

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I LINKÖPING

2015 -12- 17

Mål nr \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Aktbil \_\_\_\_\_YTTRANDE  
31 januari 2013  
Dnr. 6-27-12Justitiedepartementet  
103 33 StockholmYttrande 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 avgälds-  
räntans nivå och föreslår därför att det i lagen pekas 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