

Nacka Tingsrätt
Mark och miljödomstolen
Avdelning 4
Box 69
131 07 Nacka
E-post mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Mål nummer F 6414-22

Omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Ekerö Drottningholm 1:57, Ekerö kommun

Kärande Staten genom Statens Fastighetsverk (SFV)
Box 2263
103 16 Stockholm

Ombud Fastighetsjurist Elin Skeppstedt
010-4787550
Elin.skeppstedt@sfv.se

Svarande Claes Lindahl
Box 188
178 02 Drottningholm
070 5891943
claes.lindahl@devfin.se

1. SVAROMÅL

SFV begär 183,750 kr per år i tomträttsavgäld för Drottningholm 1:57 från den 1 oktober 2023. SFV yrkar ersättning för rättegångskostnader. Jag bestrider detta och yrkar att:

- Jag och min hustru får möjlighet att friköpa marken till Drottningholm 1:57. En formell förfrågan om detta gjordes den 18 oktober 2022 men något svar har ännu inte erhållits.
- Att den årliga tomträttsavgälden från 1 oktober 2023 fastställs till högst 65,000 per år
- Att parterna oavsett domslutets utfall betalar sina egna rättegångskostnader.

2. GRUNDER

2.1 SFVs bedömningsgrund

SFV grundar sitt krav på att man bedömer att värdet på marken Drottningholm 1:57 är 6,125,000 kr och att avgäldsrentan skall sättas till 3 procent. SFVs krav innebär mer än en trefaldig höjning av avgälden från nuvarande 55,000 kr, eller med 234 procent. Detta efter en tioårsperiod när konsumentprisindex stigit med 22 procent¹ och avgiften i bostadsarrenden med Staten som markägare i vår omedelbara närhet ökat med mindre än 20 procent.

¹ Siffror avser perioden oktober 2012-september 2022, Källa SCB <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/ko>

2.2 Markvärde

SFVs bedömning av marknadsvärdet för Drottningholm 1:57 baseras på en utredning genomförd av konsultföretaget CBRE i augusti 2022 (Utredningen är tillgänglig för domstolen). Denna utredning använder 12 obebyggda tomter i Ekerö kommun sålda under 2021 och 2022 som jämförelseobjekt, det senaste från april 2022. De tolv objekten har försäljningspriser från 1,900,000 kr till 11,185,000 kr. Priset per kvm varierar från 904 kr till 8,649 kr med ett genomsnitt av 3,641 kr per kvm. Utan att kunna belägga relevansen av dessa jämförelser har CBRE gjort antagandet att värdet på marken Drottningholm 1:57 (som utgör 649 kvm) är 7,000,000 kr, eller 10,786 per kvadratmeter. Det innebär att Drottningholm 1:57 skulle ha ett kvadratmeterpris som är ca 25 procent över det högsta värdet av jämförelseobjekten, och nära tvåhundra procent över genomsnittet för de tolv försäljningarna. Flera av de senare är sjötomter i synnerligen attraktiva och ostörda lägen. CBREs argument är att Drottningholm 1:57 ligger närmare Bromma med kortare restid till centrala Stockholm än jämförelseobjekten, men noterar också att Drottningholm 1:57 saknar närhet till vatten.

Vi anser att CBREs markvärdering är godtycklig och gravt missvisande av skäl som framgår nedan. Vi noterar också att CBRE *inte* har gjort några jämförelser med nivån på bostadsarrenden eller tomträttsavgälder i Drottningholm 1:57s omedelbara närhet.

2.2.1 En förändrad fastighetsmarknad

Enligt 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken (1970:994) ska avgälden baseras på det värde marken äger vid tiden för omprövning av avgälden. Sedan våren 2022 har en rad faktorer påverkat bostadsmarknaden negativt med sjunkande marknadspriser och minskad efterfrågan:

- En inflation av kring 10 procent senare delen av 2022 som beräknas delvis kvarstå under 2023
- Höjda bankräntor för bostadsfinansiering. En räntenivå för bostadslån kring 1.5 procent vid årsskiftet beräknas stiga till 5 procent i början av 2023.²
- Kraftigt ökade energipriser vilket särskilt drabbar villor med uppvärmningssystem baserad på el.
- Ekonomisk osäkerhet, ökad arbetslöshet och förväntad lågkonjunktur under 2023. Enligt EU har Sverige tillsammans med Tyskland den sämsta ekonomiska prognosen för 2023 av samtliga EU länder.³

De jämförelseobjekt CBRE använder är samtliga markförsäljningar som ägde rum före den förändrade marknadsbilden när fastighetspriserna var på sin toppnivå och de ekonomiska förutsättningarna helt annorlunda. CBRE noterar förändringarna på bostadsmarknaden sedan våren 2022 men drar inga slutsatser av detta för värderingen av Drottningholm 1:57.

En nedgång i villapriser i storstadsområden har skett från våren 2022 till november med omkring 15 procent och med fortsatt negativ trend. Bedömningar av banker är att marknaden för villor kommer falla med minst 20 procent från toppnivån. Över lag har prisnedgången varit snabbare och kraftigare än de ursprungliga prognoserna. SBAB som bedömer att priset för hus blir 22% i en prognos i november säger att:

”det går inte att utesluta ett större bo prisfall än vad vår prognosmodell visar om bolåneräntorna går upp mer än vad vi nu bedömer. Elprisernas långsiktiga utveckling kan också komma att påverka särskilt priserna på hus men här är osäkerheten alltför mycket stor.”⁴

² Swedbank prognos i november 2022, se <https://www.privataaffarer.se/swedbank-rorlig-snittranta-pa-5-procent-i-borjan-av-2023/>

³ <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/recession-i-eu-sverige-i-botten/>

⁴ <https://www.privataaffarer.se/sbab-riksbankens-styrranta-toppar-i-februari/>

SPP menar efter Riksbankens senaste räntehöjning i november att

”Vi kan förvänta oss en fortsatt osäker bostadsmarknad och bostadspriserna spås falla med över 20 procent från toppen till botten till och med 2024. Om det blir en ännu mer negativ utveckling på arbetsmarknaden och höga elpriser under längre tid kan bostadsprisfallet bli betydligt större.”⁵

Brittiska konsultföretaget Oxford Economics bedömer i en nyligen publicerad rapport att risken för prisfall på bostadsmarknaden är bland de högsta i Sverige av de 17 länder som undersökts.⁶

Vår slutsats är att markvärdet måste reduceras med minst 20 procent på grund av de aktuella och förväntade marknadsförhållandena under 2023 och den betydande osäkerhet som råder kring ekonomin och fastighetsmarknaden, specifikt för villor.

2.2.2 Byggnadsminnesmärkning och Världsarvsstatus

CBREs utredning reducerar det i vår mening godtyckliga markvärdet med 12.5 procent beroende på att bostaden 'Lilla skolan', Drottningholm 1:57, är förklarad byggnadsminne och de inskränkningar det medför. CBRE hävdar att reduktion i den storleksordningen är praxis för *q*-märkta fastigheter och likställer byggnadsminne med *q*-märkning. Markvärdet bedöms därför till 6,125,000 kr vilket är det värde som SFV använder.

Drottningholm 1:57 är inte bara byggnadsminne utan ligger även inom UNESCOs världsarvsområde Drottningholm. Världsarvsstatusen innebär ytterligare begränsningar av tomträttsinnehavarens frihet, t.ex.:

- Statens Fastighetsverk har accepterat friköp av tomträtter av våra grannar, men hittills motsatt sig friköp av de tomter som ligger inom Världsarvet. Denna begränsning är av synnerligt förfång och minskar värdet på fastigheten av skäl som redovisas nedan.
- Uppförande av någon som helst form av fristående byggnad (t.ex. förråd) eller tillbyggnad är inte tillåten.
- Krav på hur tomtmarken vårdas och används. t.ex., vid en muntlig förfrågan till SFV har vi blivit nekade att uppföra ett staket eller häck mellan vår tomt och granntomten Drottningholm 1:1 trots att tomternas lägen innebär betydande och generande insyn.

Slutsatsen är att den kombinerade statusen av byggnadsminne och världsarv innebär en större reduktion av markpriset än de 12.5 procent använt av CBRE.

2.2.3 Närhet till väg 261 - buller och hälsoeffekter

Drottningholm 1:57 ligger intill riksväg 261, den enda trafikled som försörjer hela Ekerö i princip dygnet runt. Enligt Trafikverkets senaste mätning (2021) passerade drygt 20,000 fordon per dygn⁷ Drottningholm vilket kan förväntas öka med tillväxten av befolkningen i Ekerö kommun det närmaste decenniet från nuvarande ca 30,000 personer till beräknande 40,000. På nätterna används vägen inte sällan av bilar och motorcyklar i mycket hög fart. Vid rusningstrafik på morgon och kväll står ofta trafiken nästan helt stilla med ökade utsläpp av avgaser. Under den varma årstiden är buller från vägen synnerlig störande när man vistas utomhus. I arbeten kring detaljplan för Ekerö kommun avseende Drottningholm konstateras att ”Ekerövägen (riksväg 261) är starkt trafikerad vilket innebär att

⁵ <https://www.privataffarer.se/sparekonomen-rakna-med-fler-rantehojningar/>

⁶ The Economist Oktober 2022 <https://www.economist.com/finance-and-economics/2022/10/20/housing-markets-face-a-brutal-squeeze>

⁷ Uppgift lämnad av Trafikverket i oktober 2022

bostadsbebyggelse i dess närområde riskerar att utsättas för bullernivåer överstigande rekommenderade riktvärden.”

Väg 261 är under ombyggnad i samband med Förbifart Stockholm med ytterligare störande buller, inte minst vad gäller ombyggnad av den till oss närliggande Drottningholmsbron. Vägarbetet kommer pågå åtminstone fram till och med 2024 efter förseningar. Vissa delar av vägen (Nockebybron) kommer enligt nyligt besked från Trafikverket inte göras klar förrän efter 2030.⁸ Vid Drottningholm kommer en fjärde körbana anläggas på den gång och cykelväg som ligger närmast Drottningholm 1:57, således kommer trafiken på väg 261 ännu närmare fastigheten efter ombyggnaden.

När väg 261 är färdigbyggd ökas antalet körfält från tre till fyra och därmed förväntas framkomligheten öka för kollektivtrafiken. Eftersom Nockebybron även fram till 2030-talet kommer ha endast tre körfält uppstår dock köbildning i trafiken in mot Bromma. Någon minskad bullernivå innebär knappast en breddning av vägen. Snarare det omvända eftersom bättre vägar generellt leder till ökade trafikvolymer.

Ett led i ombyggnaden av väg 261 är att trafiken till och från Drottningholmsmalmen vilken för närvarande försörjs av tre vägar endast kommer ha Kvarnbacken som till och frånfart. Drottningholm 1:57 kommer därmed ligga i en vägkorsning med en förväntad tredubbling av trafiken längs Kvarnbacken. (Se karta annex 1).

Trafikbuller har identifierats bidra till sömnsvårigheter samt ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar. Förutom hälsoeffekter av buller, innebär närhet till kraftigt trafikerad väg också hälsoeffekter av luftföroreningar.⁹ SFV har tidigare hävdade att fastigheten Drottningholm 1:1 utgör ett bullerskydd. Att så inte är fallet kan vi som bor på Kvarnbacken 5 intyga.

Svea Hovrätt i en dom 2010 (ÖÄ 289-10) angående tvister om arrenden avseende tre fastigheter på närliggande Kärsö gjorde bedömningen att närheten till riksväg 261 och de störningar detta medför, har avgörande betydelse för skälig arrendenivå (som enligt Jordabalken skall avspegla markvärdet). För i andra avseenden i stort sett likvärdiga fastigheter, samtliga strandtomter, fastställde hovrätten arrenden från 33,000 för den mest störda fastigheten närmast väg 261 till 85,000 för den minst störda, en skillnad med en faktor 1:2.6. Svea Hovrätt reducerade arrendenämndens beslut för den mest störda fastigheten med 27% med hänvisning till närhet till väg 261 (för Svea hovrätts argument, se annex 2). Drottningholm 1:57 har ett läge som i stort liknar fastigheten med högst störningseffekt på Kärsön. (För karta som jämför läget för Drottningholm 1:57 med fastigheterna på Kärsö, se annex 1.)

CBRE tar inte upp buller eller andra negativa hälsoeffekter av närhet till en mycket trafikerad väg i sin bedömning (ett förhållande som inte gäller något av CBREs jämförelseobjekt). Med utgångspunkt från argumenten ovan, inklusive domen i Svea hovrätt, måste markvärdet för Drottningholm 1:57 reduceras avsevärt.

2.2.4 Tomtens beskaffenhet och närhet till grannbyggnader

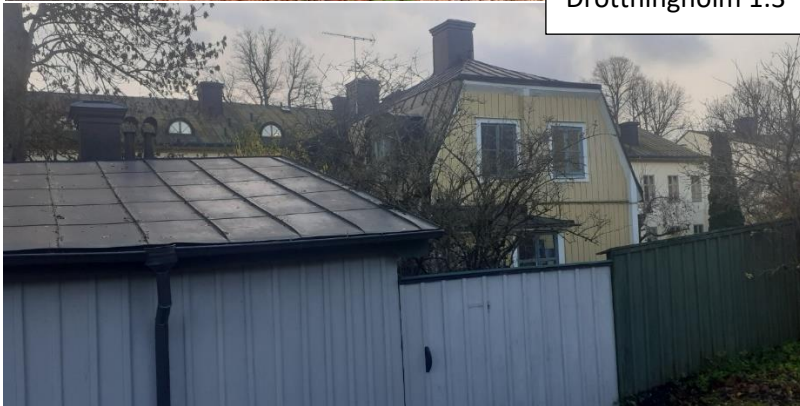
Drottningholm 1:57 är en mycket liten tomt på 649 kvm i jämförelse med de objekt på Ekerö som CBRE använt och även i jämförelse med andra tomter i Drottningholm. Den är dessutom mycket illa disponerad med två byggnader i olika väderstreck som ligger generande nära Lilla skolan. För det första, längs hela tomtgränsen i sydväst ligger Drottningholm 1:1 (kallad Långa raden) som är ett trevånings hyreshus. Genom Lilla skolans placering kant i kant med tomtgränsen är det endast ca fem meter mellan huskropparna. Detta innebär:

⁸ Källa Trafikverket information oktober 2022, <https://www.trafikverket.se/vara-projekt/projekt-i-stockholms-lan/e4-forbifart-stockholm/nyheter-for-e4-forbifart-stockholm/2022-10/ekerovagen->

⁹ WSP (2019) Transportsystemets påverkan på människors hälsa och livsmiljö hälsoeffekter, kostnader och insatser.

- att utsikten i syd och sydväst mot Drottningholms slott och park är helt skymd
- att under vinterhalvåret ligger bostadshuset och en stor del av tomten helt i skugga
- en generande insyn från lägenheterna i Långa raden

För det andra, i öster delar fastigheten Drottningholm 1:3 av marken på ett märkligt och besvärande sätt. Huset på Drottningholm 1:3 ligger på närmaste punkten blott ca 2,5 meter från tomtgränsen och avståndet mellan bostadshusen är endast ca 5 meter. Bilderna nedan visar närheten mellan husen 1:57, 1:1 och 1:3.



I princip kan den illa formade lilla tomten direkt bakom Drottningholm 1:1 och avskuren av Drottningholm 1:3 knappast jämföras med en villatomt av det slag som CBRE använder som jämförelser. Att den överhuvud är bebyggd är historisk. Lilla skolan är enligt tillgängliga uppgifter byggd under 1700-talets senare hälft. Huset har sannolikt tillkommit före Långa raden. Vore Drottningholm 1:57 idag avröjd, skulle med stor sannolikhet inget byggnadslov lämnas av kommunen för byggnation på Drottningholm 1:57. Marken skulle då i princip sakna marknadsvärde annat än som en utökad tomt för Drottningholm 1:1.

CBRE tar inte upp något av dessa förhållanden i sin utredning. Vi hävdar att de ovanstående faktorerna reducerar markvärdet för Drottningholm 1:57 väsentligt

2.2.5 Särskilda omständigheter

Förutom de strukturella förhållanden avseende tomtens karaktär tillkommer att båda granntomterna är illa skötta med negativ påverkan av Drottningholm 1:57s markvärde.

- På tomten i öster står vid tomtgränsen en mycket stor ask med grenar som sträcker sig långt in på vår tomt och lämnar kontinuerligt mängder av löv och nedfallna grenar på vår fastighet. (Se bild ovan)
- Tomten i väster, Drottningholm 1:1, har under de senaste åren haft en trädgård i förfall från vilken invasiva ogräs som kirskål ohämmat sprider sig in på vår tomt. Detta påverkar möjligheten att hålla vår trädgård välskött och kräver omfattande bekämpning vår, sommar och höst.

När vi köpte Lilla skolan 2004 var den då mycket prydliga och välskötta granntomten Drottningholm 1:1 en inte oväsentlig faktor som påverkade vårt beslut och därmed marknadspriset eftersom försäljningen skedde i konkurrens. Idag råder det omvända förhållandet.

2.2.6 Investeringar i marken

Rättspraxis är att vid bedömning av markvärdet får avdrag göras för de egna investeringar som tomträttshavaren försett marken med. Vi har under de 18 år vi varit tomträttsinnehavare gjort omfattande förbättringar av marken i form av planteringar och tillhörande infrastruktur. Kostnader och nedlagt arbete under dessa år uppskattas till 0.4 miljoner kr.

2.2.7 Slutsats avseende värdet av marken

De sammantagna faktorerna ovan reducerar i vår analys det faktiska nuvärdet på marken till Drottningholm 1:57 till ett värde av 3 miljoner enligt kalkylen nedan:

$$(7,000000 \times 0,8^{10} \times 0,8^{11} \times 0,9^{12}) \times 0,85^{13} = 3,427,200 - 400,000^{14} = 3,027,200$$

Det bör noteras att vi dessutom anser att det av CBRE angivna värdet 7 miljoner är godtyckligt och saknar grund utifrån de jämförelseobjekt som använts.

2.3 Avgäldsrenta

Avgäldsrentan ska motsvara en skälig avkastning på markkapitalet, bestämt med utgångspunkt från den långsiktiga realräntan som gäller på den allmänna kapitalmarknaden med tillägg för en värdeökning under avgäldsperioden. Fram till nyligen har en avgäldsrenta av 3 procent varit praxis och även den som SFV vill tillämpa i fallet Drottningholm 1:57.

I fler mål i Mark och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt under den senaste tiden har markägarens krav på 3 procent sänkts av domstolen till 2 procent inklusive den så kallade triangeleffekten. Målen gäller t.ex. mellan Botkyrka kommun och HSB bostadsrättsförening Trädet i Norsborg i ett domslut från mars

¹⁰ Prisnedgång på villamarknaden från högsta nivå 2021- början 2022 med sannolika 20% under 2023

¹¹ Reduktion för buller och andra hälsoeffekter av närhet till riksväg 261 med minst 20% med utgångspunkt från Svea Hovrätts dom avseende Kärsön, se annex 2

¹² Reduktion av tomtens litenhet och beskaffenhet mm uppskattad till minst 10%

¹³ Reduktion av markvärde på grund av byggnadsminnesförklaring och del av världsarvet Drottningholm med 15%

¹⁴ Reduktion på grund av investeringar i tomtmark under 18 år

2022 (F9403-20 mfl); samt mellan SFV och bostadsrättsföreningen Smyrna i Stockholm december 2021 (F6557-20). I den senare domen säger Nacka tingsrätt att:

”det svårt att vid ett givet tillfälle göra en säker bedömning av framtida räntor och en exakthet i ränteberäkningen är inte möjlig att uppnå. Vid en samlad bedömning, där domstolen fäst vikt vid att det ytterst är fråga om en skälighetsbedömning och att sökt ränta bör svara mot ett långsiktigt jämviktsläge, anser domstolen att avgäldsrentan ska bestämmas till skäliga 2 procent.”

Domen SFV mot Smyrna BFR har överklagats av SFV (Svea Hovrätt F15058-21). Något domstolsbeslut har ännu inte fattats.

Dagens inflation och stigande reporänta skulle kunna vara argument för en högre ränta än 2 procent, men de flesta bedömare ser inflationen och räntenivån som en tillfällig ekonomisk störning framkallad av efterverkningar av COVID 19 och Rysslands krig i Ukraina med den energikris och andra störningar på världsmarknaden som pandemin och detta krig medfört. Konjunkturinstitutet menar i sin senaste prognos att konsumentprisindex beräknas vara tillbaka till väl under Riksbankens två procentsmål från och med 2024 och därmed i linje med situationen före den ryska invasionen i februari 2022.¹⁵ Praxis är att avgäldsrentan ska bedömas långsiktigt i ett trettioårsperspektiv. Vi menar därför att en avgäldsrenta av 2 procent är skälig.¹⁶

2.4 Slutsats avseende skälig avgäld 2023-2032

Vi hävdar att ett reellt markvärde i dagens situation är 3 miljoner kr enligt kalkylen ovan och att avgäldsrentan bör sättas till 2 procent i likhet med Nacka Tingsrätts senaste domar. Detta skulle ge en avgäld av 60,000 kronor per år. Vi accepterar dock en avgäld av 65,000 kr.

2.5 Sambandet reellt marknadsvärde och avgäld

Det går i princip inte att jämföra marknadsvärdet för en friköpt tomt med ett tomträttsförhållande. Marknadsvärdet bestäms av hus och tomt tillsammans eftersom dessa inte kan säljas var för sig på en öppen marknad. Tomträttsavgälder med periodiskt extremt höjda värden innebär en hög och okontrollerbar årlig 'driftskostnad' för en potentiell köpare av en tomträtt som inte existerar någon annanstans inom bostadsmarknaden. Marknaden diskonterar priset på grund av denna osäkerhet. Teoretiskt innebär en hög avgäld att marknadspriset sjunker intill en punkt när en fastighet blir osäljbar och i princip därför är utan värde på marknaden. När markägaren över tiden ändrar principer för hur avgälder fastställs och kraftigt höjer avgälden långt över referenser som konsumentprisindex eller marktaxeringsvärden innebär detta en förflyttning av fastighetens värde till markägaren, med andra ord det sker ett slags konfiskering av tomträttsinnehavarens kapital.

2.6 Jämförelse med SFVs andra hyresformer

Staten genom SFV är hyresvärd för tre olika former av hyresförhållande inom UNESCO Världsarv Drottningholm. Dessa är:

- Tomträten Drottningholm 1:57 vars avgäld enligt SFV ska höjas från 55,000 kr 2022 till 183,750 från oktober 2023
- Drottningholm 1:3 - närmaste granne med Drottningholm 1:57 - har sedan 2009 ett bostadsarrendeavtal med SFV som räknas upp årligen med konsumentprisindex. Arrendet för

¹⁵ <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2022-09-28-lagkonjunkturen-star-for-dorren.html>

¹⁶ De första förhandlingarna mellan hyresvärd och hyresgästföreningen i Stockholm har slutat i en uppgörelse för 2023 kring höjning med 3.25%, således långt under inflationen kring 10%.

2022 är enligt innehavaren ca 45,000 och kan under tioårsperioden 2023-2032 beräknas bli ca 58,000 per år i genomsnitt (se nedan.)

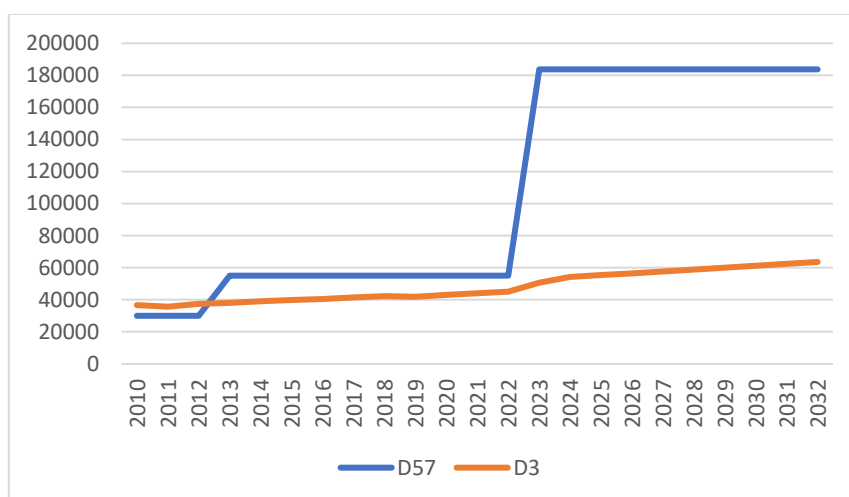
- Uthyrda fastigheter i Kantonområdet i Världsarvsområdets södra del. Dessa är hus från 1700-talet och liknande det vi äger på Kvarnbacken 5, men med i de flesta fall avsevärt större tomter och bättre lägen. Hyresnivån för hus inklusive mark är för närvarande enligt uppgift från hyresgäster 11,500 - 12,000 per månad som ändrats marginellt det senaste decenniet efter att ha följt allmännyttans hyreshöjningar.

För lokalisering av dessa tre typer av fastigheter, se karta över Världsarvet Annex 3. Som framgår nedan hanterar Staten Drottningholm 1:57 på ett synnerligen diskriminerade sätt gentemot de övriga formerna.

2.6.1 Jämförelse med Drottningholm 1:3

En jämförelse mellan avgälden för Drottningholm 1:57 jämfört med arrendet för grannen Drottningholm 1:3 ger följande bild:

Årlig avgäld Drottningholm 1:57 och arrende Drottningholm 1:3¹⁷



Som framgår av figuren ovan har kostnaden för de två intilliggande fastigheterna med Staten som markägare följt varandra fram till nu, men med en förväntad extrem skillnad från oktober 2023.

Drottningholm 1:57 och Drottningholm 1:3 har idag samma marktaxeringsvärde vilket har varit fallet också under hela perioden. Som avkastning på marken för markägaren är det svårt att se att det skulle finnas någon principiell skillnad om marken hyrs ut som tomträtt eller som bostadsarrende.

2.6.2 Jämförelse med Kantonområdet

SFVs krav från oktober 2023 avseende avgälden för Drottningholm 1:57 är per månad drygt 15,300 vilket är ca **30 procent högre** än hyran för **hus och mark** i Kanton där tomterna i vissa fall är över fem gånger större, med mindre generande insyn och mindre buller från väg 261. SFV har under de 18 år vi bott i Drottningholm inte haft någon som helst kostnad avseende Drottningholm 1:57 medan SFV renoverar och upprustar husen och tomterna i Kanton kontinuerligt, ibland med kostnader i storleken

¹⁷ Arrendet för perioden 2023 till 2032 för Drottningholm 1:3 är beräknat på utveckling av konsumentprisindex enligt följande 2023 10%, 2024 5%, och efter 2024 2% per år i linje med Riksbankens målsättning och prognos

0.5–1 miljon per fastighet utan att det påverkar hyresnivån. Hyresgäster som vi känner i Kantonområdet är förståeligt synnerligen nöjda med SFV som hyresvärd.

2.7 Jämförelse med tomträttsavgälder i Stockholms stad

Bromma är ett intilliggande bostadsområde till Drottningholm 1:57 där det finns ett antal småhus med tomträtt. Markägaren Stockholms stads kommun har en modell för beräkning av avgäld för tomträttsarrenden avseende småhus som löper över 10 år enligt formeln Marktaxeringsvärde x 40% x ränta 3.25%. Skulle samma princip tillämpas av Staten beträffande Drottningholm 1:57, hamnar den årliga avgälden för 2023-2032 på 62,400. Staten kräver således en tomträttsavgäld för Drottningholm 1:57 som är *nära tre gånger högre* än vad Stockholms kommun skulle göra. Stockholm kommuns modell har dessutom ett regelverk som lindrar drastiska effekter vid omförhandlingar av avgälden, t.ex. att höjning högst kan göras med 18,000 per tioårig avgäldsperiod och aldrig mer än 100%, samt att höjningen sker stegvis under perioden och når fulla värdet först efter 5 år.¹⁸ (Göteborgs stad har ett liknande system, men använder ett mer generöst system med formeln $0.3 \times \text{marktaxeringsvärdet} \times 3,25\%$ som beräkningsgrund.) Det kan inte vara rimligt eller förenligt med någon form av rättvisa att tomträttsinnehavare i grannkommuner kan ha sådana extrema skillnader i avgäld vad avser bostäder. Kommunfullmäktige i Stockholm har enligt uppgift valt ett system för avgäld som både ska ge staden rimlig avkastning på dess markkapital och undvika tvister och rättsprocesser.¹⁹

2.8 Tomrättsägarens underläge

Lagstiftningen rörande tomträttsinstitutet år 1907 tillkom för att möjliggöra för fler att köpa sig ett eget hem. Tomträten innebar att den enskilde fick tillgång till mark under betryggande former utan egen kapitalinsats. Avsikten var att tomträtt skulle användas som en övergångsform till äganderätt. När hushållen fått en bättre ekonomi skulle de kunna förvärva tomt. Det var således en tidig bostadspolitisk institution. Statens tillämpning idag är den omvända. För den som köpt en fastighet med tomträtt vid en tidpunkt när situationen mer avspeglade de ursprungliga bostadssociala intentionerna, upplever idag att tomträtt är en kronisk källa till oro och potentiellt till förlust av hem och kapital med de potentiella mycket allvarliga psykiska och fysiska hälsoeffekter detta medför.

Som ägare till ett hus på hyrd mark finns det ingen 'exit' när avgäldskraven blir för höga. Vi kan inte tacka och gå som en hyresgäst kan. Den teoretiska åtgärden att fysiskt flytta fastigheten till annan friköpt mark är inte tillåten. Den 'exit' som står till buds är att sälja hus med tomträten. Marknadpriset vid en försäljning av tomträtt påverkas självfallet starkt av avgäldens storlek och inte minst av osäkerheten om framtida avgifter som vi tidigare framhållit. Vid alltför höga avgälder kan husägaren av privatekonomiska skäl tvingas inte endast att ofrivilligt behöva lämna sitt hem, utan även tvingas acceptera betydande förlust av det kapital som investerats i bostaden.

2.9 Sammanfattning

Vi hemställer att Statens Fastighetsverk accepterar ett friköp av marken till Drottningholm 1:57 och inleder förhandlingar om detta. Om ett friköp inte kan genomföras tillämpar en avgäld i paritet med det som gäller för våra grannar inom Världsarvet, i linje med en reell värdering av tomten enligt redovisningen ovan, samt vad avgälden skulle bli i grannkommunen. Vi accepterar därför 65,000 kr i årlig avgäld som skäligen från oktober 2023.

Vi, och många med oss, kan önska att Statens Fastighetsverk inför ett liknande system för tomträttsavgälder för småhus som Stockholms stad (och andra kommuner) numera tillämpar vilket är transparent, rimligt och överblickbart, som har förutsättning att skapa långsiktigt förtroende mellan parterna och minimera rättsprocesser och de kostnaderna förknippade med dessa. Det skulle också

¹⁸ <https://boende.stockholm/regler-tillstand/tomtratt-och-arrende/>

¹⁹ Enligt samtal med handläggare inom kommun för tomträttsfrågor.

eliminera den ångest och oro med negativa hälsoeffekter för den enskilde tomträttsägaren som processer kring avgälder liknande den nu för oss pågående innebär.

Drottningholm den 24 november, 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claes Lindahl', is centered on a light gray rectangular background.

Claes Lindahl

ANNEX 1. KARTA ÖVER DROTTHINGOLMSMALMEN OCH KÄRSÖ



ANNEX 2

SVEA HOVRÄTTS BEDÖMNING AV EFFEKTER PÅ ARRENDEAVGÄLD PÅ GRUND AV NÄRHET TILL VÄG 261 PÅ KÄRSÖN

De tre fastigheternas arrenden som prövades av Svea hovrätt är alla sjötomter med året runt bebyggelse och två av dem nära tio gånger större än Drottningholm 1:57 enligt följande:

<i>Fastighet</i>	<i>Yta</i>	<i>Typ av tomt</i>	<i>Byggnader</i>	<i>Arrende-nämnd</i>	<i>Hovrätt</i>
Stora Ängsholmen 2	4070	Sjötomt, västerläge, fri sikt över Malmen och Mälaren	Två bostadshus och tre uthus	65000	85000
Lilla Ängsholmen 1	6685	Sjötomt, västerläge, fri sikt över Mälaren, Malmen och slottet	Två bostadshus och tre uthus samt ett garage	55000	55000
Lilla Ängsholmen 2	6115	Sjötomt, västerläge, fri sikt över Mälaren, Malmen och slottet	Ett bostadshus, tre uthus, samt ett garage	45000	33000

Hovrätten, efter besiktning på plats, anför i sin dom att ”arrendeställena på Kärsön har generellt ett mycket attraktivt strandnära läge i omedelbar närhet till slottsmiljön kring Drottningholm. Tomterna är avskilt belägna men ligger ändå nära Stockholms centrum med god tillgång till allmänna kommunikationer.” Hovrätten motiverar sitt beslut att höja Stora Ängsholmen 2 arrende från Arrendenämndens beslut med att fastigheten ”utmärker sig genom att de två bostadshusen ligger vid en vik vid Kärsö strand, vilket ger ett ostört läge.” Vad gäller Lilla Ängsholmen 2 ”anser hovrätten att arrendenämnden har underskattat den kraftiga bullerstörningen från Drottningholmsvägen och bron till Drottningholm.”

Hovrättens dom innebär att den reducerade den mest störda tomtens avgäld med 27% procent i förhållande till arrendenämndens förslag, i allt väsentligt beroende på arrendenämndens underskattning av buller från väg 261.

ANNEX 3 KARTA ÖVER DROTTHINGOLMS VÄRLDSARV

SE-559 Royal Domain of Drottningholm

