

PM 2005 RIII (Dnr 309-2962/2004)

Överklagande av länsrättens dom i mål om laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004, § 18 om tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus

Yttrande senast 24 november 2005

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Som yttrande till kammarrätten överlämnas och åberopas av juridiska avdelningen upprättat förslag.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har genom beslut den 7 juni 2004, § 18, beslutat om ändringar av tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus. Beslutet överklagades var för sig av Karin Molin och Bo Lingerius.

Länsrätten meddelade den 8 februari 2005 dom i målet om laglighetsprövning av beslutet. I länsrättsdomen upphävs det överklagade beslutet i den del som enligt länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt.

Länsrättsdomen har överklagats av staden till kammarrätten med begäran om prövningstillstånd. I överklagandet till kammarrätten har staden redogjort för varför länsrättens dom skall ändras samt för skälen för att prövningstillstånd skall medges. Kammarrätten har meddelat prövningstillstånd och klagandenas inlagor med anledning av överklagandet har tillställts staden som beretts tillfälle till yttrande. Klagandenas inlagor, som inte innehåller något nytt i sak, biläggs. Juridiska avdelningen har upprättat förslag till yttrande.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att juridiska avdelningens förslag till yttrande ges in till kammarrätten.

Mina synpunkter

Jag delar stadsledningskontorets åsikt och föreslår att staden vidhåller sitt överklagande samt att juridiska avdelningens förslag, *bilaga 1*, ges in till kammarrätten.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta följande

Som yttrande till kammarrätten överlämnas och åberopas av juridiska avdelningen upprättat förslag.

Stockholm den 26 oktober 2005

LEIF RÖNNGREN

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. avslå föredragande borgarrådsförslag till beslut
2. därutöver anförda följande

I juni 2004 tog majoriteten beslut om höjda tomträttsavgälder för småhus, bostadsrätter och hyreshus. Generellt innebar beslutet i fullmäktige att bostadsrätterna fick högre markhyror än hyreshusen.

Redan vid tidpunkten för beslutet reserverade sig vi oss mot förslaget eftersom det skulle innebära en risk att fullständigt ödelägga ekonomin för många boende i Stockholm och hårdast skulle det drabba dem med små ekonomiska marginaler. I ett läge där höga energipriser och höjd fastighetsskatt redan skapat höga boendekostnader är detta naturligtvis än mer allvarligt.

Höjningen innebar att många bostadsrättsföreningar som haft relativt låg markhyra fick chockhöjningar. I vissa områden fick bostadsrättsföreningar i äldre hus höjningar på över 3 000 procent. Konsekvenserna av en sådan politik blir förödande för väldigt många människor.

Kommunfullmäktigebeslutet strider enligt Länsrättens dom mot likställighetsprincipen och ett naturligt agerande från stadens sida måste vara att riva upp beslutet från juni 2004.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Kommunfullmäktige har genom beslut den 7 juni 2004, § 18, beslutat om ändringar av tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus. Beslutet överklagades var för sig av Karin Molin och Bo Lingerius.

Länsrätten meddelade den 8 februari 2005 dom i målet om laglighetsprövning av beslutet. I länsrättsdomen upphävs det överklagade beslutet i den del som enligt länsrätten innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt.

Länsrättsdomen har överklagats av staden till kammarrätten med begäran om prövningstillstånd. I överklagandet till kammarrätten har staden redogjort för varför länsrättens dom skall ändras samt för skälen för att prövningstillstånd skall medges. Kammarrätten har meddelat prövningstillstånd och klagandenas inlagor med anledning av överklagandet har tillställts staden som beretts tillfälle till yttrande. Klagandenas inlagor, som inte innehåller något nytt i sak, biläggs. Juridiska avdelningen har upprättat förslag till yttrande.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 14 oktober 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Länsrätten meddelade 2005-02-08 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 har överklagat domen till kammarrätten. Över överklagandet har yttranden inkommit som staden beretts tillfälle att yttra sig över.

Förvaltningens förslag

Stadsledningskontoret föreslår staden att juridiska avdelningens förslag till yttrande ges in till kammarrätten.

Bilagor

Bilaga 1 Juridiska avdelningens förslag till yttrande

Bilaga 2-3 Klagandenas yttranden

Kammarrätten i Stockholm
Avd 4
Rotel 044

M å l n r 1 4 4 1 - 0 5 o c h 1 4 4 2 - 0 5

Stockholms kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan staden, har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över inlagor från Bo Lingserius respektive Karin Molin. Med anledning härav får staden anföra följande.

Staden vidhåller vad som anförts till länsrätten och i överklagandet till kammarrätten. Vad klagandena anført nu föranleder följande kommentarer.

Likställighetsprincipen gäller när en kommun träder i kontakt med sina medlemmar i denna deras egenskap. Staden hävdar som angivits i överklagandet att likställighetsprincipen inte är tillämplig i detta fall, dels då beslutet om tomträttsavgälder inte gäller mot någon i just denna egenskap, på samma sätt som likställighetsprincipen inte anses gälla när en kommun köper eller säljer fastigheter, dels då de som omfattas av den del av beslutet som upphävts normalt inte torde vara kommunmedlemmar i kommunallagens mening. Tomträttsinnehavare som är juridiska personer skall för att vara kommunmedlemmar enligt kommunallagen äga fast egendom. Att bostadsrättsföreningar med tomträttsinnehav dessutom skulle äga fast egendom torde knappast förekomma.

Angående det som Bo Lingserius anför om gatuunderhåll och snöröjning skall noteras att kommunens skyldigheter i dessa avseenden är reglerade i särskild lagstiftning och anknyter inte till kommunmedlemskap hos nyttjare eller innehavare av fastigheter eller tomträtter i området.

Om likställighetsprincipen likväl skulle anses tillämplig hävdar staden att beslutet inte innebär att kommunmedlemmar i samma situation kommer att behandlas olika. För de två upplåtelseformerna råder skilda förutsättningar. På sätt som visats i bilaga till överklagandet av (dåvarande) gatu- och fastighetskontorets avdelning för strategi och värdering grundas differentieringen av avgälderna på sakliga och objektiva skäl. I fråga om Karin Molins kritik mot stadens beräkningar av markvärdeutrymmen för fastigheter med hyresrätter respektive bostadsrätter kan först noteras att någon kritik mot redovisade värdegrundande parametrar inte anförts. Vidare bör påpekas att av dessa beräkningar inte dras slutsatser om markvärdenas absoluta nivåer för de båda kategorierna. Det är alltså inte fråga om några regelrätta hypotetiska avkastningskalkyler i syfte att klarlägga markvärdets storlek i kr/m². Den konklusion som dras av beräkningarna är att markvärdeutrymmena för fastigheter med bostadsrätter är klart högre än för fastigheter med hyresrätter och att därmed markvärdena för den förra kategorin är högre än för den senare. I detta konstaterande ligger ingen osäkerhet.

Härtill kommer som angivits i överklagandet av länsrättens dom att det för staden är det angeläget att även hyresrätt fortsätter att finnas som boendeform i Stockholm. Även detta utgör i sig ett sådant sakligt skäl som i sig medger undantag från likställighetsprincipen.

Staden vidhåller att länsrättens dom skall upphävas.