

Bilaga 20:5 till kommunstyrelsens protokoll den 20 oktober 2004, § 11

PM 2004 RIII (Dnr 309-2962/2004)

Yttrande till Länsrätten i Stockholms län med anledning av överklagande av kommunfullmäktiges beslut 17 juni 2004 § 18, laglighetsprövning om tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus

Föreläggande om yttrande från Länsrätten i Stockholms län

Sista datum för yttrande är 25 oktober 2004

Borgarrädsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som stadens yttrande över besvären inges och återopas förslaget från stadsledningskontorets juridiska avdelning, *bilaga* till promemorian.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Bakgrund

Karin Molin och Bo Lingserius har, var för sig, överklagat kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004 § 18 om bl.a. tomträttsavgälder för flerbostadshus. Av Karin Molin framställt yrkande om inhibition har avslagits av Länsrätten. Länsrätten har förelagt staden att yttra sig över överklagandena. Förslag till yttrande bifogas detta tjänsteutlåtande.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret. Efter det att stadsledningskontoret lämnat sitt första remissvar har Karin Molin inkommit med komplettering av sitt överklagande. Stadsledningskontoret har därför upprättat två tjänsteutlåtanden.

Stadsledningskontoret föreslår att juridiska avdelningens förslag till yttrande, se bilaga, ges in till Länsrätten i anledning av laglighetsprövningen.

Mina synpunkter

Jag hänvisar till stadsledningskontorets juridiska avdelnings tjänsteutlåtande som yttrande till Länsrätten.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Som stadens yttrande över besvären inges och återopas förslaget från stadsledningskontorets juridiska avdelning, *bilaga* till promemorian.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 29 september 2004

ROGER MOGERT

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) enligt följande.

Det är lätt att instämma med de klagandes upprördhet över de chockhöjda tomträttsavgälderna. Dessvärre verkar inte den juridiska vägen vara rätt väg att gå, snarare kan vi konstatera att det krävs en annan majoritet i Stockholms stadshus för att avgäldsfrågan ska hanteras på ett anständigt sätt.

ÄRENDET

Karin Molin och Bo Lingserius har, var för sig, överklagat kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004 § 18 om bl.a. tomträttsavgälder för flerbostadshus. Av Karin Molin framställt yrkande om inhibition har avslagits av Länsrätten. Länsrätten har förelagt staden att yttra sig över överklagandena. Förslag till yttrande bifogas detta tjänsteutlåtande.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 30 augusti 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Länsrätten har förelagt staden att yttra sig i anledning av överklagande av kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004 § om bl.a. tomträttsavgälder.

Klagandena Karin Molin och Bo Lingserius har båda åberopat att beslutet skulle strida mot likställighetsprincipen. Bo Lingserius åberopar även att beslutet skulle hänföra sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen samt att det skulle strida mot tomträttslagstiftningen.

I förslaget till yttrande bemöts vad klagandena anför.

Förvaltningens förslag

Stadsledningskontoret föreslår att juridiska avdelningens förslag till yttrande ges in till Länsrätten i anledning av laglighetsprövningen.

Bilagor

Bilaga	Förslag till yttrande, med ändringar införda i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2004.
Bilaga 2	Karin Molins överklagande (redovisas ej här)
Bilaga 3	Bo Lingserius överklagande (redovisas ej här)

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 4 oktober 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Komplettering till yttrande i mål om laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004, § 18 om tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus

Stadsledningskontoret har i tjänsteutlåtande föreslagit kommunstyrelsen besluta att som yttrande till Länsrätten i Stockholm över överklagande av rubricerat beslut inge och åberopa av juridiska avdelningen upprättat förslag. Sedan detta upprättats har den ena klaganden, Karin Molin, i inläga som inkommit till Länsrätten den 20 september 2004 kompletterat sitt överklagande. Innehållet föranleder enligt juridiska avdelningen inget ytterligare yttrande i sak av kommunstyrelsen. Vi föreslår dock att juridiska avdelningens förslag till yttrande kompletteras med följande.

Under rubriken "Överklagandena" som en ny, sista mening: "Karin Molin har efter klagotidens utgång inkommit med kompletterande inläga. Staden har beretts tillfälle yttra sig över innehållet däri."

Under rubriken "Bemötande" som ett nytt första stycke: "Karin Molin har i inläga som inkommit till Länsrätten den 20 september 2004 kompletterat tidigare överklagande. Kompletteringen innefattar ingen ny grund för överklagandet. Såvitt avser denna inläga vill staden endast

påpeka att nya omständigheter som hänvisas till efter klagotidens utgång skall lämnas utan avseende. I övrigt får överklagandena bemötas enligt följande.”

M å l n r 1 3 1 2 8 - 0 4 o c h 1 3 3 5 9 - 0 4 ; K a r i n
M o l i n , B o L i n g s e r i u s . / . S t o c k h o l m s
k o m m u n (S t a d e n)

Beslutet

Kommunfullmäktige beslutade den 7 juni 2004, § 18, följande.

1. I huvudsak bifalles gatu- och fastighetsnämndens hemställan om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus, med förändringar enligt Stadsledningskontoret.
2. Förslaget till huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet fastställs i enlighet med stadsledningskontorets förslag.
3. Vid nybebyggelse av flerbostadshus på tomträttsmark skall markens grundförhållanden fortsättningsvis beaktas i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens utlåtande.
4. Friköpspriser för småhustomträtter inom Stockholms kommun och kranskommunerna ska beräknas som 70 procent av aktuellt marktaxeringsvärde.
5. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigas att framledes korrigera tomträttsavgälderna när det bedöms påkallat med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Överklagandena

Karin Molin och Bo Lingserius har, var för sig, överklagat beslutet vad avser grund för beräkning av tomträttsavgäld för flerbostadshus med yrkande om att beslutet upphävs. Karin Molin har vidare yrkat inhibition, vilket avslagits av Länsrätten. Staden har av Länsrätten förelagts att yttra sig över överklagandena. Karin Molin har efter klagotidens utgång inkommit med kompletterande inlägga. Staden har beretts tillfälle yttra sig över innehållet däri.

Inställning

Staden bestrider klagandenas yrkande.

Grunder för överklagandena

Båda klagandena åberopar att beslutet skulle strida mot likställighetsprincipen. Bo Lingserius åberopar även att beslutet skulle hänföra sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen samt att det skulle strida mot tomträttslagstiftningen.

Bemötande

Karin Molin har i inlägga som inkommit till Länsrätten den 20 september 2004 kompletterat tidigare överklagande. Kompletteringen innefattar ingen ny grund för överklagandet. Såvitt avser denna inlägga vill staden endast påpeka att nya omständigheter som hänvisas till efter klagotidens utgång skall lämnas utan avseende. I övrigt får överklagandena bemötas enligt följande.

Vid nyupplåtelse av tomträtt gäller att avgälden bestäms genom att avtal härom träffas mellan parterna. Även vid omreglering av avgälden inför ny avgäldsperiod kan parterna träffa överenskommelse om den nya avgälden. Kan parterna inte enas i detta fall har den part som önskar ändring av utgående avgäld att väcka talan vid domstol. Domstolen har då att bestämma avgälden för den kommande perioden utifrån marknadsvärdet för marken i de enskilda fallen.

För tomträtter för bostadsändamål, såväl flerbostadshus som småhus, fastställer staden regelbundet avgäldsnivåer. Med hänsyn till det stora antalet bostadstomträtter fastställs avgäldsnivåerna för dessa schablonmässigt för olika områden. Nivåerna bestäms efter företagna ortsprisunder-

sökningar och i syfte att undvika tvister inför domstol. För tomträtter som upplåts för kommersiellt ändamål sätts avgälderna från fall till fall efter markens faktiska värde för den enskilda tomt-rätten.

Avgäldsnormen omprövas som huvudregel av staden de år allmän fastighetstaxering sker. Vid det senaste tillfället, år 2000, höjdes dock inte avgälderna av bostadssociala skäl för att motverka effekten av höjd fastighetsskatt och förmögenhetsskatt. Prisutvecklingen på bostadsmark har dock fortsatt varför avgäldsnivåerna urholkats i förhållande till markpriserna. Vid nu aktuellt beslut har därför en revidering av nivåerna ansetts nödvändig. Då avgälderna varit oförändrade under längre tid har det emellertid inte ansetts möjligt att fullt marknadsanpassa tomträttsavgäl-derna pga de tröskeffekter som skulle uppstå.

Härav följer att staden, oavsett upplåtelseform, bestämt den schablonmässiga avgäldsnivån för tomträtter med bostadsändamål lägre än vad det faktiska markvärdet enligt stadens ortpris-jämförelser i och för sig skulle motivera.

Likställighetsprincipen

Karin Molin anför att enligt beslutet kommer tomträtthavare som är bostadsrättsföreningar att betala en högre avgäld genom att staden inte medger en lika stor rabatt på avgälder för föreningarnas tomträtter som på avgälder för fastigheter med andra tomträtthavare.

Bo Langserius anför bl a att tidigare har alla slag av flerbostadshus behandlats likvärdigt då tomträttsavgälder bestämts. I framtiden skall bostadsrättshus betala högre avgäld än hyreshus. Därigenom kommer kommunmedlemmar i bostadsrättshus att behandlas sämre än de i hyreshus.

Enligt likställighetsprincipen skall en kommun behandla sina medlemmar lika om det inte finns sakliga skäl för annat. Särbehandling av kommunmedlemmar får endast ske på objektiv grund.

Stadens schablonmetod för bestämmande av avgäldsnivån har hittills varit densamma oberoende av om tomträtten förvaltats genom upplåtelse av hyresrätter eller bostadsrätter. När den hittills gällande avgäldsnivån från 1996 fastställdes förelåg ingen påvisad skillnad i värdenivån för mark beroende på förvaltningsform. I gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande inför gatu- och fastighetsnämndens beredning av nu aktuellt beslut sägs att även om det under mitten av 1990-talet kan antas ha funnits ett mervärde för marken så torde detta i förhållande till dagens situation ha varit litet då prisbildningen för de bebyggda flerbostadshusfastigheter som då såldes var densamma oberoende av köparkategori. I utlåtandet konstateras att markprisutvecklingen under de senaste fyra åren varit kraftig såväl inom Stockholms inner- som ytterstad beroende på motsvarande prisutveckling för bostadsrätter. Det samlade värdet av bostadsrätter (summan av bostadsrättsföreningens nettoskuld och de enskilda bostadsrätternas marknadsvärden) överstiger enligt gatu- och fastighetskontoret idag klart fastighetens avkastningsförmåga som hyresobjekt där avkastningen styrs av en reglerad hyresnivå som endast möjliggjort moderata hyreshöjningar under motsvarande period.

För att bestämma de nya avgäldsnivåerna har ett ortsprismaterial för Stockholms inner- och ytterstad tagits fram. Samtliga jämförelseobjekt avser marköverenskommelser med bostadsrättsförening som tänkt slutkonsument. På grundval av detta material har en köpeskillingskoefficient (köpeskillning/taxeringsvärde) kunnat fastställas som sedan räknats ned med säkerhetsmarginal. Med hjälp av denna koefficient har det schablonmässiga avgäldsunderlaget sedan kunnat bestämmas för olika områden utifrån riktvärdena vid fastighetstaxeringen. För att erhålla avgälden multipliceras sedan underlaget med enligt praxis gällande ränta.

I brist på försäljningar av mark som avses upplåtas med hyresrätt har nivåskillnaden mellan marknadsmässigt avgäldsunderlag och reducerat avgäldsunderlag primärt bedömts med stöd av den noterade prisutvecklingen sedan 1996 för bebyggda fastigheter upplåtna med hyresrätt. Genom att marken har sin andel i dessa köp har markvärdeutvecklingen för hyresrättsobjekt kunnat uppskattas. Som komplement har även använts ett hypotetiskt avkastningsresonemang genom studier av värdeförändring av nyproducerade förvaltningsobjekt som antas ha skett som följd av ändringar i driftnetton och avkastningskrav sedan 1996. Bägge metoderna har ansetts behäftade med relativt stor osäkerhet varför försiktighet iakttagits vid bestämmande av köpeskillingskoeffi-

cienten för denna upplåtelseform. För vissa områden i Stockholms ytterstad, liksom i kranskommunerna, har gatu- och fastighetskontoret inte funnit någon markvärdeskillnad mellan förvaltningsformerna hyresrätt och bostadsrätt varför avgäldsunderlaget där är detsamma för dessa former.

Av ovanstående framgår att staden, mot bakgrund av de beräkningar som kortfattat redogjorts för, differentierat avgäldsnivån för de olika upplåtelseformerna i de områden där det befunnits föreligga skäl därtill. Inom respektive upplåtelseform och område är avgäldsunderlaget lika.

De skilda nivåerna för hyresrätts- respektive bostadsrättsändamål har bestämts utifrån ortsprisjämförelser och undersökning av prisutvecklingen. Sakliga skäl har förelegat för stadens beslut att olika nivåer skall gälla. Beslutet strider därför inte mot likställighetsprincipen.

Kommunal angelägenhet

Bo Lingserius hävdar att beslutet skulle kommit till för att ekonomiskt belasta just dem som bor i bostadsrätt och att beslutet skulle innebära införandet av en ny slags bostadsrättsskatt, vilket inte är en kommunal angelägenhet.

Tomträtt får upplåtas i kommunala fastigheter, vilket också sker i Stockholms kommun. För upplåtelsen utgår avgäld som överenskomms mellan parterna, varvid kommunen när det gäller tomträtt för bostadsändamål utgår från schablonmässigt fastställda nivåer.

Om överenskommelse inte kan träffas fastställs nivån av domstol vid omreglering. Att förvalta sina fastigheter och besluta om schablonmässiga nivåer för tomträttsavgäld ingår i den kommunala kompetensen.

Avgälden är ersättning för nyttjanderätt till fastighet enligt jordabalkens tomträttsbestämmelser och utgör ingen skatt.

Lagenlighet i övrigt

Bo Lingserius anför att beslutet skulle stå i strid med grunderna för jordabalkens bestämmelser om tomträtt, bl a genom att kommunen vid en avgäldshöjning för bostadsrättsföreningar skulle profitera på en fiktiv värdestegring som leder till en direkt förlust utan möjlighet till kompensations för tomträttshavaren.

Hur avgälden skall bestämmas vid upplåtelse av tomträtt regleras inte i lag. Om, vid omreglering, parterna inte kan träffa överenskommelse om avgälden för en ny avgäldperiod skall avgälden enligt jordabalkens bestämmelser om tomträtt fastställas av domstol på grundval av markens värde.

Stadens avgäldsnivåer har beslutats efter företagen ortsprisundersökning av markvärdet i olika områden. Nivåerna har bestämts med försiktighet, bl a i syfte att undvika domstolstvister, och understiger enligt staden ett avgäldsunderlag bestämt utifrån ett marknadsmässigt värde. Om tomträttshavaren vid avgäldsreglering inte accepterar föreslagen avgäld i enlighet med fullmäktigebeslutet har tomträttshavaren att stämma staden och låta domstol fastställa nivån.

Det överklagade beslutet strider således inte heller mot tomträttslagstiftningen.

Sammanfattningsvis hävdar staden att klagandena inte anför några omständigheter som medför att det överklagade beslutet skulle vara olagligt enligt 10 kap 8 § kommunallagen. Överklagandena skall därför avslås.