunna efterliknas måste alltså en riskfri realränta korrigeras med en riskpremie. Det har inte bolaget gjort. Marknaden för statsobligationer utgör enbart en del av den allmänna kapitalmarknaden. Om realräntemetoden ska tillämpas behöver man utgå från avkastningskrav på placeringar som är likvärdiga med investeringar i mark. Alternativt beräkna riskpremiens storlek, d.v.s. skillnaden i reall avkastningskrav mellan mark- och statsobligationer.

Riskpremien på mark motsvarar skillnaden mellan direktavkastningskravet på mark och den riskfria realräntan, givet att den förväntade ränteutvecklingen antas motsvara den förväntade inflationen. Om värdena förväntas öka mer än inflationen kommer riskpremien vara större än skillnaden mellan direktavkastningskravet på mark och den riskfria realräntan. Torkel Östes Fastighetskonsulter AB har bedömt en sådan riskpremie. Undersökningen visar att den genomsnittliga riskpremien under undersökningsperioden uppgick till 3,5 procent. Åren 2023 och 2024 fås en premie på 2,5 respektive 2,8 procent. I Stockholm var markvärdena positiva under

perioden 2015–2022. Eftersom direktavkastningskravet givet de positiva markvärdena inte kan ha understigit 0 procent under perioden måste riskpremiernas miniminivå då motsvara de negativa realräntorna med omvänt tecken. Därvid fås en miniminivå för riskpremien på 1,7 procent. Då det just är en miniminivå motsäger detta inte resultatet av beräkningarna av riskpremien. Den faktiska riskpremien är sannolikt större än den observerade miniminivån och i linje med de redovisade beräkningarna. Sammantaget saknas anledning att anta att en uppskattning av direktavkastningskravet på mark utifrån den riskfria realräntan och en riskpremie leder till annan slutsats än att detta avkastningskrav uppgår till minst 3 procent. Det kan dock konstateras att det är betydligt säkrare att bestämma direktavkastningskravet direkt i sin helhet enligt de utredningar kommunen har presenterat än att uppskatta det genom härledning av dess delkomponenter.

Bolaget har som skriftlig bevisning åberopat en graf till styrkande av att fastigheter i centrala Stockholm är realsäkra investeringar över tid. Mark i Stockholm är realvärdesäker i den meningen värdet av den som prognos förväntas utvecklas i takt med inflationen. Men oavsett längden på ett planerat innehav är någon realvärdesäkerhet inte garanterad eftersom realvärdet fluktuerar över tid. Det är framför allt osäkerheten om den framtida faktiska värdeutvecklingen under innehavet som medför att en riskpremie ingår i direktavkastningskravet. Det ska vidare understrykas att förväntningar om en positiv real värdeutveckling påverkar direktavkastningskraven för bebyggda fastigheter och är därmed beaktade i de direktavkastningskrav på mark som beräknas i Torkel Östes Fastighetskonsulter AB:s utredning.

3.1.2 Avgäld

3.1.2.1 Avgäld för Jakob Större 18

Med ett markvärde om 1 275 896 000 kr och en avgäldsränta om 3,25 procent fås en årlig tomträttsavgäld för fastigheten på 41 466 620 kr. Avgäldsräntan 3 procent

enligt kommunens andrahandsinställning ger med samma markvärde en avgäld på 38 276 880 kr.

3.1.2.2 Avgäld för Spektern 13

Med ett markvärde om 1 285 000 000 kr och en avgäldsränta om 3,25 procent fås en årlig tomträttsavgäld för fastigheten på 41 762 500 kr. Avgäldsräntan 3 procent enligt kommunens andrahandsinställning ger med samma markvärde en avgäld på 38 550 000 kr.

3.2 Bolaget

Bolaget har till utveckling av talan anfört i huvudsak följande.

3.2.1 Avgäldsränta

3.2.1.1 Avgäldsränta ska beräknas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden

Den s.k. realräntemetoden ska tillämpas vid fastställande av den skäligen avgälden för kommande avgäldsperiod. Den fastställda avgälden ska således motsvara en skälig ränta på markens värde i avröjt skick. Det är den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden som ska grunda avkastningskravet och tillsammans med triangeleffekten ange avgäldsräntan. Beträffande den långsiktiga realräntans nivå har Konjunkturinstitutets prognos i Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande fått stort genomslag och avgäldsräntan fastställs numera vanligtvis till 2,75 procent med tillägg för triangeleffekten på tomträttsavtal som löper med avgäldsperioder om 10 år till 3 procent. Det har även fastställts i flertalet avgöranden.

Trots att Konjunkturinstitutet fortlöpande och kontinuerligt sedan 2012 reviderat ned bedömningen av den långsiktiga realräntans nivå (i december 2022 angavs realräntan till 0,85 procent), har tillämpningen i praktiken inneburit en praxis av avgäldsränta om 3 procent. Anledningen till detta är att avgäldsräntan bör präglas av en betydande stabilitet. Det framgår av praxis att det endast finns anledning att frångå den procentsatsen om bedömning av en ny avgäldsränta kan göras med betydande säkerhet eller om avgäldsräntan kan bedömas avvika stort från den praxis

som tidigare gällt. Verkligheten har däremot ändrats i stor omfattning sedan HD:s senaste bedömning av avgäldsräntan. Bedömningen att den skäliga avgäldsräntan uppgår till 3 procent är numer otidsenlig. Räntan ska avgöras utifrån den i målet åberopade bevisningen. Att Mark- och miljööverdomstolen under 2023 gjort bedömningar att skälig avgäldsränta ska vara tre procent hindrar inte mark- och miljödomstolen att i nu aktuellt mål fastställa en lägre ränta.

Jan Häggström och Lars Calmfors har bedömt den långsiktiga realräntans nivå och utveckling i framtiden. Den avgäldsränta som domstolarna under lång tid använt ligger högre än vad som är skäligt. Som bl.a. Lars Calmfors framhåller kommer den riskfria långsiktiga realräntan de kommande 30 åren att ligga väsentligt under de 2,75 procent som tillämpats under lång tid i tomträttsmål. Slutsatsen är att utifrån den tillämpade praxisen blir konsekvensen att innehav av mark för tomträttsuppåtelse de senaste decennierna har inneburit en överavkastning i förhållande till kapitalmarknadsplaceringar. Bolaget konstaterar utifrån denna bedömning att det saknas skäl att ändra tomträttsavgälden. Kommunens talan ska således redan av detta skäl lämnas utan bifall.

Följande omständigheter talar för en revidering av avgäldsränta i sänkande riktning jämfört med Konjunkturinstitutets bedömning 2012:

- Kunskapsläget kring realräntor har förändrats väsentligt sedan 2012.
- En omfattande forskningslitteratur pekar på att realräntans nedgång är bestående.
- Ledande centralbanker och internationella organisationer delar denna bedömning.
- Marknadens prissättning indikerar bestående låga realräntor på lång sikt.

Bolagets uppfattning är att det går att komma till slutsatsen att det långsiktiga ränteläget förändrats i sådan omfattning och att den nya skäliga avgäldsräntan avviker stort från tidigare praxis. Det finns därför starka skäl att frånga den avgäldsränta om 3,0 procent som fastställts i tidigare avgöranden. Att fastställa relevant avgäldsränta till en lägre procentsats frångår inte principen om stabilitet,

förutsebarhet och långsiktighet. Bolagets bevisning är tillräcklig för att avvika från tidigare praxis. Den långsiktiga realräntans nivå med beaktande av triangeleffekten innebär att en skälig avgäldsränta uppgår till maximalt 1,2 procent. Effekten av ställningstagandet om en lägre avgäldsränta än den av kommunen anförda innebär att tomträttsavgälden inte ska höjas.

3.2.1.2 Inställning till kommunens avgäldsränta med ledning av direktavkastningskravet på mark

Kommunens underlag är alltför bristfälligt för att direktavkastningsmetoden ska kunna användas. Det är inte tillräckligt för att kunna fastställa något direktavkastningskrav på marken utifrån iakttagelser på fastighetsmarknaden.

Realräntemetoden ska i stället tillämpas i målet dels eftersom den metoden utgör praxis och får anses vedertagen, dels har tillämpats de senaste 25–30 åren vid förhandlingar utom rätta om justering av tomträttsavgälder. Det framgår av praxis att avgäldsräntan ska bestämmas med utgångspunkt i en riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Mark inom Stockholm CBD är realvärdesäker över tid. Vid tillämpning av realräntemetoden utifrån den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv om minst 30 år avviker den skäliga avgäldsräntan med betydande säkerhet markant från den avgäldsränta som kommunen bedömer som skälig i både första- och andrahand. I stället är den avgäldsränta som bolaget vitsordar, d.v.s. 1,2 procent inklusive triangeleffekten, skälig såsom avgäldsränta. Under alla förhållanden kan en skälig avgäldsränta inte uppgå till 3 procent eller däröver. En oförändrad avgäld ska därför utgå i respektive mål.

Det är inte möjligt att fördela fastighetens totala avkastning på mark respektive byggnad. Eftersom tomtmark varken har driftnetto eller värderas utifrån direktavkastningskrav blir diskussionen kring särskilda direktavkastningskrav och riskpåslag på obebyggd tomtmark abstrakt och teoretisk. En typsituation då tomtmark har ett eget driftnetto och direktavkastningskrav är relevant är om man i stället ser på

markinvesteringen ur tomträttsupplåtarens synvinkel. Då är det tomträttskontraktet som skapar ett kassaflöde.

3.2.2 Avgäld

3.2.2.1 Avgäld för Jakob Större 18

Bolaget har gjort gällande att det är en oförändrad avgäld som ska gälla eftersom den skäliga avgäldsräntan, utifrån den långsiktiga realräntan jämte triangeleffekt, uppgår till cirka 1,2 procent. Avgälden för fastigheten uppgår till 23 087 000 kr per år. I vart fall är avgäldsräntan lägre än den som kommunen anför.

3.2.2.2 Avgäld för Spektern 13

Bolaget har gjort gällande att det är en oförändrad avgäld som ska gälla eftersom den skäliga avgäldsräntan, utifrån den långsiktiga realräntan jämte triangeleffekt, uppgår till cirka 1,2 procent. Avgälden för fastigheten uppgår till 22 500 000 kr per år. I vart fall är avgäldsräntan lägre än den som kommunen anför.

4. UTREDNINGEN I MÅLET

4.1 Kommunen

På kommunens begäran har sakkunnigförhör hållits med Björn Bergebo, Stefan Westfeldt och Han-Suck Song. De har sammanfattningsvis anfört följande.

Björn Bergebo har uppgett att han genomfört två utredningar för kommunens räkning.

Den *första utredningen* avser direktavkastningskrav för bebyggda ägande- och tomträtter. Syftet med utredningen är att fördela avkastningen på mark respektive byggnad genom att utgå ifrån direktavkastningskravet för bebyggda fastigheter med äganderätt och markvärdesandelen. Även skillnaden i direktavkastning mellan ägande- och tomträtt ska beaktas. Direktavkastningskravet påverkas bl.a. av realräntan. Realräntan har ökat på senare tid, vilket medfört att direktavkastningskravet på mark ökat. I utredningen har det gjorts skillnader mellan ägande- och tomträtter

på så sätt att ett påslag för direktavkastningskravet har skett för tomträtter. Detta eftersom tomträtter innebär en större osäkerhet. Därefter har en fördelning av direktavkastningskravet skett mellan mark och byggnad eftersom byggnadskapitalet står för en större del av det totala värdet.

Den *andra utredningen* avser överlåtelse av bebyggda tomträtter. Om avgäldsrentan är lägre än direktavkastningskravet tillgodosgör sig tomträttshavaren det värdet. Resultatet av utredningen visar att det i 27 av 28 analyserade överlåtelser finns ett signifikant övervärde. Eftersom det funnits övervärden på marknaden sedan 1987 är slutsatsen att direktavkastningskravet på mark varit över 3 procent. Under senare år har dock direktavkastningskravet varit så lågt att övervärdena varit begränsade, men från 2023 och framåt har direktavkastningskravet ökat.

Stefan Westfeldt har uppgett att i de fall avgäldsrentan ska härledas från realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett långt tidsperspektiv är det enligt hans slutsatser mer relevant att studera företagsobligationsmarknaden än realränteobligationer. Detta eftersom det oftast är företag som köper mark av kommunen. Företagsobligationer återspeglar på ett bättre sätt den genomsnittliga markinvesterares förräntningskrav. Hade det varit staten som förvärvade marken hade realräntan varit intressant men i aktuellt fall är det mer intressant att titta på den ränta som företagen, som tomträttshavare, får låna till. Företagsräntan ligger klart över statsräntan eftersom det är mindre riskfyllt att låna till en stat än ett företag. För att få en rättvis bild av företagsobligationsräntan är det viktigt att titta på ett index där alla typer av bolag är representerade, inklusive fastighetssektorn. En skälig avgäldsrenta bör motsvara den räntesituation som företag har som köpare av mark. Med dagens inflation får man en real företagsränta på cirka 3 procent före triangeleffekten. Företagsobligationer har en lägre volatilitet än kontorsfastigheter, vilket i sin tur är mindre volatilt än mark. Att använda företagsräntan som grund för skälig avgäldsrenta överskattar därför inte riskerna. De längsta företagsobligationsserierna är ungefär 23 år och finns i USA. I Europa är serierna i snitt fem år och i Sverige lite kortare.

Han-Suck Song har uppgett att de övergripande slutsatserna från hans utlåtande är att mark inte är en riskfri tillgång, vilket är rimligt och ekonomiskt intuitivt.

Direktavkastningskravet bör därför innehålla en positiv riskpremie. En annan slutsats är att marknaden betraktar mark som en riskfylld investering på lång och kort sikt och att riskpremier kan variera över tid. Riskpremien var låg under 1980-talet men den låga riskpremie som fanns då var ett undantag. Under den perioden hade man en överoptimistisk syn på risk. På senare tid har den låga riskpremien skiftat mot en högre riskpremie, vilket speglar en förändring i synen på risk. Riskpremien har således ökat.

Kommunen har även åberopat skriftlig bevisning.

4.2 Bolaget

På bolagets begäran har sakkunnigförhör hållits med Jan Rosengren, Christina Gustafsson, Jan Häggström och Lars Calmfors samt vittnesförhör med Per Dahlbäck. De har sammanfattningsvis anfört följande.

Jan Rosengren har uppgett att värderarnas och investerarnas roll skiljer sig åt. Värderare använder direktavkastningskrav från ett överskattat driftnetto som nyckeltal för att komma fram till ett marknadsvärde. Det beror på att värderarna underskattar kostnadssidan varför driftnettot blir överskattat. Nyckeltalet värderarna använder sig av säger ingenting om lönsamheten och avkastningen som genereras under en byggnads livslängd. I investerarnas beräkning blir kostnader och förvaltning mer korrekt återgivna som en post som belastar kalkylen. Investerare räknar med ett lägre direktavkastningskrav och ett lägre driftnetto. De kommer fram till samma värden men med olika parametrar. Björn Bergebos utredning är felaktig, den ger inget säkert underlag för att bestämma avgäldsrentan. Den använder felaktiga och osäkra indata och direktavkastningskravet blir därför felaktigt. Avgäldsrentan ska därför i stället utgå från en långsiktig realränta. Det finns en real positiv markvärdeutveckling på drygt 2 procent per år i genomsnitt. Tomträttsavgälderna har under de senaste femtio åren haft en real markvärdeutveckling på

drygt 4 procent per år. Vid en korrekt beräkning av avkastningskraven på mark blir de avsevärt lägre än 3 procent. Det innebär att om avgäldsrentan är 3 eller 3,5 procent sker det en värdeöverföring från tomträttshavaren till markägaren.

Christina Gustafsson har uppgett att man bör använda sig av realräntan vid beräkningen av avgäldsrentan, eftersom den bättre speglar vad en investerare kan förvänta sig få i avkastning. Björn Bergebo använder en metod som inte reflekterar realistiska avkastningskrav för mark. Fastighetsvärderarnas direktavkastningskrav på mark underskattar ofta kostnaderna och är schablonmässiga och optimistiska. Den faktiska direktavkastningen är oftast lägre än direktavkastningskraven. Fastighetsvärden har generellt stigit över tid, vilket gör att fastighetsinvesteringar är en realvärdesäker investering. Svenska fastighetsbolag finansierar sina fastigheter främst genom banklån. Två tredjedelar av finansieringen utgörs av lån, även om obligationsmarknaden har ökat sedan 2013.

Jan Häggström har uppgett att man kan notera en betydande nedgång i jämviktsrealräntan sedan 2012–2013. Ett högt sparande i kombination med demografiska förändringar, som en åldrande befolkning, leder till ett överskottssparande. Det blir därför en obalans mellan sparande och investeringar, vilket sänker jämviktsrentan. Produktivitetstillväxt och preferens för säkra tillgångar är också viktiga faktorer som påverkar räntorna. Riksbankens bedömningar av jämviktsrealräntan har justerats ner flera gånger och svenska realränteobligationer har stabiliserats på strax under 1 procent. Löptidspremien har legat under 0,1 procent sedan 2003 och skillnaden mellan 30-åriga och 15-åriga realränteobligationer är liten. En långsiktig riskfri realränta på 2,75 till 3 procent är orealistiskt hög. Vidare ger realränteobligationer ersättning för inflationen. Politisk osäkerhet och ekonomiska förhållanden påverkar också prognoser för räntor. Den europeiska centralbanken har tidigare påverkat marknaden genom att köpa obligationer och på så sätt pressa ner styrräntan. Det har centralbanken slutat med, vilket gör att prognoserna av styrräntan är säkrare nu än tidigare.

Lars Calmfors har uppgett att det finns en långsiktig trend som visar att realräntorna har fallit kraftigt och att realräntan kommer att fortsätta vara låg. En långsiktig realränta på 2,75 procent är osannolik, och faktorer som lägre tillväxttakt, längre livslängd, ojämn inkomstfördelning och sjunkande priser på investeringsvaror bidrar till lägre realräntor. Både Konjunkturinstitutet (KI) och Riksbanken har gjort bedömningar av den långsiktiga reala styrräntan. KI:s prognoser är dock framtagna för ändamålet att utreda om offentliga finansieringar är långsiktigt hållbara eller inte. Detta tenderar att ge en viss överskattning av räntan eftersom prognoserna är framtagna på ett försiktigt sätt. Riksbankens bedömning av den långsiktiga reala styrräntan ligger mellan minus 0,5 och plus 1 procent, och med tillägg för löptidspremier hamnar den 30-åriga statsobligationsräntan mellan 1 och 1,5 procent. Bedömningar av realräntor är relativt säkra eftersom de styrs av faktorer som ändrar sig långsamt. En ränta på 2,75 till 3 procent skulle ge fastighetsägare en överavkastning jämfört med andra säkra placeringar. Osäkerhet i världsekonomin, som stigande räntor i USA och större budgetunderskott, kan påverka prognoser för räntor. Ökad osäkerhet leder till högre riskpremier, vilket innebär att den riskfria räntan går ner och skillnaden på räntan mellan säkra och osäkra investeringar ökar.

Per Dahlbäck har uppgett att Vasakronan investerar i fastigheter för att säkerställa en trygg och bra avkastning över tid, baserat på omfattande analyser. Inför förvärv görs noggranna analyser för att säkerställa att investeringarna ligger i linje med företagets strategi och kundernas behov. De skiljer sig från externa värderare genom att ta hänsyn till faktiska kostnader för återinvesteringar. Vasakronan använder sällan värderarnas kassaflödesanalyser som grund för investeringar, utan förlitar sig på sin egen kunskapsbas och analyser. Vid kalkyler tas hänsyn till ålder och status. Kostnaderna för drift baseras på faktiska kostnader. Bolaget gör antaganden när det gäller återinvesteringar och vakanstider, vilket bygger på erfarenheter och bedömningar. Vid sådana beräkningar används schabloner och det finns en risk att värderarna gör optimistiska bedömningar. På det stora hela har värderarna ungefär rätt, men det är viktigt att den data som kommuniceras med ägarna är korrekt. Vid förvärv föredrar Vasakronan äganderätt framför tomträtt, men gör noggranna riskbedömningar. De har en långsiktig strategi och fokuserar på att investera i

fastigheter på rätt platser för att säkerställa en positiv värdeutveckling. De gör också många hyresgästanpassningar, där de oftast står för kostnaderna själva. Bolaget har även åberopat skriftlig bevisning.

5. DOMSKÄL

5.1 Utgångspunkter för prövningen

Om någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker 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. Avgälden ska motsvara en skälig ränta på markens värde. Detta är i princip liktydigt med kravet på förräntning av det investerade kapitalet som en tänkt köpare av marken i avröjt skick kan antas ha räknat med (se ”Tomträttsavgälden för Orgelpipan” NJA 1975 s. 385).

När parterna inte enas om avgälden ankommer det på domstolen att bestämma ett belopp som den bedömer vara skäligt i det specifika fallet utifrån det material som parterna lägger fram i målet. 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 tomt-rättshavarens intresse.

Domstolen ska alltså i de nu aktuella målen bestämma en avgäld som ligger inom det utrymme som parternas respektive yrkanden och inställning avseende avgäldens storlek ger och därvid, utifrån det material som lagts fram, göra en egen skälighetsbedömning.

5.2 Val av metod för beräkning av avgäldsräntan

Kommunen har gjort gällande att räntan i första hand ska beräknas utifrån direktavkastningsmetoden och i andra hand utifrån realräntemetoden. Grunden för kommunens ställningstagande i denna del är att avgäldsräntan i första hand ska sökas utifrån observationer på fastighetsmarknaden. Bolaget har gjort gällande att realräntemetoden ska tillämpas. Grunden för detta är att det inte går att härleda avgäldsräntan med stöd av direktavkastningsmetoden. Anledningen är enligt bolaget framför allt att metoden innehåller ett antal beräkningsled som bygger på bedömningar av ett stort antal parametrar. Bolaget menar även att metoden inte tillämpas av marknaden och därmed saknar evidens.

Högsta domstolen fann i ”Beridarebanan” NJA 1986 s. 272 att det skulle eftersträvas en modell för beräkningen av räntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa.

Mark-och miljödomstolen konstaterar att frågan om metodval tidigare har prövats. Mark-och miljööverdomstolen uttalade följande i dom meddelad den 22 december 2017 i mål nr F 9187-16.

”Såväl osäkerheten i antagandena som komplexiteten i en beräkning av avkastningskravet grundad på försäljningar av bebyggda tomträtter gör enligt Mark- och miljööverdomstolen att det är realräntemetoden som i första hand bör användas vid beräkningen av avkastningskravet. Detta gäller i vart fall när inte annat än bebyggda fastigheter finns som jämförelsematerial på fastighetsmarknaden. Realräntemetoden motsvarar alltså i högre grad de krav som Högsta domstolen menat vara eftersträvensvärda; metoden är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och lättare att tillämpa.”

Högsta domstolen uttalade i dom meddelad den 24 april 2025 i mål nr T 3706-23 följande.

”Även om olika sätt förekommer är det i praktiken vanligt att avgäldsrentan bestäms med hjälp av den långsiktiga realrentan 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 s. 714.)”.

Mark- och miljödomstolen finner att likartade förutsättningar som i ovan redovisade fall föreligger även i nu aktuella mål. Kommunens beräkningar av direktavkastningskrav bygger i grunden på försäljningar av bebyggda ägande- och tomträtter. Det föreligger osäkerheter gällande bedömningar och definitioner beträffande drift-netto, direktavkastningskrav och beräkningen av markvärdeandel. Domstolen vill härvid särskilt framhålla den osäkerhet som gäller tillämpningen av markvärdeandelen i syfte att fördela direktavkastningskravet för bebyggda tomträttsfastigheter mellan mark och byggnad. Det saknas i denna del teoribildning som stödjer antagandet att värderelationen mellan mark och byggnad går att applicera på hur direktavkastningskravet ska fördelas mellan dessa. Det har inte heller genom utredningen i målet redovisats något stöd för att det föreligger en sådan korrelation. Domstolen konstaterar även, i likhet med bolaget, att mark normalt inte har någon direktavkastning. Sammantaget, och med hänvisning till ovanstående, finner domstolen därför att realrentemetoden ska utgöra grund för att bestämma storleken på avgäldsrentan. Liksom Mark-och miljööverdomstolen menar domstolen att denna i högre grad stämmer överens med Högsta domstolens uttalanden om att metoden ska vara användbar i stora delar av tomträttsmarknaden och lätt att tillämpa.

5.3 Beräkning av avgäldsrentan

Kommunen har gjort gällande att om beräkningen ska grundas på realrentemetoden ska avgäldsrentan i första hand bestämmas till 3,25 procent inklusive påslag för triangeleffekt med 0,25 procentenheter. I andra hand godtar kommunen att avgäldsrentan, enligt praxis, bestäms till 3 procent. Kommunen har härvid framhållit att företagsobligationer utgör en bättre approximation för att bestämma avgäldsrentan än statsobligationer. Kommunen har även gjort gällande att det ska ske ett påslag

för den högre risk som investeringar i obebyggda fastigheter har jämfört med statsobligationer.

Bolaget har gjort gällande att realräntan ska bestämmas till 1,2 procent inklusive påslag för triangeffekten med 0,25 procentenheter. Enligt bolaget ska räntan härledas från den långsiktiga riskfria realräntan på den allmänna kapitalmarknaden, främst realränteobligationer, eftersom mark inom Stockholm CBD får anses utgöra en realvärdesäker tillgång. Bolaget har även hänvisat till Konjunkturinstitutets beräkningar.

5.3.1 Val av instrument på den allmänna kapitalmarknaden

När det gäller grunden för att bestämma avgäldsräntan med ledning av företagsobligationer har kommunen främst hänvisat till Stefan Westfeldts utredning. Westfeldt har i sin bedömning redogjort för att företagsobligationer utgör en bättre approximation för att bestämma avgäldsräntan jämfört med s.k. statspapper eftersom företagsobligationer på ett bättre sätt avspeglar den genomsnittliga markinvesterarens förräntningskrav. Kommunen har även lyft fram att statsobligationer endast utgör en del av den allmänna kapitalmarknaden.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att Högsta domstolens uttalande, att avgäldsräntan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år (se ”Lunda-fastigheterna” NJA 1990 s. 714), i och för sig inte innebär något hinder mot att använda företagsobligationer för att härleda realräntan. Mark- och miljödomstolen konstaterar dock att företagsobligationer prissätts med beaktande av företags-specifika risker. Utöver detta framgår det av Stefan Westfeldts utredning att löptiden på företagsobligationer i Sverige ofta understiger fem år. Westfeldt har i syfte att studera hur prissättningen skiljer sig för längre löptider därför dragit paralleller med motsvarande instrument med längre löptid på USA-marknaden. Detta innebär i sig, enligt domstolens mening, en osäkerhet. Domstolen bedömer därför att statsobligationer, med beaktande av ovan redovisade omständigheter, utgör ett bättre

underlag för att bedöma den riskfria realräntan (jfr även Konjunkturinstitutets prognoser i Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande, SOU 2012:71).

5.3.2 Riskpremie

Kommunen har gjort gällande att för det fall realräntemetoden ska användas och statsobligationer ska ligga till grund för bedömningen av avgäldsräntans storlek så måste ett påslag ske för risk, som beaktar skillnaden i avkastningskrav mellan mark och statsobligationer. Riskpremien har bedömts till en miniminivå om 1,7 procent. Grunden för att en riskpremie ska beaktas är bl.a. marknadens volatilitet så som den redovisats i Han-Suck Songs utredning. Kommunen har även tillämpat resultaten från Björn Bergebos utredning för att visa att det måste göras ett tillägg till riskfri realränta som beaktar den specifika risk som föreligger när det gäller investeringar i fastigheter.

Bolaget har i denna del huvudsakligen gjort gällande att mark är en realvärdesäker tillgång, varför inget påslag för risk ska göras.

Domstolen konstaterar inledningsvis att det får anses visat att en investering avseende obebyggd tomtmark för kontor inom Stockholm CBD på lång sikt utgör en realvärdesäker tillgång. Mot den bakgrunden är utgångspunkten att något påslag för risk inte ska göras. Högsta domstolens har dock uttalat att ett tillägg till realräntan kan behöva göras på grund av olika slags risker förbundna med just den aktuella marken s.k. imperfektioner (se "Lundafastigheterna" NJA 1990 s. 714). De risker som kommunen gjort gällande i nu aktuella mål är främst kopplade till volatilitet och omvärldshändelser och således inte specifika för de aktuella fastigheterna. Det kan även ifrågasättas om vissa av de av Han-Suck Song redovisade förvaltningsriskerna är relevanta för obebyggd mark. Med beaktande av Högsta domstolens avgörande och den omständigheten att nu aktuell mark genom sitt läge får anses utgöra en realvärdesäkrad tillgång finner domstolen att det inte ska göras något påslag för risk. Det kan därtill noteras att det ostridiga tillägg som ska göras för

triangeleffekt innebär att fastighetsägaren även får del i den markvärdestegring som kan förväntas under avgäldsperioden, oavsett hur marknaden utvecklas.

5.3.3 Avgäldsräntans storlek

Som framgår ovan har mark- och miljödomstolen gjort bedömningen att avgäldsräntan ska bestämmas genom den riskfria realräntan härledd med stöd av långa statsobligationer samt att inget risktillägg ska göras.

Högsta domstolen har framhållit att avgälden ska motsvara skälig ränta på markvärdet och att något krav på exakthet i ränteberäkningen alltså inte kan uppställas (jfr "Beridarebanan" NJA 1986 s. 272). Högsta domstolen har vidare nyligen i den tidigare nämnda domen meddelad den 24 april 2025 i mål nr T 3706-23, slagit fast att bedömningen av vad som ska anses som en skälig avgäldsränta ska utgå ifrån det utredningsmaterial som målet innehåller. Högsta domstolen uttalade i denna dom även att den realränta som sökes 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. Högsta domstolen fann att den långsiktiga realräntan, utifrån utredningen i målet i det fallet, i vart fall kunde förväntas ligga långsiktigt under två procent.

Det är mot bakgrund av ovanstående utgångspunkter som avgäldsräntan ska bestämmas. Bolaget har, när det gäller den långsiktiga realräntan, åberopat utredningar upprättade av Jan Häggström och Lars Calmfors. Genom dessa utredningar har bolaget dragit slutsatsen att den riskfria realräntan på lång sikt uppgår till 0,95 procent. Med ett påslag för triangeleffekten blir avgäldsräntan således 1,2 procent.

Domstolen konstaterar att de nivåer på den riskfria realräntan som redovisas ovan utgör en bedömning av hur marknaden idag ser på realränteutvecklingen på lång sikt. Domstolen ser inga skäl att ifrågasätta detta. Vid vittnesförhört med Lars

Calmfors redogjordes också för Konjunkturinstitutets och Riksbankens bedömning av den långsiktiga realräntan. Konjunkturinstitutets prognos i september bedömdes härvid till 1,3–1,5 procent inklusive löptidstillägg. Motsvarande bedömning från Riksbanken, Anna Seim, var 1,05 procent. Lars Calmfors sammanfattade att vid en sammanvägning av dessa prognoser kunde en hypotetisk långsiktig realränta uppskattas till 1–1,5 procent. Lars Calmfors poängterade dock att syftet med Konjunkturinstitutets prognoser är att tillhandahålla offentligfinansiella hållbarhetskalkyler.

Med beaktande av att en ny nivå på avgäldsräntan ska kunna gälla under lång tid och därmed vara förutsebar för såväl tomträttsupplåtare som tomträttshavare finner domstolen att viss försiktighet bör tillämpas när det gäller ändringens storlek i förhållande till den nivå som länge gällt enligt tidigare praxis. Vid en samlad bedömning gör domstolen, mot bakgrund av nu gällande praxis och med beaktande av den utredning som parterna lagt fram, bedömningen att en skälig ränta motsvarar en avgäldsränta om 2 procent inklusive tillägg för triangeleffekt om 0,25 procent. Domstolen har härvid särskilt beaktat att dessa mål rör kommersiella fastigheter.

5.4 Avgäldens storlek för Jakob Större 18

Avgäldens storlek ska bestämmas utifrån det överenskomna markvärdet om 1 275 896 000 kr och en avgäldsränta om 2 procent. Vid multiplicering av markvärdet med bestämd avgäldsränta om 2 procent blir den totala årliga avgälden därmed 25 517 920 kr.

5.5 Avgäldens storlek för Spektern 13

Avgäldens storlek ska bestämmas utifrån det överenskomna markvärdet om 1 285 000 000 kr och en avgäldsränta om 2 procent. Vid multiplicering av markvärdet med bestämd avgäldsränta om 2 procent blir den totala årliga avgälden därmed 25 700 000 kr.

5.6 Ränta och skillnadsbelopp

Bolaget har vid denna utgång medgett att kvartalsvis förfallna skillnadsbelopp ska utgå till kommunen. Bolaget har även medgett att ränta ska utgå på nämnda skillnadsbelopp i enlighet med kommunens yrkande. Skillnadsbelopp jämte ränta ska därför utgå på sätt som yrkats.

5.7 Rättegångskostnader

Kommunen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med totalt 2 109 100 kr, varav 724 500 kr avser ombudsarvode. Bolaget har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med totalt 3 592 238 kr, varav 1 512 641 kr för ombudsarvode. Parterna har överlämnat till domstolen att bedöma skäligheten av respektive yrkade belopp. Domstolen konstaterar att det utifrån parternas arbetsredogörelser är svårt att hänföra specifika kostnader till sakfrågorna som behandlats i målet. Domstolen får därför inom ramen för sin skälighetsbedömning uppskatta den tid parterna lagt ner på respektive fråga.

Efter att parterna kommit överens om markvärdet har i huvudsak två frågor behandlats i målet, metodvalet vid beräkning av avgäldsrentan och vilken räntenivå som ska tillämpas för det fall realräntemetoden används. En stor del av den tid kommunen lagt ner på målen har avsett metodvalet och argumentation för varför direktavkastningsmetoden ska används. För bolagets del bedömer domstolen att ungefär hälften av arbetet handlat om att ifrågasätta och bemöta kommunens utredningar beträffande direktavkastningsmetoden och hälften handlat om vilken räntenivå som ska tillämpas inom ramen för realräntemetoden.

I frågan om metodvalet har bolaget vunnit full framgång. När det gäller räntans storlek har domstolen kommit fram till att denna ska ligga nära den nivå som i båda målen följer av bolagets inställning till avgäldens storlek, dvs. oförändrad tomträttsavgäld. Domstolen anser att bolaget sammantaget har vunnit framgång i målen i sådan omfattning att det i rättegångskostnadshänseende kan anses vinnande fullt ut. Kommunen ska därför ersätta bolaget för dess rättegångskostnader.

Med beaktande av målets omfattning och komplexitet samt den osäkerhet som med anledning av rättsläget har funnits när det gäller avgäldsräntans storlek finner domstolen att det av bolaget yrkade beloppet, även om det klart överstiger kommunens yrkande, får anses skäligt. Kommunen ska därmed ersätta bolaget med yrkat belopp.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 13 juni 2025.

Anna Hagstad

Monica Haapaniemi

Jens Ödman

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Hagstad, ordförande, tekniska rådet Monica Haapaniemi, tingsfiskalen Jens Ödman samt den särskilda ledamoten Lars Fladvad.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.