

Handläggare: Torsten Samuelsson  
Avdelningen för Strategi och Värdering  
Tel: 50827043  
torsten.samuelsson@gfk.stockholm.se

2005-02-24

Dnr 2003-413-3435

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Tomträttsavgälder för flerbostadshus**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. att avgäldsnivån för flerbostadshus bestäms i enlighet med kommunfullmäktiges beslut rörande bostadsrätter från den 7 juni 2004
2. att vid sidan av träffade avtal lämna förbindelse om avgäldens storlek enligt redogörelse i detta utlåtande

Olle Zetterberg

Torsten Samuelsson

#### **SAMMANFATTNING**

Länsrätten har i dom den 8 februari 2004 upphävt kommunfullmäktiges beslut av den 7 juni 2004 rörande bostadsavgälder för flerbostadshus vad avser differentiering av avgälderna för hyresrätter resp bostadsrätter. Kontoret utgår från att domen kommer att överklagas och föreslår att fram till dess lagakraftvunnen dom föreligger nyupplåtelse och avgäldsregleringar sker till den nivå fullmäktige beslutade om för bostadsrätter och att detta åtföljs av en förbindelse om justering av nivå om domen ändras eller kommunfullmäktige fattar nytt beslut om en lägre nivå.

#### **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade den 7 juni 2004 (Dnr 309-4243/2003, 309-4238/2003) om nya bostadsavgälder för flerbostadshus och småhus. Beslutet innebar bl a en differentierad nivå mellan flerbostadshus för hyresrätter och d:o för bostadsrätter. Beslutet har överklagats till länsrätten , som meddelat dom den 8 februari 2005. **Bilaga 1.** Länsrätten upphäver kommunfullmäktiges beslut i den del som innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Skälet härtill är att länsrätten finner att beslutet strider mot likställighetsprincipen. Domen kan överklagas till kammarrätten. Ett särskilt ärende till kommunstyrelsen om detta bereds på stadsledningskontorets juridiska avdelning.

### **Kontorets förslag**

Länsrätten har alltså upphävt kommunfullmäktiges beslut angående bostadsavgälderna för flerbostadshus i den del det avser differentiering av avgälderna för hyresrätter contra bostadsrätter med hänvisning till likställighetsprincipen. Kontoret utgår från att domen överklagas. Fram till dess en eventuell ändring av domen kommer till stånd gäller inte fullmäktiges beslut från den 7 juni 2004 i berörd del. Under 2005 beräknas c:a 100 nyupplåtelser vara aktuella. Det är av största betydelse att dessa inte stoppas upp med anledning av domen. Vidare är 2-300 avgäldsregleringar och ett antal förnyade tomträttsupplåtelser aktuella. Närmast aktuella regleringar avser tioårsperioder som startar 1 juli 2006 och där avtal skall vara träffade senast 30 juni 2005. Har avtal inte träffats måste stämning ske senast sistnämnda dag.

Kontoret föreslår följande hanteringsordning. Avgälden sätts till den nivå som fullmäktige beslutade om för tomträtter med bostadsrätt, d.v.s ingen särbehandling sker och avgäldssättningen följer länsrättens dom. Staden förbinder sig dessutom i ett särskilt dokument vid sidan av avtalet att – i det fall länsrättens dom ändras ,eller kommunfullmäktige fattar nytt beslut om avgäldsnivåerna om länsrättens dom står fast – justera avgälden (även retroaktivt) till den nivå, som då kommer att gälla. Skulle länsrättens dom ändras gäller då hela fullmäktigebeslutet från 7 juni 2004, och i annat fall skall den nya nivå som kommunfullmäktige då beslutar om gälla.

**SLUT**