

Till: Skatteverket

Angående beslut om taxeringsvärde

Fastighet: ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET 2:1, Lott nr XXX

Taxeringsenhetsnummer: 999999-9

Fastighetstaxeringsår: 2024

Jag begär härmed omprövning av beslut om fastighetstaxering för fastigheten ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET 2:1, Lott nr XXX.

Taxeringsvärdet är för högt med hänsyn till följande faktorer:

Typ av fastighet

Fastigheten är klassad som Småhus på ofri grund. Fastigheten är emellertid en Koloni, vilket innebär betydande skillnader jämfört med ett reguljärt småhus i form av skyldigheter och regelverk för boendet. Detta påverkar värdet. Som exempel kan nämnas att kolonin endast kan arrenderas under förutsättning att arrendatorn godkänns av koloniföreningen. I tillägg kan en kolonist uteslutas från föreningen, med konsekvens att kolonin måste säljas. En koloni har alltså begränsningar som gör att den inte går att jämföra med ett reguljärt småhus eller en fritidsfastighet.

Begränsad säljmarknad

För att få köpa en koloni i Östra sommarstadens koloniförening krävs att köparen är skriven i Ystad kommun, enligt krav från markägaren, d.v.s. kommunen. Detta gör att marknaden är mycket begränsad och således är marknadspriset betydligt lägre än för en normal fritidsfastighet. Flyttar en kolonist från Ystad måste kolonin säljas. Likaså, om en kolonist avlider så måste kolonin avyttras om arvinge ej är skriven i Ystad.

Nuvarande marknadsläge

Det finns några kolonier i området som är till salu på Hemnet, men dessa har ett lågt utgångspris. Marknadspriserna är för närvarande betydligt lägre än för några år sedan, då efterfrågan var större.

I det nya arrendeavtalet med Ystad kommun har beslutats att arrendet gradvis ska höjas med mer än 100% till 2026. De totala omkostnaderna för att inneha en koloni påverkar marknadspriset.

Det beslutade taxeringsvärdet är därför gravt överskattat i förhållande till marknadsvärdet.

Områdets beskaffenhet

Koloniområdet är inhägnat med stängsel. Inom området finns endast smala grusgångar, och dessa har begränsad framkomlighet med bil. Endast tillfällig av- och pålastning med bil är tillåten. Lastbilar och större fordon kan ej komma fram i gångarna, vilket försvårar byggarbeten och leveranser. Det är ej tillåtet att parkera på tomten, vilket gör att kolonierna inte är lämpade för rörelsehindrade.

För 50 år sedan låg koloniområdet i utkanten av Ystad, med ängar och åkermark som grannar. I dag har staden växt, och koloniområdet ligger numera mitt i ett industriområde (fastighetsbeteckning: ” ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET 2:1”). Grannar är Polykemi (en plastfabrik), Willys stormarknad, Räddningstjänsten och ett värmekraftverk.

Bullret från Kristianstadsvägen och Dragongatan är påtagligt och har ökat kraftigt de senaste åren. Tung lastbilar från Polen- och Tysklandsfärjorna trafikerar vägarna. Räddningstjänstens larm ljuder över området, dygnet runt. Lukt av bränd plast kommer från plastfabrikens verksamhet.

Sommarvatten

Koloniföreningen har nyligen renoverat de gemensamma vattenledningarna och då grävdes dessa ner på frostsäkert djup. Arrendeaftalet med Ystad kommun tillåter dock inte året runt vatten. Detta för att förhindra att kolonierna bebos under vinterhalvåret. Detta är inget som den enskilde kolonisten kan påverka, det går alltså inte att sätta på vattnet i den egna kolonin om inte huvudledningen är påkopplad.

Beslutet att taxera för året runt vatten är därför felaktigt.

Begränsat nyttjande

Enligt arrendeaftalet med Ystad kommun så får inte kolonierna användas för stadigvarande boende. Det går alltså inte att skriva sig i kolonin, och det finns ingen postutlämning där. I avtalet finns begränsningar i hur kolonierna får nyttjas - t.ex. får man inte bo i kolonin under vinterhalvåret, utöver helger. Då det inte finns vintervatten kan t.ex. inte egna toaletter användas då. Möjligheten att nyttja kolonin är därför starkt begränsad både tidsmässigt och vad gäller komfort, jämfört med en reguljär fritidsfastighet.

Krav på skötsel och odling

Kolonisterna har begränsad frihet i hur kolonin kan utformas. I arrendeaftalet med Ystad kommun finns krav på att 30% av tomten ska utgöras av odling, och då får inte gräsmatta inräknas.

Som medlem i Östra sommarstadens koloniförening har man ett ansvar för skötsel av den egna tomten, gångarna och häckar. Det finns ordningsregler och stadgar för detta.

Sköts inte kolonin riskeras uteslutning ur föreningen, med konsekvensen att kolonin måste säljas.

Sammanfattningsvis så finns det omständigheter som begränsar både nyttjande och det finansiella värdet för ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET 2:1. Dessa omständigheter borde ligga till grund för en rättvis bedömning av taxeringsvärdet. Jag yrkar därför på en kraftig sänkning av det beslutade taxeringsvärdet för ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET 2:1, Lott nr XXX, förslagsvis XXX.XXX kr.

Datum

Med vänlig hälsning

Underskrift

Förnamn Efternamn

Adress

Personnummer

Mejladress

Mobilnummer