

Datum

2015-02-17

1 (5)

Dnr 2013KSM0850

Förvaltningsrätten i Stockholm

Tegeluddsvägen 1


115 76 Stockholm

Yttrande i mål 24345–45, laglighetsprövning enligt kommunallagen

Tyresö kommun, nedan kallad kommunen, inkommer med följande yttrande i ärendet.

Kommunen yrkar att gatukostnadsutredningen står fast i enlighet med fullmäktiges beslut.

På Tyresö kommuns vägnar



Eva Nilsson

Kommunjurist

08-57829241

eva.m.nilsson@tyreso.se

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 91 25

kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

Bakgrund

Tyresö kommun hör till de kommuner som utnyttjar möjligheten att ta ut gatukostnader. Så har skett i kommunen vid exploateringsavtal sedan sent 1980-tal. Kommunen har valt att tillämpa en beräkningsmodell utifrån andelar som är mer förmånlig för berörda fastighetsägare, jämfört med uttag av den faktiska kostnaden som vissa andra kommuner tillämpar. I Nyfors har andelstalen satts extra lågt jämfört med andra kommuner, med hänvisning till de betydande naturvärden som finns i området som kan nyttjas av andra än närboende. Kostnaderna är därför jämförelsevis låga för berörda fastighetsägare i Nyfors jämfört med andra kommuner.

Vilka kostnader medför gatukostnadsuttaget för den enskilde?

Framtagen gatukostnadutredning för Nyfors, 2013KSM0850 redovisar en beräknad gatukostnad om 70 000 kr för en befintlig fastighet.

Kostnaden kommer sannolikt att bli något högre vid debitering med hänsyn till att entreprenadinex E-84 har ökat från tiden för utredningens framtagande. Kommunen uppskattar ett indexpåslag på 15%, vilket ger 80 500 kr i slutgiltig gatukostnad för en befintlig fastighet.

Denna summa får anses vara tämligen låg jämfört med fastighetsägarens nytta av att området ordningsställs med fungerande infrastruktur inklusive vatten och avlopp.

Lån

Kommunen är måna om att de boende i kommunen ska kunna klara av att betala gatukostnader, varför kommunen erbjuder mycket förmånliga gatukostnadslån samt anstånd (se rubrik nedan).

Det stämmer därför inte, som påstås i överklagandet (punkt 55) att fastighetsägaren tvingas gå från hus och hem.

Gatukostnadslånet löper på 10 år och har rak amortering, räntan sätts utifrån referensräntan + 2%. Ett villkor för lånet är att kommunen erhåller en erforderlig säkerhet i berörd fastighet.

Några andra krav på t ex fast anställning och god privatekonomi ställs inte på låntagaren. Det är således i allmänhet förmånligare än ett ordinärt banklån.

Kostnader för gatukostnadslån

Kommunen konstaterar att ett kommunalt gatukostnadslån kan innebära en månatlig utgift för fastighetsägaren om 500 – 750 kr per månad tills det att lånet är återbetalat. Denna kostnad kan inte anses orimlig enligt kommunens mening.

Den månatliga avgiftgen beräknas enligt följande:

- Om pantbrev behövs, stämpelskatt 2% av lånebeloppet; 1610 kr plus en administrationsavgift om 375 kr.
- Uppläggningsavgift för lånet är 250 kr och 25 kr i aviavgift per faktura.
- Räntekostnaden är för närvarande 2%, vilket ger 1610 kr i räntekostnad per år, räntan är avdragsgill till 30 % varför den faktiska räntekostnaden blir 1127 per år.
- Rak amortering ger 8050 kr i amortering per år.

År 1 blir kostnaden för ett gatukostnadslån i Nyfors (kvartalsvis fakturering):

Fastighetsinskrivningen: 1985 kr

Uppläggnings- och avikostnad: 350 kr

Ränta: 1127 kr

Amortering (ej kostnad, men redovisas ändå): 8050 kr

summa: 11 512 kr per år, 2 878 kr per kvartal eller 720 kr per månad

År 2 blir kostnaden för ett gatukostnadslån i Nyfors (kvartalsvis fakturering):

Fastighetsinskrivningen: 0 kr

Uppläggnings- och avikostnad: 100 kr

Ränta: 1015 kr

Amortering: 8050 kr

summa: 9 165 kr per år, 2 291 kr per kvartal eller 572 kr per månad

Anstånd

Om fastighetsägaren inte har möjlighet att amortera på sina gatukostnadslån finns det möjlighet till anstånd fram tills det att nytt bygglov söks, fastigheten byter ägare, eller att fastigheten avstyckas.

Kommunen erbjuder två typer av anstånd. Ett alternativ där räntan på anståndet betalas löpande och dels ett annat när anståndet växer i takt med upplupen räntan.

För att få anstånd kräver att kommunen en godtagbar säkerhet i fastigheten. Vid anstånd enligt alternativ 2 tas dubbla säkerheten ut i fastigheten för att teckna upp för den upplupna räntan.

Kommunen konstaterar att kostnaden för att inneha ett kommunalt gatukostnadslån via anstånd innebär en månatlig utgift för fastighetsägaren om 0 – 240 kr per månad fram tills det att anståndet upphör att gälla.

Den månatliga avgiften vid anstånd beräknas enligt följande:

Kostnader för anstånd enligt alternativ 1 blir följande för den enskilde:

År 1, kvartalsvis fakturering

Fastighetsinskrivningen: 1985 kr

Uppläggnings- och avikostnad: 350 kr

Ränta: 1127 kr

Summa: 3462 kr per år, 865 kr per kvartal, eller 216 kr per månad

År 2, kvartalsvis fakturering

Fastighetsinskrivningen: 0 kr

Uppläggnings- och avikostnad: 100 kr

Ränta: 1015 kr

Summa: 1115 kr per år, 278 kr per kvartal, eller 69 kr per månad.

Kostnader för anstånd enligt alternativ 2 blir följande för den enskilde:

År 1,

Fastighetsinskrivningen: 3595 kr

Uppläggnings- och avikostnad: 250 kr

Ränta: 0 kr

Upplupen ränta: 1610 kr

Skuld: 82 110 kr

Summa: 3845 kr per år, 961 kr per kvartal, eller 240 kr per månad.

År 2

Fastighetsinskrivningen: 0 kr

Uppläggnings- och avikostnad: 0 kr

Ränta: 0 kr

Upplupen ränta: 1642 kr

Skuld: 83 752 kr

Summa: 0 kr per år, 0kr per kvartal, eller 0 kr per månad.

Värdering av fastigheten, fastighetsägarens nytta samt proportionalitet

Kommunen noterar att prisutveckling på småhus i Stockholm län de senaste 10 åren närmast har fördubblats (källa mäklarstatistik.se). Småhus som ligger i sjönära, attraktiva lägen har

sannolikt gynnats än mer av den positiva prisutvecklingen. En ökad värderstegring på en fastighets marknadsvärde ger möjlighet till belåning där fastigheten sätts i pant.

Kommunen anser inte att uttag av gatukostnader är ett intrång i egendomsskyddet.

Avvägning av proportionalitet har redan skett av lagstiftaren när lagen infördes. Den lagrådsremiss som anförs i överklagandet (punkt 52) har ännu inte lett till ändrad lagstiftning, och det är osäkert om någon eventuell ändring kommer till stånd. Det kan därför inte hävdas att kommunen ska rätta sig efter lagstiftningsförslag som inte finns. Dock kan kostateras att det förslag som framförs däri – att fastighetsägaren ska betala först när den påstådda nyttan realiserar – ligger nära Tyresös betalningsmodell på grund av de stora möjligheter till anstånd som finns som redan redogjorts för.

Kommunen menar därför kommunens tillämpning av gällande lagstiftning om uttag av gatukostnader samt de genererösa betalningsvillkor som kommunen tillämpar, sker på ett rättvist och rimligt sätt med en god avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Att fördela ut kostnader på de fastighetsägare som har störst nytta av förbättringen, jämfört med att fördela kostnaden på hela skattekollektivet är, enligt kommunens mening, en rättvis fördelningsprincip även med hänsyn taget till europakonventionen. Tyresö kommun har valt modellen med uttag av gatukostnader, eftersom kommunen anser att den modellen är rimligast med hänsyn taget till alla kommuninvånare.