

Tomträttsavgälder för flerbostadshus

Kommunfullmäktige beslutade den 7 juni 2004 om nya tomträttsavgälder för bostäder. Kommunfullmäktiges beslut överklagades i den del som gäller särbehandling av hyresrätter med motivering att detta strider mot kravet i 2 kap 2§ kommunallagen att kommunen ska behandla alla medlemmar lika (likställighetsprincipen). Den nya avgäldsnivån överklagades däremot inte utan gäller enligt beslutet från 2004.

Kammarrätten meddelade dom den 16 juli 2007. Domen innebär att beslutet från 2004 är upphävt i den del som innebär att hyresrätterna skulle betala en lägre avgäld än den i övrigt fastställda nya nivån.

Konsekvensen blir att alla tomträttshavare fortsättningsvis ska betala avgäld enligt kommunfullmäktiges beslut från 2004 och att den högre avgälden kommer att gälla för såväl bostadsrätter som hyresrätter. Den nya avgäldsnivån gäller för alla nyupplåtelser som skett efter kommunfullmäktiges beslut från den 7 juni 2004 och förnyade upplåtelser och regleringar som skett efter den 1 januari 2006.

Beslutade tomträttsavgälder för flerbostadshus

I tabell 1 och 2 redovisas de nya tomträttsavgälderna per stadsdelsområden i enlighet med kommunfullmäktigebeslutet. Avgälden för bostadsyta uttrycks i kr/m² bruttoarea (BTA). Med BTA förstås all area ovan mark inklusive omslutande ytterväggar, dock ej förråds- och teknikutrymmen på vind eller i fristående byggnad. Nivåerna avser enbart utrymmen för bostäder. Avgäld för utrymmen i fastigheten med kommersiell användning skall bestämmas särskilt från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar.

Tabell 1. Tomträttsavgäld vid reglering och förnyad upplåtelse

Vid avgäldsreglering och förnyad upplåtelse sker en successiv upptrappning från utgående avgäld till den nya avgäldsnivån. Först tredje året efter regleringstidpunkten alternativt tidpunkten för förnyad upplåtelse uppnås den beslutade nya avgäldsnivån.

Tabellen redovisar avgäldsnivån per stadsdel såväl 10-årig som 20-årig avgäldsperiod.

Observera att tomträttsfastigheter med sjöläge åsätts en 15 % högre avgäld. Fastigheten anses ha sjöläge om byggnadsplatsen ligger fritt mot vatten (ej påtagligt skydd av bebyggelse) och närmaste husliv ej ligger längre från strandlinjen än 100 meter.

Tabell 2. Tomträttsavgäld vid nyupplåtelse

Tabellen redovisar de nya avgälderna per stadsdel vid nyupplåtelse. I likhet med vid avgäldsregleringar görs ett påslag med 15% vid sjöläge.