

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I LINKÖPING

2015 -12- 18

Mål nr _____

_____ Aktbil _____

Bilaga 38

NJA 1990 s 714

118

(NJA 1990 s 714)

Vid omprövning enligt 13 kap 11 § JB av tomträttsavgäld har tillämpats den i NJA 1986 s 272 använda direkta metoden för att bestämma avgäldsräntan. Fråga om vilket tidsperspektiv som då gäller vid jämförelsen med den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden (prejudikatfrågedispens meddelad).

(Jfr 1986 s 272 och 1988 s 343)

Stockholms kommun upplät under 1970-talet med tomträtt till olika innehavare ett antal tomter inom det i kommunens nordvästra del belägna Lunda industriområde att användas för industriell och liknande verksamhet. Enligt tomträttsavtalen gällde tidsperioder om tio år för avgäldsreglering.

Inför de nya avgäldsperioderna väckte kommunen talan mot tomträttshavarna vid Stockholms TR, fastighetsdomstolen och yrkade fastställande av nya, förhöjda avgäldsbelopp.

TR:n (rådmannen Jansson, fd rådmannen Rosen, fastighetsrådet Holm och två nämndemän) avgjorde målen genom två domar d 10 mars 1988.

Parterna på ömse sidor var ense om att den årliga avgälden skulle motsvara en skälig ränta på markvärdena, vilka var ostridiga mellan dem. De av kommunen yrkade avgäldsbeloppen motsvarade 6,75% ränta på markvärdena, medan tomträttshavarna bestred att utge högre avgäld än 3,75% på markvärdena.

Kommunen gjorde gällande att 7,25% utgjorde en skälig avgäldsränta och åberopade till stöd för denna ståndpunkt i första hand de avgälder som hade avtalats vid vissa tomträttsupplätelser inom området under åren 1985 och 1986. Tomträttshavarna bestred att dessa upplätelser otvetydigt klargjorde vilken ränta som tillämpades vid nyupplätelser. TR:n ansåg enligt sina domskäl att den av kommunen i denna del åberopade utredningen inte kunde tillmätas någon betydelse.

I andra hand hävdade kommunen att avgälden skulle bestämmas med tillämpning av den sk direkta metod som hade använts av HD i rättsfallet NJA 1 986 s 272. Kommunen erinrade om att HD i det målet hade grundat sitt avgörande på en jämförelse med den långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden, vilken hade bedömts utgöra 3%. Enligt kommunen uppgick emellertid realräntan efter ett trendbrott år 1981 till lägst 4,45 %.

Kommunen hävdade vidare dels att direktavkastningskravet i nu ifrågavarande fall på grund av markens perifera läge måste sättas högre än realräntan och bestämmas till lägst 5--5,5% dels att vissa tillägg borde göras för att täcka kommunens administrationskostnader för tomträttsupplätelser. Efter uppräknning med den mellan parterna ostridiga faktorn 1,25 för den sk triangeffekten kom kommunen fram till en skälig avgäldsränta på 7,25 %.

Tomträttshavarna förklarade sig utgå från att den i 1 986 års rättsfall

1990:118 s. 715

antagna långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden, 3 %, också utgjorde ett skäligt direktavkastningskrav för den mark det nu gällde, vilken enligt dem var realvärdesäker på lång sikt.

Tomträttsbörarna bestred att någon höjning av avgäldsrentan skulle göras på grund av perifert läge, andra sk imperfektioner eller kommunens administrationskostnader. Efter uppräknings med den ostridiga faktorn 1,25 för triangeleffekten erhöles med deras beräkning en avgäldsrenta på 3,75 %.

Rörande frågan till vilket belopp den långsiktiga realrentan på kapitalmarknaden skulle uppskattas åberopades skriftliga utlåtanden och vittnesutsagor, från kommunens sida av fil dr Bengt Turner, verksam vid statens institut för byggnadsforskning, och fil dr Nils Lundgren, chefsekonom i PK banken, samt från tomträttsbörarnas sida av förre direktören i Försäkringsbolaget Svenska Personal - Pensionskassan (SPP) Nils-Axel Frisk och lantmätaren Lars Fröjd.

TR:n anförde i domskälen under rubriken Realrentan som grund för avgäldsrentan: I ovan angivet rättsfall (NJA 1986 s 272) hävdade den då berörda tomträttsböraren med stöd av vissa utredningar av officiell karaktär att den långsiktiga realrentan kunde bedömas till 3% och kommunen bestred inte detta. För övrigt hade i målet Turner i ett i nov 1985 avgivet utlåtande gjort motsvarande bedömning för marknader med "få imperfektioner", men också uttalat att "realrentan på fastighetsmarknaden" borde ligga icke oväsentligt högre mot bakgrund av de särskilda förhållanden som råder på denna marknad. HD godtog att realrentan sattes till 3 % och fann den också motsvara skäligen direktavkastningskrav för tomtmarken i fråga; mark för kommersiellt bruk i Stockholms city, för vilken tomträttsavgäld skulle fastställas att utgå under en 20-årsperiod med början 1977.

Efter HD:s avgörande har kommunen till en början uttalat att den efter redovisad granskning av det faktamaterial som legat till grund för HD:s bedömning nu funnit att den allmänna realrentan från år 1985 kunde uppskattas till mellan 3,5 och 4%. Härefter har kommunen i nov 1987, utslutande med stöd av Turners och Lundgrens vid denna tidpunkt avgivna utlåtanden, hävdade att realrentan uppgår till minst 4-4,5 % och fortsättningsvis vidhållit denna ståndpunkt.

Vad Turner i sammanhanget anförde var ett påstående att realrentan under 1980-talets första hälft haft en nivå på minst 5 %, mätt som den reala avkastningen på riskfria tillgångar. (Det är dock härvid att observera att Turner i nov 1 985 uttalade att den reala rentan på delmarknader med få imperfektioner pendlar kring 3 %.) Underlaget för nämnda mätning var en tabell i en bilaga till 1987 års långtidsutredning. Tabellen avser beräknade kvartalsvisa realavkastningar (1982.2--1986.2) dels för 3 månaders statskuldväxlar, som för mätperioden gav ett medelvärde på realavkastningen om 5,5 % per år, och dels för obligationer, som gav ett motsvarande, dock än mera osäkert värde om 8 %. Enligt domstolens mening kan det förstnämnda slaget av statspapper inte vara till någon egentlig ledning för slutsatser om realrentans genomsnittsnivå sedd på lång sikt. Den sistnämnda placeringen, obligationer,

1990:118 s. 716

hänför sig till en varierande stock av statsobligationer med löptider mellan 2 och 10 år. Detta gör att inte heller det materialet är lämpligt som underlag för bedömning av realrentan i så långt perspektiv som det här är fråga om. Det kan här erinras om att HD i 1 986 års rättsfall beträffande tillämpningen av den sk indirekta metoden anmärkt att det endast skulle kunna tillämpas under en begränsad tid, eftersom kursen på statsobligationer med bunden ränta under så lång återstående löptid som 15 år inte längre noteras. Den nyssnämnda för mätperioden uträknade rentan 8 % var ett medeltal av 17 kvartalsnoteringar med mycket stor spridning: 12 positiva och 5 negativa värden. I tabellen anges den sk standardavvikelsen till 1 2 %. Vid vittnesförhöret har Turner uppgett att realrentan ökat i början av 1980-talet från 3 % till 5 % och att den långsiktiga realrentan numera uppgår till minst 5 %. Om orsaken till realrentans dramatiska ökning har Turner uppgett att inflationstakten sjönk, att den nominella rentan inte sjönk så mycket som många hade räknat med, att ekonomin nu går mycket snabbare och att det inte går att svara på frågan om när realrentan kommer att återgå till en lägre nivå. Domstolens uppfattning blir att den utredning Turner avgivit endast ger begränsat stöd åt uppfattningen att den långsiktiga realrentan bör sättas högre än vad HD bedömt i förutnämnda rättsfall. Höjningen bör i så fall vara måttlig.

Lundgren har i sin utredning redovisat "synpunkter på vilken real kalkylränta vi f n bör räkna med i Sverige". I härvid har han pekat på att under 1980-talet utförda studier lett till förslag om högre räntor än tidigare allmänt som normala ansedda 3-4%. 3 % skulle alltså te sig som en låg ränta att använda i olika kalkyler och som ett rimligt intervall skulle nu kunna anges 4-6 %. Ett sådant intervall räknar man numera med i ekonomiska sammanhang och med ett tidsperspektiv om 10 år. Lundgren har såsom han uppgett vid vittnesförhöret därmed inte gjort ett expertbedömmande utan snarast ansett sig teckna bilden

av hur realräntan förskjutits under senare år genom att uttolka mönstret hos dem som vetenskapligt arbetat med att klarlägga realräntan under tidens gång. Lundgren har också noterat att en ännu högre realränta uppvisar obligationsmarknaden om den nominella räntesatsen minskas med en inflation, motsvarande den måttliga vi haft under de senaste åren, men att detta kan vara en snedvriden situation till följd av den mångåriga kreditmarknadsreglering som rått i landet. Även förhållandena i omvärlden, representerad av de viktigare industriländerna, påverkar emellertid situationen i Sverige. Med ledning av PK bankens officiella prognos från sept 1987 rörande inflationstakten år 1988 i dessa länder drar Lundgren slutsatsen att man i Sverige kanske inte bör räkna med en riskfri realränta på mer än 4-5 %. De räntenivåer Lundgren efter övervägande anger synes betecknade som "att använda i olika kalkyler".

Investering i tomtmark som det här är fråga om måste emellertid enligt domstolens uppfattning betraktas som en investering på mycket lång sikt. Tidsperspektivet kan inte såsom ibland framskymtat i kom

1990:118 s. 717

munens argumentering betraktas som begränsat till en avgäldsperiod, dvs 10 å 20 år, eller till den "normala" innehavstiden för en fastighet.

Av rättsfallet NJA 1975 s 385 framgår att avgäldsrentan bör motsvara det direktavkastningskrav på tomtmarken som fastighetsägare i allmänhet ställer. Och denna målsättning torde fortfarande gälla. Självfallet finns då ingen plats för hänsynstagande till tomträttsupplåtelseernas avgäldsperioder. Den som investerar i en reelltillgång kan givetvis vara medveten om att han kommer att inneha denna endast under en begränsad tid. Skall denna tillgång visa sig realvärdesäker för honom måste den, när han säljer den, också för köparen framstå som förväntat realvärdesäker.

Ju längre tidsperspektiv desto mindre inverkan bör förekommande fluktuationer i ränteläget ha på den sökta räntesatsen. När Lundgren beledsagar sin räntebedömning med orden "i olika kalkyler" tyder detta på att inriktningen varit investeringskalkyler med mera normala, dvs begränsade, tidsperspektiv. Utredningar och överväganden beträffande realränta som exemplifierat räntedebatten synes avse även nyssnämnda situationer.

Domstolen finner, att även Lundgrens uppgifter visar, att realräntan från mitten av 1980-talet -- dvs vid de värdetidpunkter som är aktuella i förevarande mål--måste anses vara högre än 3 % men att en försiktig bedömning med hänsyn till det långa tidsperspektiv som gäller för realräntan bör resultera i en ränta som inte överstiger den nedre gränsen i det intervall Lundgren angett.

En klar inriktning på verkligt långsiktig räntebedömning redovisas i utlåtandet som Frisk avgivit och genom vittnesförhöret med honom. Frisk betonar här vikten av att vid en bedömning i sådant långsiktigt perspektiv--han nämner 50 år--tillfälliga avvikelser i ränteläget inte får påverka totalbilden. Som ett exempel på detta synsätt anföres att den sk placeringsutredningen, i vilken bl.a. docenten Villy Bergström och Frisk själv deltog som experter, stannade för 3% (SOU 1983:44). Siffran förefaller onekligen ligga i underkant av de realräntenivåer man då från olika utgångspunkter aktualiserat. Frisk har utifrån sin mångåriga erfarenhet såsom direktör i SPP tecknat följande bild av inställningen till realräntan. En uppgift för SPP:s försäkringsrörelse har varit att inbetalade pensionsavgifter skulle så placeras att härigenom möjliggjordes utbetalning av värdesäkrade pensioner. Sedan 1930-talet tillämpade därför SPP en ränta om 3,5 % vid premieberäkning. Att med denna beräkningsförutsättning upprätthålla förutnämnda målsättning visade sig senare genom inflationens verkningar vara orealistiskt. När så SPP i sin kapitalplaceringsverksamhet under mitten av 1970-talet föreslog sina låntagare lånevillkor som innebar ett avkastningskrav på 3,5 % realränta på utlånat kapital protesterade dessa. De ansåg det medföra alltför hög lånekostnad och SPP fick böja sig för en sänkning av realräntekravet till 3 % motsvarande Villy Bergströms bedömning. Vidare nämner Frisk att när vi i början av 1980-talet hade ett stort budgetunderskott gick bl.a. AP-fonden tillsammans med SPP in

1990:118 s. 718

och erbjöd staten ett tioårigt lån på 30 miljarder kr till en realränta om 3,5%. Erbjudandet refuserades emellertid trots att rådande statslåneränta på 1 3 % i förening med en ambition att nedbringa inflationen till 4 % förutsådde en på kort sikt högre realränta. Frisk ser också detta som ett exempel på en förhärskande inställning att realräntan på lång sikt skall vara låg.

Kommunen har gentemot tomträtthavarnas inställning i räntefrågan åberopat att SPP vid genomförda sale-lease-backaffärer (SLB) numera kräver 4,5 % i realavkastning på fastighetskapitalet istället för tidigare 3,5%. Vid förhöret har Frisk uppgivit att detta förhållande inte är något annat än ett uttryck för en sannolikt tillfällig överefterfrågan på denna finansieringsform från en begränsad kundkrets. Kreditmarknaden lider av sviterna från bestående höga nominella räntor och SPP har således haft möjlighet att kortsiktigt utnyttja konkurrenssituationen inom försäkringsvärlden.

Domstolen delar uppfattningen att nämnda räntesats 4,5% inte uttrycker ett realräntekrav av det långsiktiga slag som bör gälla för avgäldsräntan. För övrigt kan noteras att i en s k SLB-affär fastighetsägaren (som eventuellt kan tillfälligt ha övergått till rollen av hyresgäst för att slippa dra på sig stora lån för investeringar) också har kvar möjligheten att återköpa fastigheten efter hyrestidens utgång till nominellt samma pris som han tidigare sålde fastigheten för. Det är uppenbart att dylika villkor innebär en förmån som inte kommer tomträtthavare till del. Slutsatsen av jämförelsen med SLB-affären blir således inte annan än att direktavkastningskravet för tomtmark måste antas vara lägre än 4,5 %.

Frisks utlåtande och förhöret med honom talar enligt domstolens mening för att realräntan på lång sikt --och här synes Frisk ha en riktig uppfattning om tidsaspekten -- endast i mindre mån förtjänar att sättas högre än de 3 % som HD godtog.

Emellertid finns det också anledning att närmare granska en del argument som experterna i räntefrågan anfört. Nyss nämndes hur kommunen till stöd för sin inställning om en hög realränta hade åberopat SPP:s sale-lease-backaffärer och hur sedan Frisk genom sin argumentering förtagit bärigheten i kommunens slutsats. När Frisk som ett argument för låg realränta redogör för hur staten avslagit erbjudandet om ett stort lån efter 3,5% realränta till täckande av budgetunderskottet kan följande anmärkas. Det är inte uteslutet att det kan ha bedömts föreligga andra möjligheter att hantera detta budgetunderskott än att just då täcka det genom upplåning till bästa ränta. I så fall blev avslaget på erbjudna lånevillkor inget uttryck för att realräntan av staten bedömdes ligga under 3,5 %, men möjligen för att långgivaren såg denna procentsats som lägsta nivå. Generellt sett är det vanskligt att ur affärsuppgörelser, liksom ur tilltänkta ej fullföljda sådana, dra bestämda slutsatser om någon däri ingående faktor, eftersom yttre ej klarlagda omständigheter kan inverka på dylika uppgörelser. Det kan vara befogat med en allmänt kritisk inställning också till

1990:118 s. 719

sådana utredningar och beslutsunderlag som väglett de sakkunnigas bedömningar. Sålunda synes det inte uteslutet att speciella omständigheter i samband med löntagarfonderna kan ha påverkat godtagandet av en real ränta om 3 %, dvs den undre gränsen för det intervall om 3--4% som angetts av Villy Bergström i SOU 1983:44, bil 4. Det sagda innebär att domstolen inte helt godtar de realräntesatser som de sakkunniga slutligen kommit fram till.

Avslutande synpunkter på realräntan. Som framgått av det tidigare inriktas ansträngningarna att finna en rätt avvägd realränta på att riktigt värdera inverkningarna av de förändringar inom det ekonomiska området som skett efter 1 986 års HD-avgörande. Därvid bör beaktas om räntebedömningen strängt skall hänföras till förhållandena vid resp omregleringstidpunkt och om i själva verket i 1986 års rättsfall HD:s bedömning av realräntan "på den allmänna kapitalmarknaden" till 3% var en följd av att denna av tomträtthavaren då hävdade räntesats inte bestreds av kommunen. Om sistnämnda antagande skulle vara riktigt torde anledning inte funnits för HD att beröra den förstnämnda frågan. Emellertid har HD:s slutliga ställningstagande till räntesatsen skett först efter en genomgång av utredningsmaterialet. Huvudsakligen har detta utredningsmaterial frambringats i början på 1980-talet, alltså flera år efter den aktuella värdetidpunkten 1977. Förarbetena till lagen utsäger dock att för skälig avgäldsränta kan ledning hämtas av de grunder efter vilka tomträttsupplätare bestämmer avgälden för nya upplåtelser "vid tiden för omprövningen". Att denna tidsbestämning inte här betyder en fixering till omregleringstidpunkten skulle då kanske kunna utläsas ur det som nyss sagts beträffande HD-domen. Den citerade tidsbestämningen används emellertid också i lagtexten i fråga om uppskattningen av markvärdet och i det fallet kan inget tvivel råda om att uttrycket måste avse omregleringstidpunkten. Till skillnad från markvärdet skall avgäldsräntan "vara riktig" för en mycket lång framtidsperiod, varför det inte gärna kan anses fel att tillföra räntebedömningen sådan kunskap som blivit tillgänglig först någon tid efter själva omregleringstidpunkten. Slutsatsen torde bli att bestämningen av avgäldsräntan inte av HD i 1986 års rättsfall

ansetts knuten till omregleringstidpunkten och att HD i samma rättsfall i viss mån var bunden av att parterna var överens om 3 % realränta.

Vad parterna i målen åberopat i realräntefrågan ger enligt domstolens mening inte möjlighet till någon säker uppskattning av realräntan. Det sammanhänger med att man nu haft ett trendbrott i ränteutvecklingen. På den internationella marknaden har också en viss ekonomisk oro rått. Domstolen anser att effekten av dylika trendbrott måste bedömas försiktigt när det gäller att uppskatta realräntan på mycket lång sikt. I det förflutna har ju räntan periodvis varit än onormalt hög, än onormalt låg, men utjämnat över en lång tidsrymd inte mycket över 3%. Å andra sidan måste man naturligtvis vara försiktig när man jämför framtiden med gången tid. Med dessa synpunkter sammantagna anser domstolen att realräntan bör uppskattas till 3,5-4 %.

1990:118 s. 720

I domskälen behandlade TR:n härefter kommunens påstående att påslag skulle göras på realräntan för sk imperfektioner -- osäkerheter och risker av olika slag. TR:n fann att utredningen styrkte uppfattningen att mark inom aktuella områden allmänt betraktades som genomsnittligt realvärdesaker sett på lång sikt och att något tillägg för imperfektioner inte skulle göras. TR:n fann inte heller skäl att -- såsom kommunen hade yrkat -- göra något tillägg för administrationskostnader.

Avslutningsvis anförde TR:n i domskälen om avgäldsräntans bestämmande: Domstolen har som ovan angetts funnit att den långsiktiga realräntan bör uppskattas till 3,5-4 % samt att direktavkastningskravet för tomtmark i det berörda området inte kan antas vara högre. Efter uppräknning för triangeleffekten -- ostridigt faktorn 1,25 -- blir avgäldsräntan ca 4,5-5%.

I detta sammanhang kan anmärkas att tomträttsavgälden för kommunens del är skattefri.

Med beaktande av vad som förekommit i målen finner domstolen skäligt att av gäldsräntan bestämmas till 4,75%.

Domslut

Domslut. I domsluten fastställdes tomträttsavgälderna till belopp motsvarande 4,75 % ränta på de ostridiga markvärdena.

Parterna på ömse sidor fullföljde talan i Svea HovR och yrkade bifall till sin vid TR:n förda talan.

I HovR:n (hovrättslagmannen Köhl, hovrättsrådet Grahn, fastighetsrådet Hall och adj led Schött, referent), som företog målen till avgörande utan huvudförhandling med stöd av 50 kap 21 § 1 st 3 RB, anförde i dom d 11 juli 1989: Utredningen i HovR:n. Parterna har i HovR:n utvecklat sin talan på väsentligen samma sätt som vid TR:n.

Parterna har åberopat samma skriftliga bevisning som vid TR:n. Förhören vid TR:n med Bengt Turner, Nils Lundgren, Nils-Axel Frisk och Lars Fröjd har förebragts genom fonogramutskrifter. Kommunen har vidare åberopat fonogramutskrifter av förhör med Nils Lundgren och Bengt Turner hållna i andra tomträttsavgäldsmål. Tomträttshavarna har på samma sätt åberopat tidigare förhör hållna i andra tomträttsavgäldsmål med Lars Fröjd och Villy Bergström. I HovR:n har tomträttshavarna också åberopat ett yttrande av Villy Bergström.

Domskäl

Domskäl. Tvisten i målen gäller avgäldsräntans storlek.

I förarbetena till 13 kap 11 § JB uttalas att domstolen vid fastställande av avgälden har att beakta att avgälden bör motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet (NJA II 1953 s 372 ff). Det uttalas bl.a. (s 375) att de grunder efter vilka tomträttsupplåtare vid tiden för omprövning beräknat avgälden för nya tomträttsupplåtelse skall vara till ledning.

Kommunen har till stöd för att den i målen hävdade avgäldsräntan -- 7,25 % -- är skälig i första hand åberopat de avgälder som överenskommit under tiden jan 1985 -- okt 1986 vid nyupplåtelse av sju tomter i angränsande kvarter inom Lunda industriområde och likvärdiga de tomter som tvisten gäller.

Kommunen har därvid utifrån de för nyupplåtelse avtalade avgälderna räknat fram avgäldsräntor mellan 6,6--7,5 %. Vid uträkningen har kommunen utgått från

1990:118 s. 721

det markvärde avseende mars 1984--500 kr/kvm -- som här i målen överenskommit mellan parterna.

Kommunen har emellertid inte fört någon bevisning om det faktiska värdet den nyupplåtna marken hade vid tiden för resp upplåtelse. Det är därför inte möjligt att på grund av nyupplåtelse avläsa ett omedelbart förräntningskrav på marken i fråga. Med hänsyn härtill finner HovR:n lika med TR:n att avgälderna för de av kommunen åberopade nyupplåtelseerna inte ensamma kan läggas till grund för att bestämma avgäldsräntan vid omprövningen. Inom ramen för en allmän skälighetsbedömning kan dock den avgäld som accepterats av de nya tomträttsinnehavarna vara till ledning.

Kommunen har i andra hand hävdade att avgäldsräntan skall beräknas med utgångspunkt i en allmän realränta. Kommunen har därvid hänvisat till HD:s avgörande NJA 1986 s 272 men har samtidigt gjort gällande att den allmänna realräntan efter ett sk trendbrott i början av 1980-talet uppgår till minst 5 %.

När det i nämnda förarbeten till 13 kap 11 § JB sägs att avgälden bör motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet, innebär detta att domstolen skall bestämma avgäldsräntans storlek efter bl a jämförelser med räntekraven på från risksynpunkt likvärdiga kapitalplaceringar för den ifrågakvarande avgäldsperioden.

HD har i nyss nämnda avgörande liksom i avgörandet NJA 1988 s 343 sökt eftersträva en modell för beräkningen av räntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa. HD har därvid funnit att en beräkning av avgäldsräntan kan ske genom en direkt metod. Denna metod innebär att direktavkastningskravet på markkapitalet sätts lika med den uppskattade realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Metoden kan enligt HD godtas, när det är fråga om realvärdesäker mark.

Det material på vilket HD i 1986 års rättsfall hade att grunda sin bedömning befanns ge fog för att i det målet, med en värdetidpunkt d 1 okt 1977 och en avgäldsperiod om 20 år, utgå från en realränta på den allmänna kapitalmarknaden i storleksordningen 3 %.

I 1988 års rättsfall fann HD det av kommunen åberopade materialet tyda på att realräntan alltsedan början av 1980-talet legat högre än 3 %. I målet var emellertid fråga om att bestämma avgäldsräntan för perioden 1986 -- 2005. I ljuset av den genomsnittliga räntenivå som rått här i landet under perioden 1930 -- 1980 och med beaktande av de stora fluktuationer som erfarenhetsmässigt förekommer fann HD utredningen i målet inte ge grund att vid bestämmandet av avgälden utgå från en realränta som underskred 3 %.

Frågan är då om utredningen i nu ifrågakvarande mål ger tillräckligt stöd för att utgå från en högre realränta än 3 %. Alla tomträtter i fråga har en avgäldsperiod om endast 10 år och en tidpunkt för omprövning som infaller under tiden d 1 okt 1983 -- d 1 jan 1988.

HovR:n finner att utredningen i målen visar att -- även med beaktande av de fluktuationer som förekommit -- realräntan under första hälften av 1980-talet nått en högre nivå än under någon motsvarande tidsperiod de senaste 50 åren. Vid tidpunkten för HovR:ns avgörande

1990:118 s. 722

kan också för flertalet av de ifrågakvarande tomträtterna den faktiska ekonomiska utvecklingen under nära hälften av avgäldsperioden överblickas. Under den tid som sålunda har förflutit av avgäldsperioderna talar utredningen i målen för att realräntan har överstigit 4 %. Även om det är svårt att förutsäga om den höga nivån för realräntan kommer att bestå under återstoden av de aktuella tioårsperioderna, ger utredningen enligt HovR:ns mening stöd för att vid bestämmandet av avgäldsräntan utgå från att den genomsnittliga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden för avgäldsperioderna i deras helhet kommer att vara i storleksordningen 4 %. HovR:n anser således att det inte finns skäl göra skillnad mellan de i målen förekommande avgäldsperioderna även om värdetidpunkterna skiljer sig åt.

Kommunen gör anspråk på tillägg till realräntan i storleksordningen 2 % för vissa s k imperfektioner, främst industriområdets perifera läge i förhållande till Stockholms city. Enligt HovR:ns mening kan industrimarken i fråga dock antas vara realvärdesäker på lång sikt. HovR:n delar därför TR:ns uppfattning att kommunen inte visat fog för sitt anspråk på riskillägg vid beräkningen av avgäldsräntan.

Kommunen har i HovR:n frånfallit sitt krav på ett tillägg till avgäldsräntan för att täcka administrationskostnader.

Med beaktande av den mellan parterna ostridiga s k triangeleffekten – 1,25 % – bör därför enligt HovR:n avgäldsräntan bestämmas till 5 %.

Denna ränta svarar vid de i målen överenskomna markvärdena (500 kr/kvm i mars 1984) mot en avgäldsnivå av 24,30–28,30 kr/kvm tomtyta och år. De avgälder som överenskommit vid av kommunen åberopade nyupplåtelse i angränsande kvarter under åren 1985–1986 utgjorde 35–42,85 kr/kvm tomtyta och år. Den beräknade avgäldsräntan framstår alltså som skälig också vid en jämförelse med avgälderna för de i målen åberopade nyupplåtelseerna.

Domslut

Domslut. I domslutet fastställdes tomträttsavgälderna till belopp motsvarande 5 % ränta på markvärdena. Såväl tomträttshavarna (ombud advokaten Michaël Hernmarck) som kommunen (ombud stadsadvokaten Henrik Hoogland) sökte revision med yrkande om bifall till sin i HovR:n förda talan.

I anledning av tomträttshavarnas talan meddelade HD prövningstillstånd i frågan om avgäldsräntan skulle, som HovR:n angett, bestämmas efter jämförelse med räntekraven på från risksynpunkt likvärdiga kapitalplaceringar för den ifrågasatt avgäldsperioden eller om den, som tomträttshavarna hävdade, skulle bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Frågan om meddelande av prövningstillstånd i övrigt för tomträttshavarna förklarades vilande.

Beträffande kommunens talan fann HD ej skäl att meddela prövningstillstånd.

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, RevSkr Roos, föreslog i betänkande följande dom:

Domskäl. Parterna är ense om att avgäldsräntan skall bestämmas med

1990:118 s. 723

ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden men har olika uppfattning om innebörden av begreppet långsiktigt.

Tomträttshavarna har hävdade att man vid bedömningen av den långsiktiga realräntan måste överblicka en tidrymd av 30–50 år.

Kommunen har gjort gällande bl a att i alla ekonomiska sammanhang en period om tio år torde vara att betrakta som en mycket lång och i det närmaste oöverblickbar tidsperiod samt att -- med hänsyn till grundläggande förändringar berörande kapitalmarknaden främst avregleringen av denna marknad -- ett historiskt betraktelsesätt icke längre kan användas vid bestämmandet av realräntan.

Investering i mark för tomträttsändamål är en investering på mycket lång sikt. Vid bestämmandet av avgäldsräntan bör därför, då utredning saknas angående direktavkastningskravet på markkapitalet, ledning sökas i realräntan för andra långsiktiga riskfria investeringar. Det var denna långsiktiga realränta man sökte i rättsfallet NJA 1986 s 272. HD granskade därvid faktamaterial rörande realräntans storlek och utveckling alltsedan 1931. Samma tidsperiod studerades i rättsfallet NJA 1988 s 343. Utredningen i förevarande mål tyder på att tidsperspektivet bör vara åtminstone 30 år.

Oavsett om ett historiskt betraktelsesätt tillämpas eller avgörandet kan grundas på annan utredning måste, såsom framgår av vad ovan anförts, vid bedömningen av den långsiktiga realräntan avsevärt längre tidsperiod beaktas än de i målet aktuella avgäldsperioderna.

I målet har förebragts en omfattande utredning angående storleken av den långsiktiga realräntan. Bedömningen av denna bevisning bör ankomma på HovR:n. Målet bör därför återförvisas till HovR:n. Domslut. HD förklarar att avgäldsräntan skall bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden, vilket innebär att en avsevärt längre tidsperiod än de i målet aktuella avgäldsperioderna skall beaktas.

HD meddelar prövningstillstånd, såvitt angår tomträtthavarnas talan i övrigt.

Med undanröjande av HovR:ns dom återförvisar HD målet till HovR:n för erforderlig behandling. HD (JustR:n Knutsson, Bengtsson, Heuman, Lind, referent, och Lambe) beslöt följande dom:

Domskäl

Domskäl. Domstolarna har i detta mål tillämpat den i NJA 1986 s 272 och 1988 s 343 använda direkta metoden för beräkning av avgäldsräntan. Den metoden innebär att räntan på värdet av den upplåtna marken sätts lika med den uppskattade långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden; härvid bortses då från att tillägg till realräntan kan behöva göras på grund av olika slags risker förbundna med just den aktuella marken, sk imperfektioner. Vad HD nu har att ta ställning till är ett led i beräkningen av avgäldsräntan, nämligen vilket tidsperspektiv som skall anläggas vid räntebestämningen. Parterna synes i det hänseendet vara ense om att tidsperspektivet inte kan -- såsom HovR:n gjort -- begränsas till den aktuella avgäldsperioden. Båda parter menar att det gäller att finna den långsiktiga realräntan. Vad som närmare bestämt avses med långsiktig realränta är parterna däremot oense om.

Enligt 13 kap 11 § 2 st JB skall vid omreglering av avgälden denna för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde

1990:118 s. 724

marken äger vid tiden för omprövningen. Av förarbetena (NJA II 1 953 s 372 ff) framgår att avgälden skall motsvara en skälig ränta på detta värde.

När en domstol skall bestämma skälig avgäldsränta måste hänsyn tas till de grundläggande bestämmelserna för tomträttsinstitutet. Till dessa hör följande.

Ett avtal om upplåtelse av tomträtt kan inte sägas upp av tomträtthavaren. Det kan däremot sägas upp av tomträttsupplåtaren vid utgången av vissa tidsperioder men då under den förutsättningen att det är av vikt för honom att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare (13 kap 14 § JB). Ett avtal om tomträttsupplåtelse får inte hävas på grund av motpartens kontraktsbrott (13 kap 8 §).--Den praktiska effekten av denna reglering är att en tomträttsupplåtelse normalt varar under mycket lång tid (jfr NJA II 1953 s 342).

Ett annat grundläggande kännetecken för tomträttsinstitutet är att tomträttsupplåtaren betingar sig ersättning för upplåtelsen genom en årlig avgäld i pengar. Avgälden utgår med oförändrat belopp under vissa tidsperioder; varje period utgör normalt tio år. Av förarbetena framgår (NJA II 1953 s 336 ff och s 370) att avgälden skall kunna bestämmas så att skälig andel av markvärdestegringen därmed tillfaller tomträttsupplåtaren (se härom även prop 1967:90s118 f).

Av det anförda följer att bestämmelserna om omreglering av avgäld bör tillämpas så att en skälig andel av markvärdestegringen tillförs tomträttsupplåtaren under hela den mycket långa tid tomträttsupplåtelsen normalt kan förväntas bestå. Detta åstadkoms främst genom att värdet av den upplåtna marken -- avgäldsunderlaget -- bestäms på nytt vid inledningen av varje ny avgäldsperiod. I förarbetena framhålls för övrigt att markvärderingen utgör det viktigaste ledet i avgäldsregleringen (NJA II 1 953 s 372). Systemet innebär alltså att verkningarna av inflationen och utvecklingen av markpriserna i det aktuella området beaktas vid bestämmandet av avgäldsunderlaget.

Det är mot den nu angivna allmänna bakgrunden man har att uppskatta avgäldsräntan. Man kan därmed se saken så att avgäldsräntan har funktionen att för hela den långa tid tomträttsupplåtelsen består tillförsäkra tomträttsupplåtaren i huvudsak samma avkastning av den upplåtna marken som han under samma tid skulle ha fått på grund av själva markinnehavet ifall han inte hade upplåtit tomträtt till marken. Vid den bedömning som därmed blir aktuell kan man få ledning av det avkastningskrav som marknaden

uppställer för alternativa jämförbara kapitalplaceringar. Man ställer sig alltså frågan vilken avkastning fastighetsägaren skulle ha fått, om han under motsvarande tid hade investerat det i marken nedlagda kapitalet på något annat sätt. Därvid kommer man in på att jämföra med den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden.

Av det anförda följer emellertid också att det måste vara fråga om en jämförelse med placeringar som görs på mycket lång sikt, om möjligt

1990:118 s. 725

placeringar som görs för ungefär lika lång tid som en tomträttsupplåtelse kan antas vara. TR:n har uttalat att tidsperspektivet inte kan betraktas som begränsat till en avgäldsperiod eller till den "normala" innehavstiden för en fastighet. Det sakkunniga vittnet Nils-Axel Frisk uppgav i TR:n att det långsiktiga perspektivet kunde vara omkring 50 år. I anledning härav har TR:n framhållit att Frisk synes ha haft en riktig uppfattning om tidsaspekten. Dessa uttalanden stämmer väl med de förut återgivna grundläggande tankegångarna bakom tomträttsinstitutet.

Tomträttshavarna har i HD framhållit, att när man i nationalekonomiska sammanhang talar om "lång sikt" så anlägger man oftast ett tidsperspektiv på 30--50 år. I samma tidsperspektiv har domstolarna enligt tomträttshavarnas mening tidigare betraktat den långsiktiga realräntan.

Av vad som förut anförts framgår att tomträttshavarnas ståndpunkt i fråga om tidsperspektivet anknyter till de principer som bär upp tomträttsinstitutet. HD finner därför att ståndpunkten bör godtas.

Med den bedömning HD gjort i fråga om tidsperspektivet för den långsiktiga realräntan förändras förutsättningarna för den bestämning av avgäldens storlek som HovR:n har gjort i den överklagade domen. I detta läge bör det ankomma på HovR:n att med utgångspunkt i det långsiktiga perspektiv som HD funnit skola gälla bestämma nivån på realräntan och därmed också nivån på avgäldsräntan, varvid även den mellan parterna ostridiga triangeleffekten skall beaktas. De tvistefrågor i övrigt rörande avgäldsräntans storlek som behandlats i HovR:ns dom (betydelsen av avgälder vid vissa nyupplåtelser samt frågan om tillägg till realräntan för så kallade imperfektioner) kan, eftersom kommunen vägrats prövningstillstånd, inte ånyo bli föremål för HovR:ns prövning.

Domslut

Domslut. HD förklarar att avgäldsräntan skall bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år.

HD meddelar tomträttshavarna prövningstillstånd i den del deras ansökan därom förklarats vilande.

Med undanröjande av HovR:ns dom återförvisar HD målet till HovR:n för sådan förnyad prövning som föranleds av HD:s förklaring.
HD:s dom meddelades d 5 dec 1990 (nr DT 43).

1990:119 s. 726

