



YTTRANDE
31 januari 2013
Dnr. 6-27-12

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Yttrande om Tomträttsavgäld och friköp (dnr Ju2012/7154/L1)

Konjunkturinstitutet lämnar i detta yttrande endast synpunkter på kapitel 6.5 Avgälds-räntan.

Utredningen föreslår att det behövs en tydligare och enklare reglering av avgäldsrän-tans nivå och föreslår därför att det i lagen pekats ut en generell avgäldsränta. Konjunk-turinstitutet anser att det är ett bra förslag.

Vid valet av räntenivå har utredningen ansett att det är rimligt att-såsom normalt har skett i praxis-utgå från den långsiktiga realräntan. Konjunkturinstitutet håller med utredningen om detta och anser att det är en rimlig utgångspunkt.

Vad gäller valet av realräntans nivå gjorde Konjunkturinstitutet, på utredningens begä-ran, i februari 2012 en bedömning av den långsiktiga realräntan. Slutsatsen blev att den långsiktiga *korta* realräntan bedömdes vara 2 procent. Efter att denna utredning skick-ades in framfördes dock synpunkter i utredningen på att den ränta som ska tillämpas snarare avser avkastningen på en investering med längre löptid. Synpunkterna har bland annat framförts i ljuset av att Högsta domstolen i NJA 1990 s. 714 uttalade att avgäldsräntan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan på den all-männa kapitalmarknaden med ett tidsperspektiv på minst 30 år. Konjunkturinstitutet åtog sig därför att, utan att ta avstånd från slutsatserna i tidigare utredning, bidra med synpunkter på den *långa* realräntan i ett långsiktigt perspektiv. Slutsatsen blev att den långsiktiga realräntan på en svensk 10-årig statsobligation uppgår till 2,4 - 3,0 procent. Samtidigt konstaterades att räntan på en 30-årig statsobligation normalt ligger något högre än räntan på en 10-årig statsobligation. Konjunkturinstitutet konstaterade i samband med detta att tillgängligheten av historiska tidsserier för 30-åriga obligations-räntor är begränsad och att det därför är mer osäkert att bedöma den 30-åriga långsik-tiga realräntan. Skillnaden mellan räntorna på en 30-årig och en 10-årig statsobligation bedömdes dock vara förhållandevis liten och ett rimligt intervall för skillnaden upp-skattades till 0,2 – 0,4 procentenheter. Konjunkturinstitutet noterade dock att HD:s uttalande om att tidsperspektivet bör vara minst 30 år inte nödvändigtvis ska tolkas som att 30-åriga obligationer är mest relevanta att utgå ifrån.

Givet att nämnden tolkar Högsta domstolens uttalande i NJA 1990 s. 174 som att det är en långsiktig lång realränta som avses och att grunden för beräkningen av denna utgörs av den tioåriga statsobligationsräntan anser Konjunkturinstitutet att den av

utredningen valda avgäldsrentan om 2,75 procent är en rimlig nivå på den långa realrentan i ett långsiktigt perspektiv.

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektör Mats Dillén. Föredragande har varit Martin Edlund.

Mats Dillén

Martin Edlund