

LÄNSRÄTTEN I
STOCKHOLMS LÄN
Rotel 224
Avd 2

DOM
2005-02-08
Meddelad i
Stockholm

Sid 1 (11)

Bilaga 3

Mål nr
13128-04
13359-04

KLAGANDE

1. Karin Molin
Drottningholmsvägen 13
112 42 Stockholm

2. Bo Lingserius
Östgötagatan 36
116 25 Stockholm

MOTPART

Stockholms stad
Box 1083
104 20 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktiges beslut den 7 juni 2004, § 18
Diariernr 309-4243/2003, 309-4238/2003

SAKEN

Laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900) - KL

STOCKHOLMS STAD	
Kommunstyrelsen	
KF/KS Kansli	
Ink.	2005-02-11
	309-4243/2003
Dnr:	309-4238/2003
Till:	2. till Jurand

akt

BAKGRUND OCH REDOGÖRELSE FÖR DET ÖVERKLAGADE BESLUTET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 25 november 2003, ärende nr 37, bl.a. att hemställa att kommunfullmäktige beslutar att avgäldsnivåerna för flerfamiljshus bestäms i enlighet med det alternativ som utgår från en höjning av avgäldsnivåerna med 25 procent av den föreslagna höjningen i ursprungsalternativet till avgälder som ges i gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, samt att hemställa att kommunfullmäktige beslutar att avgäldsnivån vid nyupplåtelse i bostadsrätt skall utgå från en höjning av nivån med 50 procent av den föreslagna höjningen i huvudalternativet.

Kommunfullmäktige beslutade den 7 juni 2004 bl.a. att i huvudsak bifalla gatu- och fastighetsnämndens hemställan om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhus, med

Dok.Id 544565

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 17106	Krukmakargatan 19	08-720 90 00	08-720 93 00	måndag – fredag
104 62 Stockholm		E-post: lansrattenistockholm@dom.se		09:00 - 12:00
				12:00 - 15:00

förändringar enligt Stadsledningskontoret. Förslaget till huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet fastställs i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

YRKANDE

Karin Molin överklagar beslutet att införa nya grunder för att beräkna avgälden för tomträtter med flerfamiljshus i Stockholms kommun. Hon yrkar att länsrätten måtte förklara beslutet ogiltigt på den grunden att det strider mot 2 kap. 2 § kommunallagen. Hon anför bl.a. följande till stöd för sitt yrkande. Beslutet innebär att kommunen inte behandlar alla medlemmar lika då det medger en differentiering av de rabatter på tomträttsavgälden som staden tillämpar. Enligt beslutet kommer tomträttshavare 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 tomträttshavare. Kommunen borde medge lika stor rabatt till alla tomträttshavare oavsett upplåtelseform på alla flerfamiljshus med bostäder. Beslutet i dess nuvarande utformning strider mot kravet att kommunen skall behandla alla medlemmar lika.

Karin Molin anför i komplettering bl.a. följande. Kommunfullmäktige har beslutat att avgälden för flerfamiljshus skall grundas på ett markvärde som är lägre än marknadsvärdet. Staden anser att det är principiellt osäkert att bedöma en fastighets markvärde. Staden utgår från att tomträtter köpta av bostadsrättsföreningar betingar ett högre värde än tomträtter som säljs till andra köpare. Grunden för denna inställning är att tomträtter som säljs till bostadsrättsföreningar säljs till en högre köpeskillning än andra köp. Denna högre köpeskillning återspeglar en artificiell skillnad i värdet av en tomträtt orsakad av ägarförhållandena. Om en bostadsrättsförening skulle avvecklas och sälja sin tomträtt till annan ägare skulle skillnaden elimineras. Föreningens försäljning av sin tomträtt skulle resultera i en köpeskillning på den (lägre) nivå som gäller för alla andra tomträttshavare förutom bostadsrättsföreningar. Detta innebär att det högre "värdet" för föreningens tomträtt endast är kopplat till ägarformen. Att tomträtter oavsett ägare är lika mycket värda visar också det faktum att alla tomträtter oavsett ägarform har samma taxeringsvärde både för marken och byggnaden. Den högre köpeskillningen till en bostadsrättsförening har sin grund i hur en säljare beräknar sitt pris när köparen är en bostadsrättsförening. Detta synsätt återfinns i underlaget till de kommunala bostadsbolagens

fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. Av detta underlag framgår att bolaget, fastighetsägaren, räknat fram köpeskillingen utifrån hur många lägenheter fastigheten innehåller, hur många av dessa lägenheter som upplåts med bostadsrätt från början och hur många av bostadsrätterna som den nybildade bostadsrättsföreningen kan sälja till marknadspris. Detta sätt att beräkna köpeskillingen har inget samband med fastighetens marknadsvärde, dvs. marknadsvärdet för tomträttens mark. Den köpeskillning som en tomträtt betingar när den ombildas till bostadsrättsförening återspeglar således inte ett högre marknadsvärde utan är endast ett uttryck för att säljaren kan tillgodogöra sig en köpeskillning grundad på "värdet" av samtliga bostadsrättslägenheter i huset. Eftersom detta värde är mycket högre än byggnaden i sig, finns inget samband mellan värdet på byggnaden och det totala värdet på de enskilda bostadsrättslägenheterna. På motsvarande sätt finns inget samband mellan tomträttens markvärde och värde på samtliga lägenheter i huset. Staden har bedömt att allmännyttans bestånd av tomträtter i områden som är bebyggda med hus i det s.k. miljonprogrammet ("Speciella stadsdelar") har samma marknadsvärde oavsett ägarformen. Denna bedömning grundas på ett hypotetiskt ställningstagande, eftersom dessa områden inte kan redovisa någon försäljning till bostadsrättsföreningar. Bedömningen visar dock att staden har ansett att tomträtter i princip inte uppvisar någon skillnad i värde beroende av ägarformen. Mot denna bakgrund bör kommunfullmäktiges beslut undanröjas, eftersom det missgynnar vissa kommunmedlemmar på icke objektiva grunder och innebär att inte alla kommuninvånare behandlas på ett likartat sätt.

Bo Lingserius överklagar beslutet och yrkar att det upphävs. Han anför bl.a. följande till stöd för sitt yrkande. Det finns flera skäl som – var för sig – talar för att beslutet skall upphävas. — *Beslutet strider mot likställighetsprincipen.* Tidigare har alla slag av flerbostadshus behandlats likvärdigt då tomträttsavgälder bestämts. Beslutet innebär dock att flerbostadshus som ägs av bostadsrättsföreningar (bostadsrättshus) i framtiden skall betala avsevärt högre tomträttsavgäld än hyreshus. I detta ligger att kommunmedlemmar som bor i bostadsrättshus skall behandlas sämre än sådana medlemmar som bor i hyreshus. Det saknas skäl för en sådan särbehandling av bostadsrättshus och av dem som bor i husen. Tidigare har ingen hänsyn tagits till vilken typ av flerbostadshus som avses uppföras på försäld mark. Markpriset har i sig varit den avgörande faktorn. Allt talar för att i tidigare perioder då efterfrågan på hyreslägenheter varit stor och hyreshus uppförts, detta varit till nackdel för befintliga bostadsrätts-

hus. Då har olika behandling av flerbostadshusen aldrig skett. Om det överklagade beslutet står sig öppnar detta för en pendlingsprocess vid bestämmande av tomträttsavgälder. Beroende på om den ena eller andra formen av flerbostadshus efterfrågas kommer avgälderna gynna än den ena än den andra formen av hus. Därmed kommer systemet i realiteten bygga på olika behandling av bostadsrättshus och hyreshus och de människor som bor i respektive hus. Likställighetsprincipen kommer därmed konsekvent att kränkas. Till detta kommer följande. Att hyreshus inte anses kunna bära den tänkta avgäldshöjningen beror i realiteten på att det finns hyresreglering i Stockholmsområdet. Om efterfrågan fick genomslag skulle hyresnivån höjas och därmed skulle utrymmet för husägare att betala högre avgälder öka. Vad som sker om det överklagade beslutet står sig blir en orättvisans paradox. De kommunmedlemmar som fått betala ett högt marknadspris för sin bostad – bostadsrättsinnehavare – skall drabbas av en högre avgäld. De kommunmedlemmar som genom hyresreglering i verkligheten har en relativt sett låg, subventionerad boendekostnad skulle därtill även gynnas genom en lägre avgäldsökning. — *Beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen.* Inom ramen för gällande tomträttslagstiftning skall avgäldsunderlaget motsvara marknadsvärdet. Avgäldsunderlaget skall därför baseras på prisnivåer givna med stöd av ett ortprismaterial över gjorda marköverenskommelser oavsett om dessa återfinns inom ett givet marknadssegment. De metoder för beräkning av avgäld som ligger till grund för det överklagade beslutet medges enligt tjänsteutlåtande vara "okonventionella och behäftade med relativt stor osäkerhet." Så är förvisso fallet. Till och med i utlåtandet konstateras att någon prisskillnad inte har funnits mellan hyreshus i innerstaden som sålts för att bli bostadsrättshus och sådana som sålts för att fortfarande vara hyreshus. Här finns sålunda en dokumenterad grav felaktighet i det nya systemet, som ju förutsätter prisskillnader. Vidare kan framhållas att även om prisskillnader skulle förekomma kan de vara skenbara. Om hyresgästerna i ett hyreshus fick möjlighet att förvärva huset och göra det till ett bostadsrättshus skulle prisskillnaden minska eller utjämnas. Tomträttsavgälderna skulle inte beräknas på det sätt som lagstiftaren avsett när regleringen av tomträtt tillkom. I realiteten innebär beslutet införande av en ny slags bostadsrättsskatt, vilket inte är en kommunal angelägenhet. — *Beslutet strider mot lag.* Tanken med tomträttsavgäld är att kommuner skall kunna tillgodogöra sig del av en fastighets värdestegring. Då en kommun avser att kraftigt höja avgälden, blir det i praktiken fråga om att kommunen profiterar på en fiktiv värdestegring av tomträtten. Innehavaren av tomträtten, bostadsrättsföreningen, kan inte som andra innehavare av tomträtter, sälja huset

och tillgodogöra sig del av denna värdestegring. Det kan möjligen påstås att även om föreningen inte kan göra detta, kan i vart fall de enskilda medlemmarna göra detta. Detta är en fiktion, för höjda avgälder innebär höjda avgifter, vilket innebär sänkta överlåtelsepriser på bostadsrätterna. – En annan aspekt som ligger till grund för tomträttsregleringen är att kommunen skulle få del av sådan värdestegring som berodde på bl.a. det allmännas investeringar i infrastrukturen. I detta fall torde det vara allmänt bekant att dessa investeringar ligger på en mycket låg nivå i Stockholm. Markvärdestegringar och fastighetsprisernas utveckling har därför ett mycket svagt, om ens något, samband med sådana investeringar. Med största sannolikhet är den huvudsakliga anledningen till denna prisutveckling att hänföra till den bostadsbrist som blivit allt mer påtaglig i Stockholm under årens lopp. – Det allmänna, stat och kommun, har ett stort ansvar för hur bostadsmarknaden fungerar – eller inte fungerar. Det torde vara allmänt känt att det allmännas agerande eller passivitet i dessa sammanhang påverkat bostadsbyggandet. Detta har i sin tur drivit upp mark- och huspriser. Men det var inte lagstiftarens avsikt att brister i det allmännas agerande skulle ge kommuner rätt att höja tomträttsavgälderna. Det leder ju till den oacceptabla konsekvensen att ju sämre det allmänna sköter de uppgifter som påverkar bostadsmarknaden och ju större bostadsbristen blir, ju högre kommer även avgälderna att bli. Med anledning av det ovan anförda kan det hävdas att beslutet står i strid med grunderna för jordabalkens bestämmelser om tomträtt.

Stockholms Stad anför i yttrande bl.a. följande. Staden bestrider klagandenas yrkande. 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 ortsprisundersökningar 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 tomträtten. 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 tillfälle har därför en revidering av nivåerna ansetts nödvändig. Då avgälderna har varit oförändrade under längre tid har det inte ansetts möjligt att fullt marknadsanpassa tomträttsavgälderna på grund av 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 ortprisjämförelser i och för sig skulle motivera. — *Likställighetsprincipen*. 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 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 möjliggjort moderata hyreshöjningar under motsvarande period. För att bestämma de nya avgäldsnivåerna har ett ortprismaterial för Stockholms inner- och ytterstad tagits fram. Samtliga jämförelseobjekt avser marköverenskommelser med bostadsrättsförening som tänkt slutkonsument. På grundval av detta material har en köpeskillingskoefficient 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 värdet förändring 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 köpeskillingskoefficienten för denna upplåtelseform. För vissa områden i Stockholms ytterstad, liksom i kranskommunerna, har gatu- och fastighetskontoret inte funnit någon markvärdesskillnad mellan förvaltningsformerna hyresrätt och bostadsrätt varför avgäldsunderlaget där är detsamma för dessa former. Staden har, 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.* 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. Avgälden är ersättning för nyttjanderätt till fastighet enligt jordabalkens tomträttsbestämmelse och utgör ingen skatt. — *Lagenlighet i övrigt.* 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 avgäldsperiod skall avgälden enligt jordabalkens bestämmelser om tomträtt fastställas av domstol på grundval av markens värde.

Karin Molin och Bo Lingserius har, sedan de tagit del av Stadens yttrande, inkommit med kommentarer häröver. Bo Lingserius vidhåller vad han tidigare anför. Karin Molin anför bl.a. följande. Kommunens konstaterande att "Det samlade värdet av bostadsrätter ... överstiger ... klart fastighetens avkastningsförmåga" visar att kommunen är medveten om att "övervärdet" på tomträtt ägd av en bostadsrättsförening endast beror på ägandeformen och inte är förankrad i tomträttens möjlighet att generera en avkastning. Eftersom inte ens kommunen själv har kunnat finna en skillnad i avkastningsmöjlighet mellan de olika ägarkategorierna, innebär dess beslut att ta ut högre avgäld av en bostadsrättsförening en diskriminering av en ägarkategori på fastighets- och bostadsmarknaden. Kommunens egna experter vidgår osäkerheten i att beräkna tomträttsavgälden genom att konstatera att "Bägge metoderna har

ansetts behäftade med relativt stor osäkerhet". Dessutom påstår gatu- och fastighetskontoret att kontoret i vissa områden inte kunnat finna någon skillnad i markvärdet mellan fastigheter upplåtna med hyresrätt och fastigheter upplåtna med bostadsrätt.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 2 kap. 2 § KL skall kommuner och landsting behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

Av 10 kap. 1 § KL framgår att varje medlem av en kommun har rätt att få lagligheten av kommunens beslut prövad genom att överklaga till länsrätten. Därvid kan rätten inte bedöma lämpligheten och skäligheten i beslutet utan prövning kan endast ske i den begränsade omfattning som anges i 10 kap. 8 § nämnda lag.

Enligt 10 kap. 8 § KL skall ett överklagat beslut upphävas om

1. det inte har tillkommit i laga ordning
2. beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen,
3. det organ som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter,
4. beslutet strider mot lag eller annan författning.

Något annat beslut får inte sättas i det överklagade beslutets ställe.

Av Jordabalkens 13 kap. 1 § framgår att nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid kan för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt enligt detta kapital. Enligt kapitlets 10 § skall avgälden utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder och enligt 11 § får överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Väcker fastighetsägaren eller tomträtthavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Har avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt ovan skall den utgå med samma belopp som förut.

Utredningen i målet

I gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2003 rörande tomträttsavgälder för flerbostadshus anför bl.a. följande. Senaste gången kommunfullmäktige gjorde en omprövning av avgäldsnormen var den 15 november 1996. Nu föreligger ett behov av differentierade avgäldsunderlag med avseende på typ av förvaltningsform. Under de senaste fyra åren har markprisutvecklingen varit kraftig såväl inom Stockholms inner- som ytterstad beroende på motsvarande prisutveckling för bostadsrätter. Med beaktande av de ekonomiska

konsekvenser som den kraftiga markprisutvecklingen får för avgälderna inom det befintliga beståndet av tomträtter upplåtna med hyresrätt föreslår kontoret att avgäldsunderlaget för dessa reduceras i förhållande till avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Praktiskt föreslås detta ske genom att ett särskilt sidoavtal till tomträttsavtalet upprättas i vilket den reducerade avgäldsnivån vid hyresrättsupplåtelse framgår.

Länsrätten gör följande bedömning:

Likställighetsprincipen innebär att det inte är tillåtet för kommuner att särbehandla vissa kommunmedlemmar på annat än objektiv grund. Likställighetsprincipen innefattar inte något absolut förbud mot att en kommun vid ett visst tillfälle tillhandahåller anläggningar eller tjänster som bara kommer vissa medlemmar i kommunen tillgodo. Likställighetsprincipen ger inte utrymme för någon inkomstomfördelande verksamhet. I vissa lagar har dock gjorts undantag från likställighetsprincipen i detta avseende, t.ex. socialtjänstlagen. I fråga om kommunala avgifter innebär likställighetsprincipen att sådana inte utan särskilt författningsstöd får bestämmas till olika belopp beroende på konsumentens betalningsförmåga i det enskilda fallet. I princip får avgiftsdifferentiering för ekonomiskt mera betydande prestationer, t.ex. avgifter för sophämtning, inte heller ske så att exempelvis betalningssvaga grupper får särskilda förmåner. En kommun är heller inte berättigad att utan vidare belasta fritidsboendet med högre avgifter än permanentboendet. En kommunal taxa för barnomsorg har ansetts strida mot likställighetsprincipen, eftersom olika avgifter togs ut beroende på om det faktiskt förelåg omsorgsbehov eller inte.

Tomträtt är en särskild art av nyttjanderättsupplåtelse varigenom samhället ställer en fastighet till förfogande på obestämd tid utan annan ersättning än en årlig avgäld. Den årliga avgälden kan höjas med vissa intervall. Tomträttsupplåtaren får därvid del av markvärdestegringen. Ändringen av avgälden för en kommande avgäldsperiod kan komma till stånd genom frivillig överenskommelse eller domstolsprövning. Lagtexten ger föga ledning för hur avgälden skall bestämmas. Bristen på klarare bestämmelser om regleringen av tomträttsavgälden har givit upphov till många och omfattande processer och rättsfall. I rättsfallen har man bestämt avgälden som en realränta på markvärdet vid omregleringstidpunkten. I NJA 1986 s 272 uttalade Högsta domstolen att de presenterade metoderna för bestämning

av avgäldsräntan innehöll så många osäkra komponenter att det ytterst blir fråga om en skälighetsbedömning. Även bestämningen av markvärdet ger problem ofta därför att tomt-rättsfastigheten i fråga ligger i ett område med enbart tomträtter varför det är svårt att finna ett "ortens pris". En annan svårighet är att bedöma inverkan av ändamålsbestämning och särskilda föreskrifter.

Eftersom avgälden skall vara oförändrad under varje avgäldsperiod och det förekommer att parterna t ex önskar göra avgälden progressiv under perioden för att skillnaden inte skall bli för stor mellan avgälden före och efter en reglering, kan parterna, vid sidan om det inskrivningsbara avtalet om avgäld, i en s.k. sidolöpare, ett avtal som endast blir obligationsrättsligt bindande, reglera hur avgälden skall betalas. I det avtal som inskrives måste då den högsta avgälden som skall utgå under någon del av perioden anges.

I förevarande mål är frågan om Stockholms stad får reducera underlaget för tomträttsavgäl-den för tomträtter som är upplåtna med hyresrätt jämfört med underlaget för tomträtter upp-låtna med bostadsrätt, vilket praktiskt föreslås ske genom ett särskilt sidoavtal till tomträtts-avtalet. Frågan gäller således inte själva det inskrivningsbara avtalet utan "sidolöparen" som skall ge "rabatt" för tomträtter upplåtna med hyresrätt. På detta sidoavtal kan länsrätten inte finna annat än att likställighetsprincipen är tillämplig. Därmed uppkommer frågan om det finns sakliga skäl för den särbehandling som sidoavtalet innebär.

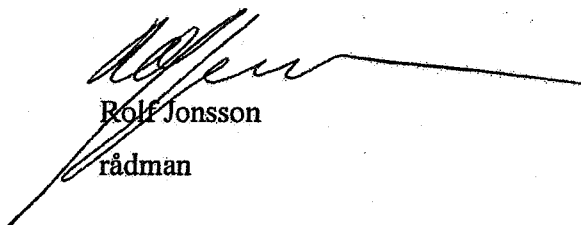
Nivåerna för tomträttsavgälder för hyresrätts- respektive bostadsrättsändamål har av kom-munen bestämts efter de ortsprisjämförelser och undersökningar av prisutvecklingen som gjorts. De metoder som därvid använts vid uppskattningen av markvärdeutvecklingen för hyresrättsobjekt finner länsrätten, som kommunen också anger, behäftade med stor osäker-het. Användningen av dessa metoder tillsammans med det faktum att det lägre värdet för fastigheter med bostäder upplåtna med hyresrätt har sin grund i att hyressättningen inte är fri, och fråga således är om en artificiell konstruktion, gör att länsrätten finner att den sär-behandling av avgälder för tomträtter upplåtna med hyresrätt som det överklagade beslutet innebär inte kan anses grunda sig på objektivt godtagbara skäl. Länsrätten finner därför att beslutet att särbehandla avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt strider mot likställighetsprincipen.

Vad Bo Lingserius anför om att beslutet skulle hänföra sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen eller att beslutet skulle strida mot lag, dvs. jordabalkens bestämmelser om tomträtt, finner länsrätten, på av staden anförda skäl, inte innefatta någon omständighet som kan medföra att det överklagade beslutet skall upphävas på någon av de i 10 kap. 8 § kommunallagen angivna grunderna.

DOMSLUT

Länsrätten upphäver det överklagade beslutet i den del som innebär särbehandling av avgäldsunderlaget för tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (Dv 3109/1a).



Rolf Jonsson
rådman

hs

I avgörandet har även deltagit de särskilda ledamöterna Karl Pfeifer och Rutger Öijerholm

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga länsrättens beslut skall skriva till kammarrätten i Stockholm. *Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till länsrätten.*

Överklagandet skall ha kommit in till länsrätten *inom tre veckor* från den dag då klaganden fick del av beslutet. Tiden för överklagandet för offentlig part räknas emellertid från den dag beslutet meddelades.

Om sista dagen för överklagandet infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommar-, jul- eller nyårsafton räcker det att skrivelsen kommer in nästa vardag.

För att ett överklagande skall kunna tas upp i kammarrätten fordras att prövningstillstånd meddelas. Kammarrätten lämnar prövningstillstånd om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas, anledning förekommer till ändring i det slut vartill länsrätten kommit eller det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står länsrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till kammarrätten varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande skall innehålla:

1. den klagandes namn, personnummer, yrke, postadress och telefonnummer. Dessutom skall adress och telefonnummer till arbetsplatsen och eventuell annan plats där klaganden kan nå för delgivning lämnas om dessa uppgifter inte tidigare uppgetts i målet. Om någon person- eller adressuppgift ändras är det viktigt att anmälan snarast görs till kammarrätten.
2. det beslut som överklagas med uppgift om länsrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet
3. de skäl som klaganden anger till stöd för begäran om prövningstillstånd
4. den ändring av länsrättens beslut som klaganden vill få till stånd
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis

Skrivelsen skall vara undertecknad av klaganden eller hans ombud. Adressen till länsrätten framgår av beslutet. Om klaganden anlitar ombud skall denne sända in fullmakt i original samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.