

TI

Datum \_\_\_\_\_ / .

Till: \_\_\_\_\_

Från: \_\_\_\_\_

Tel.nr.: \_\_\_\_\_

Ring snarast

Ärende: \_\_\_\_\_

70-0700-7477-1

**SKILJEDOM**

meddelad den 1 oktober 2004 i Stockholm  
i skiljeförfarande mellan nedan angivna parter

**PARTER:**

**Påkallande:**

Arlövs Plastgjuteri & Försäljnings AB (556452-9450)  
Bruksvägen 8  
Södra industriområdet  
243 35 HÖÖR

**Ombud:**

Per-Ingvar Jönsson  
Försäkrings- och Skadekonsulterna  
Box 80  
211 20 MALMÖ

**Motpart:**

Sveland Försäkringar, ömsesidigt (545000-7165)  
Växthusvägen 2  
281 51 HÄSSLEHOLM

**Ombud:**

advokaten Sveneric Nylander  
Box 2023  
550 02 JÖNKÖPING

**Saken:** värdering av försäkringsskada

## INLEDNING

Arlövs Plastgjuteri & Försäljnings AB (nedan kallat Arlov) äger fastigheten Höör Höörsgård 21. Denna var försäkrad hos Sveland Försäkringar, ömsesidigt, (nedan kallat Sveland) mot bl.a brand.

Den 12 augusti 1997 utbröt brand i industribyggnaden på fastigheten. Byggnaden totalförstördes. Arlov anmälde skadan hos Sveland. Då parterna inte kunde enas i ersättningsfrågan, påkallade Arlov i brev den 31 maj 2003 till Sveland skiljeförfarande avseende värdet på byggnaden. Påkallandet gjordes i enlighet med 4.9 försäkringsvillkoren, där det föreskrivs att, vid tvist om värdet av skada på egendom, värderingen på begäran av part skall hänskjutas till avgörande enligt lagen om skiljemän. Arlov utsåg civilingenjören Ove Lundgren och Sveland riskingenjören Gösta Wedin som skiljeman. Som tredje skiljeman och ordförande i skiljenämnden utsåg Lundgren och Wedin f.d. hovrättslagmannen Lars Persson. Sedan Arlov anfört jäv mot Persson, ogillade skiljenämnden genom beslut den 5 mars 2004 Arlövs jävsinvändning. Lundgren var skiljaktig. Beslutet överklagades inte av Arlov och har därför vunnit laga kraft. Slutligen skall här antecknas att skiljedomen enligt villkoret 4.9 skall meddelas senast sex månader efter den dag då tredje skiljemannen utsetts. Persson utsågs den 6 februari 2004. Parterna har medgett förlängning två månader av den tid inom vilken skiljedomen skall meddelas, dvs till den 6 oktober 2004.

## PARTERNAS TALAN

Skriftväxling har skett mellan parterna, därvid Arlov bl.a. inkommit med och åberopat en pärm med en redovisning av bakgrunden till tvisten m.m. Parterna har också redovisat sin inställning samt slutfört sin talan vid ett sammanträde inför skiljenämnden i Hässleholm. Därefter har parterna inkommit med var sin kompletterande skrift. Nämnden gör här endast en kort sammanfattning av parternas huvudsakliga ståndpunkter. Vissa synpunkter som parterna har på de värderingsutlåtanden och intyg som åberopas redovisas i avsnittet

## UTREDNINGEN.

Arlöv gör, såsom dess talan slutligen bestämts, gällande följande. Arlov yrkar att byggnadens ekonomiska värde branddagen fastställs till 2.400.000 kr. Då har Arlov räknat med ett värde

\* Rörelseinventarier ... Pastmaskiner etc.

Byggnads tillbehören  
Installationerna FEL

på tomten av 200.000 kr. I byggnadens ekonomiska värde ingår de fasta industritillbehören, däremot ej de lösa tillbehören, bl a vissa maskiner som skadedagen var uppställda i byggnaden\*. Värderingen av byggnaden har skett med hänsyn till dess individuella, speciella karaktär och dess särskilda förutsättningar. Det saknas likartade anläggningar att jämföra med. Underlag för att fastställa ett marknadsvärde, grundat på andra försäljningar, ett ortspris, finns därför inte utan ett avkastningsvärde måste fastställas. Värderingen måste vidare bygga på att Sveland har vitsordat och betalat en nettohyresförlust på 25 000 kr per månad. Vid värderingen är detta alltså bindande för Sveland.

Korrekt

\ &amp; byggnaden

Sveland hävdar att byggnaden skall sättas värdet 1 000 000 kr och har åberopat följande. Skadan skall enligt försäkringsvillkoren beräknas till det ekonomiska värdet omedelbart före skadan. Med det ekonomiska värdet avses egendomens marknadsvärde, dvs det sannolika priset för egendomen vid en normal försäljning, eller - om marknadsvärdet inte kan fastställas - det värde som med beaktande av avkastningsförväntningar och andra värdepåverkande faktorer sannolikt skulle utgöra marknadsvärdet på egendomen. Sveland gör gällande att marknadsvärde/försäljningspris kan fastställas och har hänvisat till ett antal försäljningar av industrifastigheter i Höörs kommun mellan 1994 och 2003 samt har jämfört K/B-talen.

Parterna har yrkat ersättning för sina kostnader i skiljeförfarandet och yrkat åläggande för motparten att svara för skiljemännens kostnader.

## UTREDNINGEN

Arlöv har inkommit med tre värderingsutlåtanden, nämligen utlåtande den 15 oktober 1999 av byggnadsingenjören Anders Aje, utlåtande den 14 april 2003 av aukt fastighetsmäklaren Arne Lindwall och utlåtande 3 april 2003 av Svefa AB. Sveland har inkommit med två utlåtanden, nämligen utlåtande den 23 september 1999 av aukt fastighetsmäklaren Åke Thylander vid Värderingsinstitutet i Skåne AB och utlåtande den 12 september 1999 av aukt fastighetsmäklaren Arne Axelsson. Sveland har också åberopat kompletterande intyg av Thylander. Vidare har denne och Axelsson hörts muntligen vid skiljenämndens sammanträde. Skiljemännen har gjort en okulärbesiktning av fastigheten och andra fastigheter, som åberopats som jämförelsematerial. Nämnden har också införskaffat årsredovisningar för Arlöv avseende de sista tre verksamhetsåren före branden.

Ajes utlåtande: Aje åsatte fastigheten ett tekniskt nyuppförandevärde av kr 5 400 000 +/- 400.000.

Lindwalls utlåtande: Lindwall har – med användande av dels ortsprismetoden, dels ett tänkt avkastningsvärde – funnit fastigheten ha ett marknadsvärde omedelbart före branden av 2.750.000 kr. Därvid har Lindwall sagt sig inte ha tagit hänsyn till industritillbehör enligt 2 kap 3 § jordabalken men däremot till tillbehör enligt 2 kap 1 och 2 §§.

*C = Rörelseinventarier*

*C = Fasta byggnadsinventarier*

OK

?

Svefa AB:s utlåtande: Svefa bedömde fastighetens individuella avkastningsvärde på branddagen till 2.600.000 kr. Med detta värde avsåg Svefa AB det mest sannolika avkastningsvärdet baserat på den av Sveland och Arlov överenskomna nettoavkastningen/hyresförlusten.

Thylanders utlåtande: Thylander fann att fastighetens värde, med hänsyn till priserna på orten, omedelbart före brandskadan uppgick till 1 200 000 kr och att marknadsvärdet efter branden uppgick till 200 000 kr, varför den brandskadade byggnaden kunde åsättas ett marknadsvärde om 1 000 000 kr. Thylander har också angett ett avkastningsvärde avseende byggnaden om 1.300.000 kr. Han har då räknat med en uthyrningsbar yta om 635 kvm och en bruttohyra på 350 kr/kvm. Thylander har angett drifts- och underhållskostnaderna till 80 kr/kvm och fastighetsskatten till ca 4.000 kr/år. Med ett driftsnetto på 167.000 kr och ett direktavkastningskrav på 11 % blir då avkastningsvärdet avrundat 1.500.000 kr. En ortsprisanalys avseende försålda industrifastigheter i Höör under perioden mars 1997 – mars 1998 visar att förvärven ligger i intervallet 778 – 2.294 kr/kvm. Flertalet försäljningar har skett i obeståndssituationer. Det övre intervallet avser moderna anläggningar med en del utställningsytor. Ortsprismaterialet indikerar värdenivån 900.000 – 1.200.000 kr. Thylander kom fram till marknadsvärdet 1.000.000 kr efter avstämning mot ortsprismaterialet.

Tillägg gjorda av Thylander ( i intyg och vid förhöret): Thylander har justerat det nyssnämnda övre ortsprisintervallet till 3.382 kr/kvm, vilket ger ett genomsnitt om 1.951 kr/kvm. Åren 1997 – 1998 låg kallhyran för industrier i Höör på 250 – 400 kr/kvm; beloppet 400 kr/kvm avsåg då moderna lokaler i gott skick, innehållande både kontors- och verkstadsutrymmen. Thylander har därför satt hyran för den aktuella byggnaden till 350 kr/kvm. Antalet förvärv av industrilokaler 1997 – 1998 i Höör var endast fem. Fastigheten mitt emot den aktuella,

Hörsgård 3, såldes år 2000. Priset motsvarade 1 818 kr/kvm LOA. Byggnaden är dock inte riktigt jämförbar med den aktuella. Efterfrågan på industrilokaler var svag. Med hänsyn till att den aktuella byggnadens yta låg under 1.000 kvm – Thylander mätte på en ritning LOA till 635 kvm - torde det dock ha varit lättare att hitta intressenter på den än på andra större lokaler. Den som skulle vilja ha lokalen får antas vara egeninvestorerare, inte någon som avsåg att hyra ut den. Thylander bedömde inte anläggningen som påtagligt processanpassad. Han har gjort sin värdering utan att beakta specialanpassad utrustning i den aktuella byggnaden och utan att ha träffat fastighetsägaren eller ha känt till parternas överenskommelse om hyresförlust.

Axelssons utlåtande: Axelsson fann att marknadsvärdet före branden uppgick till 1.300.000 kr och att marknadsvärdet efter branden endast bestod av markvärdet 300 000 kr, varför marknadsvärdet för byggnaden omedelbart före branden var 1 000 000 kr.

Några tillägg gjorda av Axelsson (vid förhöret): Axelsson var bl a fram till början av 1990-talet VD för Höörs IndustriAB som sysslade med etablering av industrier på orten och har ända sedan 1968 sysslat med detta. Han har därför ingående kännedom om pris- och hyresnivån på industrilokaler i Höör. Axelsson bedömde hyresnivån vid den aktuella tiden till 200 – 300 kr/kvm. Han har räknat med en nettoavkastning på 10 %, vilket dock var något lågt. Axelsson hade inte heller kontakt med fastighetsägaren före värderingen eller kände till överenskommelsen om hyresförlust.

Kommentarer av Arlov: Ajes utlåtande åberopas ej direkt men är intressant ur en annan aspekt; när marknadsvärdet är svårt att fastställa på en individuell byggnad använder försäkringsbranschen ibland generella nyckeltal; ekonomiska värdet erhålls inom t ex lantbruksförsäkring som 70 % av det tekniska värdet. De av Svelands värderare framtagna och åberopade jämförelseförsäljningarna saknar enligt Arlov all relevans, då dessa jämförelseobjekt inte har likvärdiga, likadana ("motsvarande") byggnader.

Sveland  
Kommentarer av Sveland: Ajes värdering saknar relevans eftersom den ej utvisar något marknadsvärde utan vad Aje kallar ett tekniskt nyuppförandevärde. Svelands värdering är inte en marknadsvärdering utan en avkastningsvärdering, vilken kan tillämpas först om ett marknadsvärde inte gått att fastställa. Vidare hävdas att överenskommelsen mellan Arlov och Sveland om nettohyresförlust på 25.000 kr/mån inte speglar en marknadshyra; vid träffandet

av överenskommelsen väjde Sveland in att Arlov saknade avbrottsförsäkring och därför var i ett mycket utsatt läge; på grund härav kom ersättningen att avsevärt överstiga marknadshyran; man beaktade också att byggnaden skulle kunna återuppföras inom 4 – 6 månader enligt vad parterna överenskommit. Att som Svefa gjort basera marknadshyran på överenskomna 25.000 kr/mån är därför inte riktigt. Dessutom gällde hyran också för industritillbehör enligt 2 kap 3 § jordabalken, vilka inte omfattades av försäkringen. Lindwalls värdering skiljer sig så markant från övriga marknadsvärderingar att den inte förefaller objektiv och den redovisar inte heller närmare beräkningssätt eller underlag

S. fämmer  
EJ

OBS Hyran gällde endast fastigheten med de fasta inventarierna enligt 2 kap 2 § jordabalken.

#### DOMSKÄL

##### Tillämplig lag

Försäkringsvillkoren 4.9 hänvisar när det gäller skiljeförfarande till 1929 års lag om skiljemän. Denna lag har ersatts av lagen (1999:1160) om skiljeförfarande. Den nya lagen trädde i kraft den 1 april 1999, då 1929 års lag upphörde att gälla. Eftersom detta skiljeförfarande inleddes mer än två år efter den nya lagens ikraftträdande, följer av övergångsbestämmelserna att det enbart är den nya lagen som skall tillämpas här. Den nya lagen vilar dock på samma grundprinciper som den tidigare.

##### Skiljenämndens prövningsrätt

I värderingsfrågan gäller, också enligt 4.9 i försäkringsvillkoren, att villkorens värderingsregler skall tillämpas vid värderingen. Dessa regler framgår av villkoren 1.10. Där skiljer man mellan det fallet att byggnaden återställs eller en annan byggnad anskaffas av försäkringstagaren och det fallet att byggnaden inte återställs och annan byggnad inte heller anskaffas av försäkringstagaren. Vad som här är aktuellt är det sistnämnda fallet.

Frågan om Sveland är skyldig att återställa byggnaden har emellertid tagits upp i allmän domstol och är ännu inte slutgiltigt avgjord. Arlov väckte talan mot Sveland vid Hässleholms tingsrätt rörande denna fråga. Enligt 1.10.1.1 skall återställande ske senast inom två år; kan återställande inte ske inom två år på grund av hinder som inte beror på den försäkrade får tiden två år räknas från den dag hindret upphörde, dock längst tre år från skadedagen. Tingsrätten ogillade käromålet. Arlov har överklagat domen till hovrätten över Skåne och Blekinge och målet där är ännu inte avgjort. Skulle Arlovs talan bifallas, kommer skiljedomen

att vara utan betydelse i sak. Sveland har påpekat att målet är anhängigt i hovrätten men har inte gjort någon invändning om att skiljenämnden skulle vara förhindrad att pröva frågan om byggnadens ekonomiska värde. Skiljenämnden är därför oförhindrad att pröva denna fråga.

#### *Om Höörsgård 21*

Om den aktuella fastigheten och industribyggnaden har i målet lämnats följande uppgifter, om vilkas riktighet parterna är i huvudsak ense. Fastigheten Höörsgård 21 är belägen i det södra industriområdet i Höör. Avståndet till den genomgående Malmövägen, riksväg 23, är ca 200 m. Gatuadressen är Bruksvägen 8 i Höör. Byggnaden var tidigare uppförd på annan plats och flyttades 1990 till fastigheten. I samband därmed gjordes genomgripande förändringar av den varför det endast var storleken som stämde med den ursprungliga byggnaden. Den aktuella byggnaden hade en betongstomme (pelare och takbalkar) och var grundlagd på en betongplatta. Byggnadens utvändiga mått var 16,2 x 41,5 m och dess invändiga mått 15,7 x 41,0 m. Ytan var alltså 672,3 resp 643,7 kvm. Betongplattan hade kapacitet för hög punktbelastning. Taket bestod av lättbetongelement med 100 mm ovanpåliggande isolering samt 20 mm Mataki takelement. Taket hade ljudisolerats invändigt. Väggarna bestod av liggande lättbetongelement. Byggnaden hade bra dagsljus genom den förhållandevis stora andelen fönster. Uppvärmning skedde genom en grundvattenpump via golvvärme. Ventilationen hade till- och frånluft där tilluften kom i kanaler i golvet. Komfortkyla fanns. Vid fastighetstaxeringen erhöll fastigheten typkod 423, industrienhet, metall- och maskinindustri, värdeår 1989. Vid värdetidpunkten var taxeringsvärdet 817.000 kr, varav byggnadsvärdet 633.000 kr. Byggnaden innehöll ett antal fast anbringade maskiner och det fanns en travers.

*två traverser*

\*Kontors- och personalutrymmen fanns i ett par intilliggande mindre träbyggnader, som inte skadades vid branden. I den brunna byggnaden fanns inte något inrett kontor men av verkstadslokalen utnyttjades en mindre del, avgränsad med plåtskåp och enklare väggar, såsom kontor. Det fanns också vissa personalutrymmen i den brunna byggnaden.

Hur stor den uthyrningsbara arean var har det lämnats något skiftande uppgifter om. Vid nämndens sammanträde förklarade sig parterna ense om att godta 640 kvm såsom uthyrningsbar area. När det gäller takhöjden under balk har denna angetts vara 7,0 – 8,0 m. Nämnden utgår i sin bedömning från en uthyrningsbar area av 640 kvm och en takhöjd av 7,5 m.

### Försäkringsvillkorens regler om byggnad och tillbehör

I villkoret 5.1.1 anges vad som avses med byggnad. Därmed avses sålunda byggnad och sådan byggnadsägare tillhörig egendom som hör till byggnad enligt 2 kap 2 § jordabalken, som lyder

"Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad såvitt angår  
 --- fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.  
 -----

"Till byggnad räknas även oljetank och bränsle inom fastigheten, avsedda för försäkrad byggnads uppvärmning."

### Vad försäkringen omfattar

Nu nämnda tillbehör är byggnadstillbehör. Av villkoret 5.1.1 följer motsättningsvis att s k industritillbehör enligt 2 kap 3 § jordabalken inte ingår i den försäkrade byggnaden. Med industritillbehör avses där maskiner och annan utrustning, som tillförts en industrifastighet för att användas i den industriella verksamheten. Vare sig utrustningen enligt 2 kap 3 § är fast eller rörlig så inkluderades den alltså inte i den försäkrade egendomen. Den uppdelning i

försäkrad och icke försäkrad egendom som Arlov vill göra med hänsyn till om utrustningen är fast eller rörlig är alltså inte tillämplig i detta fall. Skiljenämnden har följaktligen att värdera den aktuella byggnaden jämte byggnadstillbehör enligt 2 kap 2 § jordabalken men inte jämte industritillbehör enligt 2 kap 3 §. Det innebär att sådana industritillbehör inte, vare sig de var fasta eller lösa, skall beaktas vid värderingen.

### Försäkringsvillkorens värderingsregler

Eftersom nämnden skall utgå från att byggnaden inte återställs och annan byggnad inte heller anskaffas av Arlov så skall enligt 1.10.1.3 skadan värderas till skillnaden i byggnadens ekonomiska värde omedelbart före och efter skadan, dock högst till återställandekostnaden.

Rörlic i v  
Fastigheten

FEL

KORREKT

men  
del har

man inte gjort.

Vad som avses med *ekonomiskt värde* anges i villkoret 5.5. Med det värdet avses, som Sveland angett ovan, egendomens marknadsvärde, dvs det sannolika priset för egendomen vid en normal försäljning, eller om "marknadsvärdet" inte kan fastställas, det värde som beaktande av avkastningsförväntningar och andra värdepåverkande faktorer sannolikt skulle utgöra marknadsvärdet på egendomen. Som exempel på sådana värdepåverkande faktorer anges ålder, slitage, omodernitet, belägenhet eller användbarhet. Vad man avsett att uttrycka genom villkoret torde det inte råda någon tvekan om; meningen är uppenbarligen att i första hand en ortprisbedömning skall göras, något som i och för sig skulle ha kommit till klarare uttryck, om det i stället för den ovan citerade "marknadsvärdet" hade stått "ett sådant pris".

Syftet med värderingen är alltså att bedöma byggnadens marknadsvärde. Därvid sökes först fastighetens marknadsvärde. Därmed avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av fastigheten på den öppna marknaden. Värdet på byggnaden erhålls som en rest sedan fastighetens markvärde avdragits från fastighetens marknadsvärde. Tillvägagångssättet påminner om de värderingsprinciper som finns i 7 kap 8 § fastighetstaxeringslagen:

Byggnadsvärde är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom skall bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken.

Kan nu inte marknadsvärdet bedömas med utgångspunkt i ortsprisbedömningen skall i stället en marknadsanpassad avkastningsvärdering ske. Denna skall baseras på det driftsnetto som fastigheten som sådan kan antas generera.

#### *Ortsprismetoden ej tillämplig*

I det ortsprismaterial som Sveland presenterat hade fem av fastigheterna samma typkod, 423, som Höörsgård 21. Vid sitt besök i Höör fann nämnden att varken dessa eller Höörsgård 3 som låg mitt emot Höörsgård 21, och ej heller de övriga fastigheter i ortsprismaterialet som nämnden besiktigade kan anses jämförbara. Nämnden fann inte skäl att ändra denna bedömning efter sammanträdet där de av Sveland anlitade värderingsmännen hördes. Skiljenämnden anser alltså att marknadsvärdet inte kan bestämmas med hjälp av ortsprismetoden.

#### *Hysesförlustöverenskommelsen*

Marknadsvärdet måste i stället bestämmas med hjälp av avkastningsmetoden..

Byggnad och fasta byggnadsinventarier 2 kap 2 § jordabalken 10

Arlöv har gjort gällande att den överenskommelse om hyresförlustersättning som träffades mellan parterna och som innebar att Arlov under 18 månader skulle uppbära 25 000 kr/mån netto är bindande för Sveland på så sätt att byggnadens avkastningsvärde skall fastställas med användande av ett nettohyresbelopp på 25 000 kr/mån, dvs 300 000 kr/år. Denna ersättning gällde dock också de industritillbehör som fanns i lokalen. Skiljenämnden har tidigare konstaterat att den här aktuella försäkringen inte har omfattat industritillbehör enligt 2 kap 3 § jordabalken. Vad Sveland åtog sig att betala i hyresförlustersättning skulle således inte utan reduktion kunna användas för att bestämma byggnadens värde enligt försäkringsvillkoren. Men ej heller i övrigt finns det, när det gäller att fastställa byggnadens marknadsvärde, något rättsligt stöd för att åberopa vad Sveland medgett att betala i sådan ersättning.

FEL!

?

#### Tillämplig hyresnivå

Byggnaden har en relativt hög standard och generalitet. Den mest sannolika köparen är en sk egenanvändare. Begreppet egenanvändare används för den kategori fastighetsintressenter som förvärvar en fastighet för den egna verksamheten. Det behöver i detta fall inte vara en tillverkare av plastprodukter. Däremot är det mindre sannolikt att någon investerare, exempelvis fastighetsbolag, försäkringsbolag etc, skulle vara intresserad av denna fastighet. Främsta orsaken härtill är att den är för liten för att passa in i investerarens portfölj.

Åke Thylander som värderat byggnaden för Svelands räkning har uppgett att kallhyran för industrilokaler i Högås åren 1997 och 1998 låg på 250 – 400 kr/kvm per år och han har, med hänsyn till att den övre gränsen avsåg lokaler med både kontors- och verkstadsutrymmen, satt hyran för den aktuella byggnaden till 350 kr/kvm. Skiljenämnden anser att hyran vid värdetidpunkten bör bestämmas till 375 kr/kvm. Det kan nämnas att skiljenämnden (dess majoritet; jämför Gösta Wedins till domen fogade skiljaktiga mening) anser att jämförelser med hyresnivån på andra orter ger ringa ledning, t ex inte nivån i Landskrona där antalet vakanser är osedvanligt högt när det gäller industrilokaler.

#### Inflationsutvecklingen

Vid värdetidpunkten på hösten 1997 bedömde fastighetsmarknaden att inflationsutvecklingen var 3,5 % per år. De antaganden som marknadens aktörer vid denna tidpunkt sålunda hade rörande inflationsutvecklingen är en av de parametrar som påverkar det sökta marknadsvärdet. Skiljenämnden kalkylerar därför med en höjning av den initiala hyran, 375

kr/kvm, med 3,5 % per år. Eftersom den mest sannolika köparen är en sk egenanvändare finns det inte anledning att räkna med någon justering i den kalkylen med hänsyn till senare ändrade marknadshyror. Det kan påpekas att Thylander gjort samma bedömning beträffande den mest sannolika köparen.

#### *Vakans/hyresrisk*

Av samma skäl - den mest sannolika köparen är en sk egenanvändare - har nämnden inte räknat med någon vakans/hyresrisk.

#### *Drifts- och underhållskostnader*

Kostnaderna för drift och underhåll har beräknats till 80 kr/kvm och år. De är baserade på erfarenhetsmässiga grunder. Byggnadens underhållsskick innebar att inga större underhållskostnader hade behövt vidtas under åren närmast efter år 1997. Kostnaderna kunde bedömas utveckla sig i enlighet med antagen inflation.

#### *Flerårig avkastningsanalys*

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten kan antas generera. Ett avkastningsbalanserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton eller investeringar och restvärdet (dvs det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp används en kassaflödeskalkyl. Även om den mest sannolika köparen är en egenanvändare, finns det inte något skäl för att avstå från att använda en sådan kalkyl, som ger ett betydligt säkrare resultat än en direktavkastningsmetod. Oavsett detta bör avkastningsvärderingen baseras på att en hyresvärd antas uppbära hyresintäkter av byggnaden.

Kalkylräntan har satts till 12 % och vid beräkning av restvärdet har använts ett direktavkastningskrav om 10 %.

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med vilken typ av fastigheter som värderas, läge alternativa användningsmöjligheter m m.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas, utifrån ett bedömt direktavkastningskrav, på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Kassaflödeskalkyl, se [bilaga 1](#)

#### *Marknadsvärdet*

Marknadsvärdet av fastigheten bedöms efter avrundning till 2.100.000 kr vid värdetidpunkten. Fastigheten utan byggnad har av parterna bedömts ha ett värde om 200 000 kr. Byggnaden bedöms därför ha ett marknadsvärde på branddagen den 12 augusti 1997 om 1.900.000 kr.

#### *Skiljedomskostnaderna*

Skiljenämndens värdering innebär att nämnden av skillnaden mellan yrkat och medgivet belopp,  $(2.400.000 - 1.000.000 =) 1.400.000$  kr, godtar 900.000 kr, motsvarande 2/3 av skillnaden. Arlövs är således vinnande till 2/3 och tappande till 1/3 och för Sveland är det tvärtom. Frågan om skiljedomskostnaderna skall avgöras enligt de principer som anges i 18 kap 4 § rättegångsbalken. Sveland bör därför svara för sina egna kostnader och ersätta Arlövs med en tredjedel av dess kostnader i den mån dessa kan godtas.

Arlövs har yrkat ersättning med 110.344 kr, inkl moms. Av beloppet avser 67.500 kr ombudsarvode och återstoden utlägg och kostnader. Momsbeloppet, 16.094 kr, som Arlövs kan dra av mot utgående moms, är ingen ersättningsgill kostnad. Kostnaden för Ajes värderingsutlåtande, 1.125 kr, avser återuppförandekostnaden. Ersättning för den kan inte utgå i denna tvist. När det gäller ombudsarvodet har ersättning bl a begärts för sammanlagt 11 timmars arbete under år 2000 och 2001, dvs 7.425 kr exkl moms. Den 20 december 2002 dömde Hässleholms tingsrätt i tvisten om återuppförande av byggnaden. Eftersom frågan om fastställande av ett marknadsvärde för byggnaden inte aktualiserades förrän då, finner skiljenämnden att det inte finns fog för att i nu förevarande tvist medge ersättning för arbete, nedlagt 2000 och 2001.

Skiljenämnden finner alltså att ersättningsgilla kostnader för Arlövs utgör  $(110.344 - 16.094 - 1.125 - 7.425 =) 85.700$  kr. Av detta belopp skall Sveland svara för  $(1/3 \times 85.700 =) 28.567$  kr.

Ersättningarna för skiljemännen bör bestämmas, för skiljenämndens ordförande Lars Persson till 56.291 kr, varav 55.000 kr i arvode, för skiljemannen Gösta Wedin till 92.014 kr, varav 78.313 kr i arvode, och för skiljemannen Ove Lundgren till 58.259 kr, varav 56.375 kr i arvode. Av Wedins och Lundgrens ersättningar utgör 18.403 kr resp 11.275 kr mervärdeskatt.

Parterna är skyldiga att solidariskt svara för ersättningarna till skiljemännen jämte ränta, liksom för löneskatt för skiljemannen Persson (enligt uppgift från skattemyndigheten 24,24 %; Perssons personnummer: 310307-0516). Parterna emellan skall Sveland svara för två tredjedelar av ersättningarna till skiljemännen och av löneskatten.

Vad ena parten utgett till skiljemännen utöver vad som slutligt skall falla på honom äger han söka åter av motparten.

#### DOMSLUT

1. Skiljenämnden finner att byggnaden på fastigheten Höörsgård 21 i Höörs kommun omedelbart före branden den 12 augusti 1997 hade ett värde om **en miljon niohundrausen (1.900.000) kr.**
2. Sveland förpliktas utge ersättning till Arlov för processkostnader med tjuguoåtusenfemhundra sextiosju (28.567) kr.
3. Skiljemännens ersättningar fastställs, för Lars Persson till femtiosex tusentvåhundra nittioen (56.291) kr, för Gösta Wedin till nittiotvå tusenfjorton (92.014) kr och för Ove Lundgren till femtioåtta tusentvåhundra femtio (58.259) kr.
4. Parterna är solidariskt betalningsskyldiga för ersättningarna till skiljemännen jämte ränta enligt lag från den 1 november 2004 tills betalning sker. Parterna är vidare solidariskt skyldiga att svara för den löneskatt som belöper på arvodet till skiljemannen Persson.
5. Parterna emellan skall Sveland svara för två tredjedelar (2/3) av ersättningarna till skiljemännen och av den löneskatt som belöper på skiljemannen Perssons arvode.

Bilaga 1

14

6. I förskott har vardera parten betalat 25 000 kr vartill kommer upplupen ränta. Lars Persson bemyndigas att för egen och övriga skiljemäns räkning uppbära dessa medel och fördela dem mellan skiljemännen i avräkning på deras ersättningar samt avge redovisning till parterna härför.

-----

Denna skiljedom har avfattats i enlighet med följande omröstningsregler. Enligt 4.9 försäkringsvillkoren gäller tredje skiljemännens värde, om det inte överstiger det högsta eller understiger det lägsta värde som någon av de två andra kommit till; i annat fall gäller det högsta respektive det lägsta av de belopp vartill de andra skiljemännen kommit. Tredje skiljemannen Persson har anslutit sig till skiljemannen Lundgrens värdering. Perssons värde gäller således, eftersom detta inte överstiger eller understiger utan är lika med det värde som Lundgren kommit till. Skiljemannen Wedin delar de båda andra skiljemännens mening att ortsprismetoden inte kan användas men har gjort en annan avkastningsvärdering än de. Wedins avkastningsvärdering redovisas i ett särskilt yttrande såsom en skiljaktig mening. I fråga om skiljedomskostnaderna, vilka samtliga skiljemän skall bedöma mot bakgrund av att tredje skiljemännens värde gäller, är skiljemännen eniga.

-----

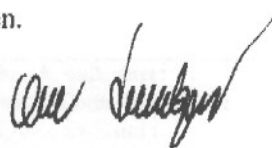
Part som inte är nöjd med skiljemännens beslut enligt 3 ovan får hos Stockholms tingsrätt, Box 8307, 104 20 Stockholm, föra talan mot domen i denna del. Talan skall väckas inom tre månader från den dag då parten fick del av skiljedomen.



Lars Persson



Gösta Wedin



Ove Lundgren

Skiljaktig mening av skiljemannen Wedin, se bilaga 2

Bilaga 1

# KASSAFLÖDESKALKYL

Höörsgård 21, Höörs kommun

har med försättningar enligt värdeutlåtandet ett avkastningsvärde av:

**2 100 tkr** vid värdetidpunkten augusti 1997

Nuvärde av driftnetton	1 238 tkr
Nuvärde av restvärde	889 tkr
Värdetillägg för återstående räntebidrag	0 tkr
Värdetillägg/värdeavdrag för *	0 tkr
<b>SUMMA</b>	<b>2 127 tkr</b>

## KASSAFLÖDE

(Nominella belopp i tusentals kronor)

År	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bedomd inflation	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
(+) Hyror, lokaler	240	248	257	266	275	285	295	305	316	327
(=) Effektiv hyra	240	248	257	266	275	285	295	305	316	327
(-) Drift & Underhåll	51	52	54	56	58	60	62	64	66	68
(-) Fastighetsskatt	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
(=) Driftnetto	185	192	199	206	213	221	229	237	245	254

Årlig kalkylränta totalt kapital: 12 %

Restvärde vid kalkylslut: 2 580 tkr  
Värdetförändring per år: 2,2 %

Direktavk. kalk start:	8,8%
Bruttokap.faktor kalk start:	8,8
Direktavk. kalk slut:	10,0%
Avkastningsvärde/åren (kr/kvm):	3 281
Värde/taxeringsvärde (K/T):	2,6

Bilaga 2

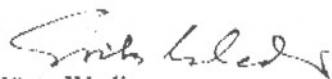
1

**Skiljeärende Arlöv ./ Sveland.**

Min bedömning vid värdering av den brunna byggnaden avviker från vad Lundgren redovisat och jag vill anmäla skiljaktig mening på följande punkter:

- Lundgren hänvisar i sitt omdöme till "fastighetens relativt höga standard", något som jag anser att vi saknar belägg för. Byggnaden var uppförd av begagnat material från delar av en nedmonterad industribyggnad. Den inrymde en helt oscktionerad produktionshall utan möjlighet att skilja på råvaror, tillverkning och färdigvaror. Den saknade kontor och rum för sociala faciliteter. Vad som möjligen var av hög standard var omfattande industritillbehör, som ju inte hör till begreppet byggnad och som inte var försäkrade. De friliggande barackbyggnaderna, som finns kvar på tomten, var av enkelt slag och indikerar ingen hög standard i övrigt.
- Som jämförelsegrund vid fastställande av skälighetsnivå vill jag lägga en utredning avseende industrifastigheter i Landskrona redovisad i tidskriften Fastighetsvärlden augusti 2003. Här anges medelnivån för lokaler med bra läge vara 350:- per kvm. Landskrona som hamnstad belägen invid E 6 bör vara mer attraktivt än landsortskommunen Höör som ligger inom samma region. Ingen jämförande utredning om vakanser i dessa orter finns. Inget talar för att nivån skulle vara högre år 1997. Därför anser jag att avkastningsberäkning för Höörsgård 21 ska baseras på tänkt hyresintäkt av högst 350:- per kvm för LOA 640 kvm. Det var också vad Thylander ansåg skäligt. Med antagen driftskostnad på 80:- per kvm blir driftnettot  $270 \times 640 = 172\,800$ :- per år. Den hyresnivå på 375:- per kvm använts har inte motiverats på annat sätt än att den sänks något från max-nivån eftersom kontor och personalrum saknas
- Vi är ense om att en presumtiv köpare av fastigheten är en egenanvändare; d v s någon som avser att själv nyttja lokalerna. Den investering köparen gör måste då finansieras genom den egna verksamheten eftersom inga hyresbelopp kommer att betalas. Trots detta anser Lundgren att beräkning av kapitalvärdet kan göras med hjälp av "kassaflödeskalkyl". Han räknar därvid med en tänkt hyresinflation på  $+3\frac{1}{2}\%$  per år som han sedan applicerar på ett kassaflöde som inte skulle existera för en egenanvändare. Detta är en teoretisk kalkylmodell som blir helt verklighetsfrämmande när lokalerna användes i ägarens egen verksamhet. Lundgrens resultat blir ett belopp som inte kan anses vara ett objektiva mått på fastighetens ekonomiska värde omedelbart före branden.
- Jag anser att kapitalisering av årligt driftnetto med tillräcklig noggrannhet kan göras med diskonteringsmetoden. Med antaget räntekrav på 11 % på köparens investering ger metoden fastighetsvärdet  $172\,800 : 0,11 = 1\,570\,909$ :-, vilket kan avrundats till 1 600 kkr. Efter avdrag för markvärdet 200 kkr. återstår 1 400 kkr. som byggnadsvärde.
- **Min bedömning är att byggnadens ekonomiska värde omedelbart före branden kan bestämmas till enmillionfyrahundratusen kronor.**

OBS!

  
Gösta Wedin  
Av Sveland utsedd skiljeman.