

Ink. 2005 -08- 1 8

Målnr. 1441-1442-0.  
Aktbil 16

Kammarrätten i Stockholm  
Avd 4  
Box 2302  
103 17 Stockholm

**Mål 1441-05**  
**Stockholms stad ./ Karin Molin m.fl.**

Med anledning av föreläggande från Kammarrätten (aktbil 14) vill jag anföra följande

*Inställning i sak*


Jag bestrider Stockholms stads (staden) yrkande om ändring av länsrättens dom.  
Kammarrätten bör lämna yrkandet utan bifall och fastställa länsrättens dom.

*Skäl*

Jag åberopar vad jag tidigare anfört i länsrätten liksom länsrättens dom. Jag vill därutöver anföra följande.

Staden gör gällande att likställighetsprincipen inte är tillämplig. Detta beroende på att bostadsrättsföreningar, som har fastigheter på mark upplåten med tomträtt, inte kan anses som kommunmedlemmar, och att den nämnda principen därmed inte gäller.

Detta synsätt är inte godtagbart. Om tomträttsavgälden höjs för en bostadsrättsförening är det uppenbart att det i realiteten blir de enskilda bostadsrättshavarna med lägenheter i föreningens hus som får betala höjningen. Dessa bostadsrättshavare är normalt sett kommunmedlemmar. Om likställighetsprincipen inte skall beaktas i detta sammanhang leder det till orimliga konsekvenser för dessa kommunmedlemmar.



Stadens inställning innebär att kommunmedlemmar bosatta i ett hus ägt av en bostadsrättsförening som är tomträttshavare inte skall skyddas av likställighetsprincipen. Därmed skulle staden – och kommuner i allmänhet – i olika avseenden kunna negativt särbehandla sådana kommunmedlemmar. Detta skulle kunna ske utan att staden behöver visa någon objektiv grund för särbehandlingen. Sådan objektiv grund behöver ju endast presteras då likställighetsprincipen kan åberopas. Detta öppnar för diskriminering av den nämnda kategorin av kommunmedlemmar. Så blir fallet i detta ärende om tomträttsavgäld. På motsvarande sätt skulle staden till exempel kunna strunta i att underhålla gator utanför bostadsrättshus med tomträttsavtal eller slopa snöröjning i sådana områden. Staden skulle inte behöva åberopa några skäl, och trots att det vore tydligt att kommunmedlemmar behandlas olika skulle likställighetsprincipen inte vara tillämplig. Detta kan inte ha varit lagstiftarens mening.

Det finns för övrigt anledning att i sammanhanget erinra om följande. Tomträtt jämförs med äganderätt till fastighet i flera lagar. Så är fallet då det gäller utsökningsbalken, konkurslagen, lagen om betalningsföreläggande och handräckning liksom vid expropriation (13 kap. 26 § jordabalken). Innehavare av tomträtt anses vidare som ägare av fastighet enligt 5 § fastighetstaxeringslagen.

Mot bakgrund av det ovan anförda bör stadens argumentation i denna del lämnas utan avseende.

När det gäller hyressättningen vitsordar staden i och för sig att den inte är fri. Staden menar dock att hyressättningen regleras genom den hyresrättsliga lagstiftningen, vari lagstiftaren angivit hur hyresnivån skall fastställas. Det är inte en korrekt beskrivning av systemet.

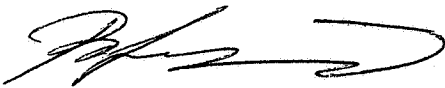
Den hyresrättsliga regleringen anger vissa ramar för hyressättningen, men bestämmer självfallet inte hyresnivåer eller hyreshöjningar i kronor mätt. Staden kan genom sina egna bostadsbolag i betydande utsträckning påverka hyresnivåerna och därmed avkastningsvärdet på hyresfastigheter. Staden har ingivit en PM upprättad av stadens avdelning för strategi och värdering (bilaga 2:1). I den finns en uppställning som visar hyresutvecklingen i stadens eget bestånd under åren 1998 – 2003. Hyreshöjningarna har varierat mellan 0 % till 2.25 % den aktuella perioden. Om dessa jämförs med diskonto respektive referensränta motsvarande

period visar det sig att hyreshöjningarna nära nog undantagslöst legat klart lägre. Så låga hyreshöjningar är inte en följd av lagreglering, de är en följd av att politiska överväganden från stadens sida fått genomslag i dess egna bostadsbolags agerande.

Staden har alltså själv i allra högsta grad medverkat till den nuvarande snedvridningen av hyresmarknaden i Stockholm. Därmed har staden även ett stort ansvar för att det inte byggs hyreshus i vissa områden.

Vad staden bör och kan göra för att normalisera hyresmarknaden är för det första att göra den marknadsanpassning som är möjlig inom nu gällande ramar och för det andra kraftfullt kräva av regering och riksdag att nuvarande hyresreglering skall reformeras

Vad staden inte bör tillåtas att göra är att skapa ännu en obalans, nämligen ett snedvridet och orättvist system för bestämmande av tomträttsavgälder. Stadens talan bör mot denna bakgrund lämnas utan bifall.



Bo Lingserius

Östgötagatan 36  
116 25 Stockholm

KAMMARRÄTTEN  
I STOCKHOLM

Ink. 2005-10-03

Målnr. 1441-05 m Jh  
Aktbil (18)Kammarrätten  
Avdelning 4  
Box 2302  
103 17 STOCKHOLM

Stockholm den 30 september 2005

**Mål nr 1441-05****Klagande:** Stockholm stad genom dess kommunstyrelse**Dom:** av Länsrätten i Stockholm, avd 2, meddelad i mål 13128-04 och 13359-04

-----

Med åberopande av de omständigheter som jag anfört tidigare har jag följande komplettering.

Stockholm stad vidhåller att det föreligger en skillnad i värdet av mark upplåten med tomträtt till å ena sidan bostadsrättsföreningar och till å andra sidan andra tomträttshavare, som upplåter bostäderna i sina hus med hyresrätt.

Jag bestrider att det föreligger en sådan skillnad i värde. Jag påstår i andra hand att stadens beräkning av den påstådda skillnaden i vart fall är så osäker att den inte kan utgöra en objektiv grund för att behandla de bägge kategorierna tomträttshavare olika.

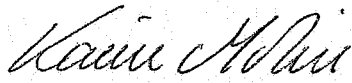
Det kan konstateras att staden i sin bedömning inte haft tillgång till några köp av mark att användas för bostadshyreshus. I avsaknad av ett sådant säkert beräkningsunderlag grundar staden sitt antagande om att tomträttsmark ägd av bostadsrättsföreningar är mer värd än mark upplåten till bostadshyreshus på hypotetiska avkastningskalkyler. Resultatet av sådana kalkyler, d v s markens värde, är behäftade med stor osäkerhet. Markens värde erhålles genom att beräkna skillnaden mellan två stora tal - fastighetens beräknade avkastningsvärde och byggkostnader. För att upprätta kalkylerna krävs en mängd antaganden om parameterarna hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader, räntesatser och byggkostnader. Även relativt sett små ändringar i de enskilda parameterarna medför stora förändringar på slutresultatet - markens värde.

Med hänsyn härtill blir kalkylerna så osäkra att t ex domstolarna i det längsta undviker att använda hypotetiska kalkyler för att fastställa markvärden. Istället används ortens pris, d v s markköp eller taxeringsvärden.

Mot bakgrund av att regeln om att alla kommuninvånare skall behandlas lika gäller för kommunens beslut, har dessa invånare rätt att kräva att ett beslut som innebär avvikelse från denna regel är väl underbyggt. Resultatet av en hypotetisk avkastningskalkyl är inte så tillförlitligt att det kan utgöra grund för ett beslut att avvika från regeln om likabehandling.

Staden har alltså inte visat att det föreligger en objektiv grund för att behandla de båda kategorierna tomträttshavare olika, så att de får olika rabatter. Fullmäktiges beslut skall alltså upphävas då det strider mot regeln om likabehandling i kommunallagen.

Stockholm som ovan

A handwritten signature in cursive script, reading 'Karin Molin'.

Karin Molin