



PM 2007:142 RI (Dnr 309-2962/2004)

Laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004, § 18, om tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus

Fråga om fullföljelse

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Ansökan om prövningstillstånd samt överklagande av kammarrättens dom till regeringsrätten fullföljs ej.

Föredragande borgarrådet Kristina Axén Olin anför följande.

Ärendet

Länsrätten meddelade den 8 februari 2005 dom i målet om laglighetsprövning av rubricerat beslut av kommunfullmäktige. I domen upphävde länsrätten det överklagade beslutet i den del som enligt länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Staden begärde prövningstillstånd och överklagade domen till kammarrätten.

Kammarrätten har, sedan prövningstillstånd meddelats, den 16 juli 2007 meddelat dom och finner där, i likhet med länsrätten, att beslutet strider mot likställighetsprincipen och avslår stadens överklagande. I avvaktan på kommunstyrelsens beslut har juridiska avdelningen överklagat kammarrättens dom till regeringsrätten och anhållit om prövningstillstånd med begäran om anstånd till den 21 september 2007 med att utveckla skälen för såväl prövningstillstånd som överklagande.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktiges beslut har befunnits strida mot likställighetsprincipen av såväl länsrätt som kammarrätt. För att regeringsrätten skall ta upp ett överklagande av kammarrättens dom krävs prövningstillstånd. Stadsledningskontorets bedömning är att utsikterna att erhålla prövningstillstånd är små och kontoret föreslår därför att staden inte fullföljer överklagandet till regeringsrätten av kammarrättens dom.

Mina synpunkter

Blandade upplåtelseformer är av väsentlig betydelse för Stockholms förutsättningar att utvecklas som attraktiv och mångsidig storstad. Åtgärder för att främja produktionen av hyresrätter måste dock vara ekonomiskt sunda och förenliga med gällande lagstiftning.

Kammarrättens dom bekräftar vad den nuvarande majoriteten påpekade redan när beslutet fattades 2004, nämligen att särbehandling av tomträttsavgälderna för en viss upplåtelseform inte är förenlig med kommunallagens likställighetsprincip. Hade den dåvarande vänstermajoriteten hörsammat detta hade staden besparats en utdragen juridisk process och tomträttshavarna sluppit sväva i osäkerhet inför framtiden.

Mot bakgrund av att vi var emot beslutet när det togs av kommunfullmäktige och att vi anser att likställighetsprincipen är viktig ur ett medborgar- och rättviseperspektiv har vi inte för avsikt att begära prövningstillstånd hos regeringsrätten. Däremot är det angeläget att förbättra förutsättningarna för byggande av olika upplåtelseformer. Men det kommer att ske utifrån välgrundade och lagenliga principer för att främja långsiktighet och rättstrygghet.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

Ansökan om prövningstillstånd samt överklagande av kammarrättens dom till regeringsrätten fullföljs ej.

Stockholm den 6 september 2007

KRISTINA AXÉN OLIN

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* och *Roger Mogert* (båda s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Ansöka om prövningstillstånd samt överklaga kammarrättens dom till regeringsrätten.
3. Därutöver anföra följande.

Ärendet bör prövas vidare. Det ställningstagandet gör vi av flera skäl. Bland annat torde den modell för avgäldernas fastställande som överklagats i första hand påverka byggherrens projektkalkyl för nybyggnadsprojekt. Vem som är kommunmedlem och som ska likabehandlas i det aktuella ärendet är alltså inte självklart. Den upptrappning som sker i ett nybyggt hyreshus påverkar alltså inte i första hand hyran utan projektkalkylen. Domen innebär alltså inte i första hand en förändring för den enskilda hyresgästen eller bostadsrättsföreningen, utan graden av nybyggnation i hyresrätt- som kommer att minska.

Mot denna bakgrund förefaller föredragande borgarrådets ställningstagande logiskt. Hittills i år har ca 80 % av markanvisningarna skett till bostadsrätter, samtidigt sker en massiv ombildning av befintliga hyresrätter till bostadsrätter. I det fallet överförs gemensamma värden godtyckligt till enskilda, något som den moderatledda stadshusmajoriteten anser är förenlig med principen om likabehandling.

Däremot anser man att en utformning av avgälden, som inte nämnvärt påverkar boendekostnaden för den enskilde, men möjliggör en nyproduktion av hyresrätter, är oförenlig med likabehandling av kommunmedlemmarna. Vi finner domslutet olyckligt och orimligt och tycker det bör prövas vidare.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Roger Mogert, Tomas Rudin* och *Teres Lindberg* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Stefan Nilsson* (mp) enligt följande:

Staden måste aktivt verka för att det ska byggas fler hyresrätter. Idag dominerar bostadsrätter kraftigt i nybyggnadsprojekt, vilket motverkar den viktiga målsättningen att ha blandad upplåtelse i hela staden. Vi kan dock konstatera att det inte var en framkomlig väg att använda skilda tomträttsavgälder för att stimulera byggande av hyresrätter.

ÄRENDET

Länsrätten meddelade den 8 februari 2005 dom i målet om laglighetsprövning av rubricerat beslut av kommunfullmäktige. I domen upphävde länsrätten det överklagade beslutet i den del som enligt länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Staden begärde prövningstillstånd och överklagade domen till kammarrätten.

Kammarrätten har, sedan prövningstillstånd meddelats, den 16 juli 2007 meddelat dom och finner där, i likhet med länsrätten, att beslutet strider mot likställighetsprincipen och avslår stadens överklagande. I avvaktan på kommunstyrelsens beslut har juridiska avdelningen överklagat kammarrättens dom till regeringsrätten och anhållit om prövningstillstånd, med begäran om anstånd till den 21 september 2007 med att utveckla skälen för såväl prövningstillstånd som överklagande.

Innehållet i länsrättens dom och stadens överklagande och yttrande till kammarrätten framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtanden 2005-03-15 och 2005-10-14. Staden har i överklagandet ifrågasatt likställighetsprincipens tillämplighet, dels då de flesta som omfattas av den del av beslutet som upphävts av länsrätten inte torde vara att anse som kommunmedlemmar (juridiska personer som inte äger fast egendom i kommunen är inte kommunmedlemmar) dels, för de fall denna del av beslutet skulle kunna anses gälla kommunmedlemmar, staden inte träder i kontakt med dessa i denna deras egenskap (vid exempelvis köp och försäljning av fastigheter är principen inte tillämplig).

Vidare har staden i överklagandet hävdats att om likställighetsprincipen ändå skulle anses tillämplig på det överklagade beslutet, så strider detta likväl ej emot principen enligt staden. De skilda nivåerna för tomträttsavgäld avseende fastigheter upplåtna för hyresrättsändamål respektive bostadsrättsändamål bygger på sakliga och objektiva grunder. För de två upplåtelseformerna gäller olika förutsättningar genom olika avkastningsförmåga och därmed värde för marken varför beslutet enligt staden inte innebär att kommunmedlemmar i samma situation kommer att behandlas olika.

Kammarrätten finner i sina domskäl att tomträttshavare får jämföras med fastighetsägare och att beslutet är generellt till sin omfattning varför likställighetsprincipen enligt kammarrätten är tillämplig på beslutet. Kammarrätten anser att staden genom reducerade avgälder för innehavare av tomträtter bebyggda med hus upplåtna med hyresrätt särbehandlar dessa tomträttshavare.

Kammarrätten konstaterar vidare i likhet med länsrätten att de metoder staden använt vid uppskattningen av markvärdeutvecklingen för hyresrättsobjekt är behäftade med stor osäkerhet och att det lägre värdet för bostäder upplåtna med hyresrätt även är beroende av att hyressättningen inte är fri. I målet är därför enligt kammarrättens mening inte visat att det föreligger sakliga skäl för den beslutade särbehandlingen varför stadens överklagande avslås.

BEREDNING

Ärendet har beretts inom stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 augusti 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiges beslut har befunnits stridande mot likställighetsprincipen av såväl länsrätt som kammarrätt. För att Regeringsrätten skall ta upp ett överklagande av kammarrät-

tens dom krävs prövningstillstånd. Sådant kan lämnas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan provas eller om det föreligger synnerliga skäl för sådan prövning, såsom att grund för resning föreligger eller att målets utgång i kammarrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag. Juridiska avdelningens bedömning är att utsikterna att erhålla prövningstillstånd är små. Det skall också noteras att det enligt 13 kap 6 § jordabalken inte är tillåtet att göra en tomträtts bestånd beroende av villkor eller att inskränka tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta nyttjanderätt i densamma. Tomträttsändamålet kan anges till bostäder, men någon inskränkande precisering av det ändamålet är inte tillåtet.

Stadsledningskontoret föreslår att staden inte fullföljer överklagandet till Regeringsrätten av kammarrättens dom.