

**Synpunkter på särskilt yttrande av experten Tore Ljungkvist**

Det noteras att Ljungkvist hänvisar till rättsfallet NJA 1975 s. 385 där det framgår att det är direktavkastningskravet på mark som ska utgöra grund för avgälds-räntan.

Ljungkvist missförstår innebörden av rättsfallet NJA 1986 s. 272 när han skriver att i rättsfallet tydliggjordes hur beräkningen av avgäldsräntan skulle ske. Som redovisats i avsnitt 6.5.1 ansåg HD i detta rättsfall att man i första hand ska lägga utredning om direktavkastningskravet till grund för avgäldsräntan. Det är endast i avsaknad av sådan utredning som realräntan kan komma i fråga som grund för avgäldsräntan.

Att marken kan betraktas som realvärdesäker är ett nödvändigt men inte tillräckligt villkor för att realräntemetoden ska vara användbar. Som framgår av avsnitt 6.5.1 måste realräntan numera justeras för risk.

Ljungkvist hänvisar till hovrättsdomarna i Skåne från 2011 och menar att det inte finns något som talar för att realräntan i dessa fall har bestämts eller ska bestämmas med utgångspunkt i avkastningen på en alternativ placering av ersättningen för marken efter en försäljning av marken.

Som framgår av exploateringskontorets synpunkter på betänkandets avsnitt 6.5.1 är dessa domar inte intressanta för bedömningen om huruvida det är direktavkastningskravet eller realräntan som ska läggas till grund för avgäldsräntan.

Ljungkvist hänvisar till Konjunkturinstitutets utredning om en långsiktig kort ränta och menar att den riskpremie som tillförs längre obligationslån inte ska beaktas eftersom det inte finns något stöd i rättspraxis eller doktrin för att en sådan riskpremie ska läggas ovanpå realräntan.

Ljungkvist blandar ihop begreppen löptidspremie och riskpremie. Löptidspremien motsvarar skillnaden i ränta mellan obligationer med kort och lång löptid och kompenserar för marknadens skilda syn på investeringar med skilda tidsperspektiv på den allmänna kapitalmarknaden. Riskpremien ger kompensation för den högre risken på fastighetsmarknaden jämfört med den allmänna kapitalmarknaden och har alltså ingenting med löptidspremien att göra.

För övrigt är det fel som Ljungkvist säger att det inte finns stöd i rättspraxis eller doktrin för en riskpremie. Detta framgår ovan och av synpunkterna på avsnitt

6.5.1 i betänkandet. Att risken för förluster på markägande i Sveriges tre största städer kan bedömas som extremt liten är inte riktigt. Risken är betydande. Detta visas bl a av att vid krisen på fastighetsmarknaden runt år 1990 var priset som störst i Stockholms innerstad.

Med hänsyn till att HD vägrat prövningstillstånd i målet om kv Trollhättan, se synpunkterna på avsnitt 6.5.1, bedöms det som helt osannolikt att HD skulle sänka avgäldsrentan. Däremot bedöms det finnas goda möjligheter att avgäldsrentan kan höjas.