

Tyresö kommun
Stadsbyggnadskontoret
Jenny Holmberg
Exploateringsingenjör

TJÄNSTESKRIVELSE

2010-12-13

1 (2)

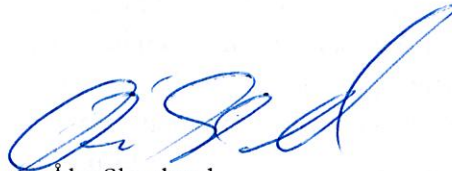
Yttrande angående mål nr 43052-10, laglighetsprövning enligt kommunallagen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande angående mål nr 43052-10, laglighetsprövning enligt kommunallagen och ger exploateringschef Anders Lind rätt att föra kommunens talan ang. laglighetsprövning, fastighetsbildningsåtgärder mm gällande fastigheten Kumla 3:83.



Bo Renman
Kommundirektör



Åke Skoglund
Teknisk chef / t.f Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade om försäljning av fastigheten Kumla 3:83 den 28 september 2010. Två grannar har nu anført laglighetsprövning enligt kommunallagen och Kommunen är ombedd att yttra sig i ärendet. För att fastigheten skall kunna nyttjas för sitt ändamål kommer ytterligare fastighetsbildningsåtgärder att krävas.



Datum

2010-12-13

1 (4)

Förvaltningsrätten i Stockholm
Tegeluddsvägen 1
115 76 Stockholm

Yttrande angående mål nr 43052-10, laglighetsprövning enligt kommunallagen

INSTÄLLNING:

Tyresö Kommun bestrider klagandens yrkande och begär att förvaltningsrätten med ogillande av överklagandet fastställer Kommunens beslut.

GRUNDER FÖR KOMMUNENS INSTÄLLNING:

Rättsliga utgångspunkter

Vid laglighetsprövning enligt Kommunallagen ("KL") skall domstolen endast bedöma det överklagande beslutets laglighet och inte dess sakliga innehåll eller lämplighet. Enligt 10 kap. 8 § KL skall följaktligen ett kommunalt beslut upphävas endast om:

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

Av 10 kap. 4 § 2 st. KL följer att klaganden i sina klagomål skall ange vilket beslut som överklagas samt de omständigheter som denne stöder sitt överklagande på. Det framgår av 10 kap. 10 § KL att andra omständigheter än sådana som klaganden har hänvisat till före klagotidens utgång inte får beaktas vid prövningen av överklagandet. Enligt 10 kap. 3 § KL gäller dock inte 10 kap. KL om särskilda föreskrifter har meddelats i lag eller annan författning.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Bakgrund

Kumla 3:83 avsöndrades år 1925. Kommunen förvärvade fastigheten i december 1976 av René Dagerman som vid tidpunkten även ägde Kumla 3:82. Köpeavtalet villkorades av att ett markområde om 329 kvm skulle överföras från Kumla 3:83 till Kumla 3:82 genom, i första hand, fastighetsreglering, se bilaga 1.

När Kommunen köpte fastigheten Kumla 3:83 fanns en tanke om att fastigheten skulle planläggas som park. Att fastigheten skulle utgöra park fanns dock inte villkorat i köpeavtalet, se bilaga 1. Enligt en upprättad stadsplaneskiss föreslogs fastigheterna Kumla 3:83 och 3:84 att bli parkområde. Dock antogs aldrig detta och gällande plan över området var och är fortfarande en byggnadsplan som kommunen antog 1955, se bilaga 2.

Beslut om kommunens markanvändning tas i demokratisk ordning av folkvalda politiker. Fastigheten har under de 34 åren i Kommunens ägo varit obebyggd och funnits tillgänglig. Dock är den belägen så att allmänheten har svårt att hitta dit och någon praktisk användning som park förekommer inte i någon större utsträckning. Då fastigheten är planlagd som kvartersmark för bostad beslutade därför Kommunstyrelsen den 28 september 2010 om en försäljning av Kumla 3:83 på öppna marknaden.

Gällande den väg som nämns i överklagandena så är denna planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det är inte möjligt för kommunen att avsäga allmänheten rätten att vistas på vägen. Enligt byggnadsplanen var det fastighetsägarnas ansvar att bygga ut vägarna inom området. Efter det att vägarna var utbyggda kunde skötsel och drift överlämnas till en vägförening. I Trollbäcken, där Kumla 3:83 påträffas, övertog Kommunen år 1969 vägföreningens ansvar för de vägar som var utbyggda, godkända och överlämnade. Den ifrågavarande delen av Berganäsvägen var inte utbyggd 1969 och alltså inte heller överlämnad till vägförening eller kommun för skötsel. Den tillhörde således inget allmänt vägnät utan utgör allmän platsmark. För att kommunen ska ta på sig skötselansvaret för vägar i Trollbäcken så har det fordrats samma krav på utbyggnad och utförande som ställdes av den tidigare vägföreningen. Ägarna till Kumla 3:84 hade följaktligen ansvaret för att se till att godtagbar väg fanns till deras fastighet då denna skulle bebyggas i början på 1990-talet. Att Kommunen inte var med och betalade för vägen då, i egenskap av fastighetsägare till Kumla 3:83, var eftersom fastigheten inte hade någon nytta av vägen och således inte kunde krävas på erläggande av ersättning för dess anläggande. Vid bebyggelse av Kumla 3:83 kommer dessa förutsättningar dock att ändras och gemensamhetsanläggning för väg kommer att behöva inrättas.

Kostnader för anläggande och drift av vägen kommer då att bestämmas. Kommunen har ansökt om att inrätta en gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet. Det faktum att fastighetsägarna har skött vägen och hållit den i skick sedan den anlades medför inte att den inte längre utgör allmän platsmark.

Gällande fastighetens storlek så kan nämnas att Kommunen har ansökt om fastighetsbestämning för Kumla 3:83 hos Lantmäteriet. Att fastigheter ska vara minst 900 kvm i området gäller vid avstyckning. Kumla 3:83 är dock en befintlig fastighet. Det finns många fastigheter inom samma byggnadsplan som inte når upp till 900 kvm.

Överklagandet

Klagande i aktbilaga 4, begär om att det av Kommunstyrelsens fattande beslut om försäljning av fastigheten Kumla 3:83 upphävs på grund av att det strider mot kommunallagen bl.a. för att det är ett beslut med tillbakaverkande kraft som är till stort men för nyttjandet av klagandens fastighet.

Klagande i aktbilaga 1, anser att Kommunen inte har haft rätt att sälja fastigheten då denna utgör parkmark och således saknar bygg rätt. Skulle så inte vara fallet så anser klagande att Kommunen ändå saknat rätt att sälja fastigheten eftersom man då skulle ha ägnat sig åt handel med bygg rätt, vilken enligt kommunallagen är olagligt. Klagande överklagar kommunstyrelsens beslut om att sälja fastigheten Kumla 3:83.

Kommunens beslut

Kommunstyrelsen beslutade om försäljning av Kumla 3:83 den 28 september 2010.

Klagande i aktbilaga 4 menar att beslutet strider mot kommunallagen bl.a. på grund av att beslutet har tillbakaverkande kraft. Om beslutet strider mot andra grunder i Kommunallagen kan här inte behandlas då sådana grunder ej har omnämnts av klagande. Beslutet har inte tillbakaverkande kraft eftersom det inte medför att förutsättningarna för fastigheten ändras. Att Kumla 3:83 utgör kvartersmark framgår av en byggnadsplan som antogs 1955. Planbestämmelserna i den är gällande sedan dess, vilket innebär idag likväl som då klagande i aktbilaga 1 och 4 köpte sina fastigheter.

Klagande i aktbilaga 1 menar att Kommunen saknat rätt att sälja fastigheten då denna utgör parkmark. Kommunen menar att så icke är fallet då fastigheten utgör kvartersmark enligt gällande plan. Klagande i aktbilaga 1 menar även att Kommunen

ägnat sig åt otillåtlig handel med byggrätt. Detta bestrids av Kommunen.
Försäljningen av Kumla 3:83 har gjorts på öppna marknaden till marknadsmässigt
pris enligt förutsättningarna i gällande plan.

Tyresö den

Anders Lind
Exploateringschef

Förvaltningsrätten i Stockholm
Tegeluddsvägen 1
115 41 Stockholm

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM	
2010 -10- 2 1	
Första posten	
Målnr:	Enhet:
Aktbil:	Enhet:

2010-10-19
Tyresö kommun
Stadsbyggnadskontoret

2010 -11- 18

Dnr.....

Överklagande av Tyresö kommunstyrelsebeslut av försäljning av fastigheten Tyresö Kumla 3:83

Kommunen förvärvade 1977 fastigheten Kumla 3:83 (tidigare del av 3:82) i syfte att ändra användningen, som enligt den utgångna planen utvisade en byggrätt till park, se bil.1, och med den uttalade ambitionen att fastigheten skulle vara mindre än 900 kvm för att således inte någon byggrätt skulle föreligga enligt detaljplanen. Fastighetsregleringen skedde också med utgångspunkt ifrån att 3:83 skulle bli park, bil.2. Kommunen har sedan 1977 underlåtit att göra planändring och motiverat detta med att när kommunen är markägare så ger planmonopolet att kommunen inte behöver ändra detaljplanen, se bifogat brev ifrån Tyresö kommun daterat 1984.01.04, bil.3.

Kommunen har låtit omtaxera fastigheten till park och därmed har någon fastighetsskatt inte utgått.

Fastigheten är även utlagd som park på det allmänna kartnätet.

När min fastighet Kumla 3:84 exploaterades fördes en dialog mellan mig och Tyresö kommun hurvida kommunen i enlighet med PBL skulle ta sin del av anläggningskostnaderna av tillfartsvägen för Kumla 3:84., se bil 3. Kommunen svarade vid det tillfället att de inte hade någon nytta av vägen på grund av att det för tid och evighet skulle vara parkmark och jag fick anlägga, bekosta och sköta drift och underhåll själv. Jag sökte och fick bygglov för att utföra vägen i enlighet med bilagda ritning, bil.4. Jag har sedan dess skött vägen och hållit den i skick. Jag har enkelt uttryckt ensam dispositionsrätt till vägen medan kommunen, trots att vägen är utmärkt som allmän platsmark, avsagt sig rätten till vägen. Jag hävdar att det inte föreligger synnerliga skäl i allmänhetens intressen för att ändra statusen från Enskild Väg till allmän eller gemensam.

Nu 33 år senare avser kommunen att ändra sitt ställningstagande att fastigheten skall vara park för tid och evighet till en exploateringsfastighet, med motivet att det i den obsoleta planen står att det finns en byggrätt.

Detta agerande strider enligt min mening både mot de skäl kommunen haft för att förvärva fastigheten och som legat till grund för lantmätarens beslut om fastighetsbildning och vad som meddelats till mig i samband med att jag exploaterade min fastighet. Ovanstående beslut har legat till grund för hur enskilda personer agerat och om kommunen ändrar sin inställning på det föreslagna sättet kommer kommunen fatta tillbakaverkande beslut som är till nackdel för enskild

2010 -11- 18

person. Min uppfattning är att sådant agerande, skulle strida mot såväl intentionerna
som bestämmelser i förvaltnings- som kommunallagen.

Det skall noteras att en förändring av fastigheten 3:83s användning skulle utgöra en betydande nackdel för min fastighets användning då dess disposition helt är utformad efter de skriftliga besked som kommunen lämnat, dvs. att Kumla 3:83 skall vara och förbli park för tid och evighet. Kommunen och jag var helt överens om att vändplanen på den väg som jag fick anlägga skulle disponeras av mig som parkeringsplats. Alternativet hade varit att spränga bort en större del av det berg som gränsar mot fastighet 3:83 vilket skulle förta tanken med park, således var det inte ett alternativ.

Vägen som jag har oinskränkt dispositionsrätt över är anlagd som en enskild väg för tillfart till och från min fastighet och anläggandet av vägen var ett krav för att jag skulle få disponera tomten i enlighet med PBL.

Att genomföra en byggnation på fastigheten 3:83, med anslutning av VA och samtidigt tillförsäkra mig en säker och kontinuerlig åtkomst till min fastighet är som jag ser det inte möjligt och därmed inte heller förenligt med gällande regler i PBL. Den tolkning av PBLs bestämmelser som kommunen gör när det gäller att hålla vägen öppen är inte acceptabel. Jag tolkar PBLs bestämmelser som att utryckningsfordon alltid skall erhålla fri åtkomst till en fastighet. Där vägar stängs av tillfälligt finns det alltid alternativvägar för utryckningsfordon, vilket inte är fallet beträffande min fastighet. Att bara enligt kommunen, se bil.5, säga att "Avstängningen skall ske så kort tid som möjligt och informeras om i god tid", är alltför vagt och osäkert, det kan innebära allt ifrån en vecka upp till månader om det vill sig illa..

I köpeavtalet avseende fastighet 3:83 framgår att köparen skall svara för anslutningen av VA. Om kommunen enligt ovan inte kan visa att det går att ansluta VA och samtidigt ha en acceptabel access till min fastighet så anser jag att detta strider mot kommunens skyldigheter enligt förvaltningslagen att vidta förebyggande åtgärder för skydd mot människor liv och egendom. Att överlåta till en icke professionell köpare att upphandla denna entreprenad gör att vi utsätts för en stor risk. Kommer den upphandlade entreprenören att kunna genomföra entreprenaden på ett fackmannamässigt sätt som garanterar att våra ledningar inte kommer att skadas. Kan han garantera tider och att vi har access till vår fastighet. Vilka entreprenad- och miljöförsäkringar och ekonomiska resurser innehar han. Besitter han utbildning och kompetens när det gäller samordning av arbetarskyddet enligt arbetsmiljölagen. Vi är utlämnade och kan inget göra, går något snett måste vi stämma grannen om vi inte får en frivillig uppgörelse.

Jag anser att det är kommunen som skall vara huvudman för anslutningen av VA.

Anslutningsavgifterna är fastställda med utgångspunkt ifrån att kommunen drar fram VA till fastighetsgräns.

Kommunen är en professionell upphandlare som kan tillgodose och bevaka att den enskilde medlemmens säkerhet och intressen tillvaratas. Kommunen har också genom sina ramavtal kontroll på vilka företag som har kompetens, försäkringar, f-skattsedel, kunskap i arbetsmiljöfrågor mm.

2010 -11- 18

Dnr.....

Jag hemställer om att det av kommunstyrelsens fattade beslut om försäljning av fastigheten Kumla 3:83 upphävs på grund av att det strider mot kommunallagen bl.a för att det är ett beslut med tillbakaverkande kraft som är till stort men för nyttjandet av vår fastighet. För att en försäljning skall kunna ske, skall vi hållas skadelösa, och då måste följande vara uppfyllt.

- En skriftlig överenskommelse mellan kommunen och mig om en ersättning för anläggande av vägen.
- Ett avtal som garanterar mig fortsatt full dispositionsrätt av vändplanen för parkering. Har skriftligt besked (se bifogat mail, bil.6) och muntligt besked ifrån kommunalrådet Fredrik Saweståhl att så skall ske.
- En skriftlig garanti, för att jag under hela produktionstiden har full access till min fastighet.

Då utlovade löften till mig om fortsatt dispositionsrätt av vändplanen utgör en betydande inskränkning av 3:83s nyttjanderätt, se bil.7, vilket inte funnits som en förutsättning vid försäljningen, gör att försäljningen även bör ogiltigförklaras på dessa grunder.

Med vänliga hälsningar



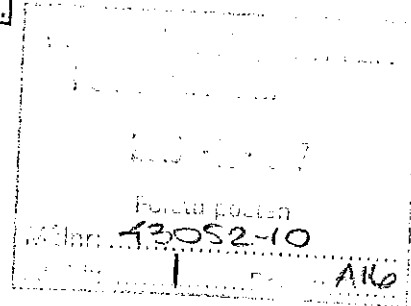
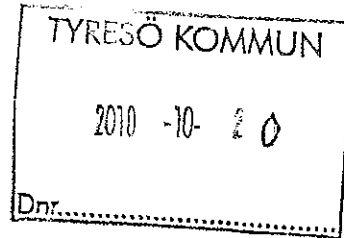
Tommy Werre

2010 -11- 18

Förvaltningsrätten i Stockholm

Stockholm 2010-10-17

115 76 Stockholm



Överklagan avseende försäljningen av fastigheten Kumla 3:83.

Kommunstyrelsen i Tyresö beslutade den 28 september 2010 att sälja fastigheten Kumla 3:83 i Tyresö kommun för byggnation av bostadshus. Vi anser att kommunen inte har rätt att sälja fastigheten eftersom den enligt vår uppfattning utgör parkmark och därmed saknar byggrätt. Om det efter en rättslig prövning trots allt skulle fastställas att fastigheten har byggrätt anser vi att kommunen ändå saknar rätt att sälja fastigheten eftersom man i så fall skulle ägna sig åt handel med byggrätt, vilket är förbjudet enligt Kommunallagen. Vi anser således att kommunen under nuvarande omständigheter inte har rätt att sälja fastigheten Kumla 3:83 för byggnation och överklagar därför kommunstyrelsens beslut.

Tyresö kommun förvärvade 1977 fastigheten Kumla 3:83 från den tidigare ägaren till vår fastighet Kumla 3:82 och utgjorde innan förvärvet en del av en dubbeltomt som omfattade Kumla 3:82 och Kumla 3:83. Kommunens förvärv av nuvarande Kumla 3:83 var ett villkor från kommunen för att bevilja bygglov för bostadshus på Kumla 3:82. Förvärvet liksom den fastighetsreglering som skedde i samband med förvärvet baserades på förutsättningen att fastigheten skulle disponeras som park. Priset som kommunen betalade för fastigheten uppgick till 40.000 kronor utifrån en värdering som parkmark (värderingsintyg bifogas). Genom förvärvet och disponeringen som park förlorade fastigheten enligt vår uppfattning sin byggrätt. Enligt gällande detaljplanebestämmelser krävdes dessutom då liksom nu att en fastighets yta uppgår till minst 900 kvm för att kunna avskiljas som tomtplats. Kumla 3:83:s yta uppgick efter fastighetsregleringen enligt jordaregistret till 831 kvm och uppfyllde därmed inte kravet för tomtplats, vilket ytterligare bekräftar att byggrätten försvann i samband med kommunens förvärv av fastigheten.

Sedan kommunens förvärv har Kumla 3:83 disponerats som parkmark. Fastigheten har på kartor över området markerats som park och fastigheten har varit taxerad som park. Vid kontakter med kommunen angående fastigheten har kommunen lämnat besked, muntligt såväl som skriftligt, om att fastigheten utgör park. Kommunen har dock underlåtit att ändra detaljplanen och har motiverat detta med att man inte anser det nödvändigt eftersom man själv äger fastigheten (brev till ägaren av Kumla 3:84 bifogas). Kommunens underlåtenhet att ändra detaljplanen kan dock rimligtvis inte innebära att fastigheten därmed har erhållit byggrätt. Det faktum att fastigheten har disponerats och taxerats som park i 33 år innebär enligt vår uppfattning dessutom att fastigheten erhållit en hävdvunnen rättsstatus av park. Tyresö kommuns inställning att man inte behöver genomföra de detaljplaneändringar som kommunens fastighetsförvärv baseras på är fullständigt oacceptabel och

2010-11-18

Dnr.....
innebär att enskilda fastighetsägares rättssäkerhet sätts ur spel. Undertecknad Anne Kierkegaard har i en skrivelse till Förvaltningsrätten i Stockholm av 2010-09-21 begärt att kommunen utreder ändrad detaljplan avseende Kumla 3:83 för att säkerställa att planen avspeglar de fastighetsrättsliga förhållandena.

Undertecknade förvärvade 1988 fastigheten Kumla 3:82 utifrån förutsättningen att den angränsande Kumla 3:83 utgjorde park. Därefter har byggnationer och andra arrangemang vidtagits utifrån denna förutsättning. En byggnation på Kumla 3:83 skulle minska värdet på Kumla 3:82 och dessutom inskränka nyttjandet av fastigheten.

Tyresö kommun har nu ingått ett avtal om försäljning av Kumla 3:83 till ett pris av 4.525.000 kronor, vilket skulle innebära en realisationsvinst om 4.485.000 kronor. Om Tyresö kommun skulle tillåtas att sälja fastigheten med byggrätt skulle det innebära att kommunen genom utnyttjande av sitt planmonopol skulle komma att tillgodogöra sig betydande ekonomiska värden på enskilda kommuninvånares bekostnad. Enligt vår uppfattning skulle transaktionen falla under den typ av handel med byggrätter som är förbjuden enligt Kommunallagen.

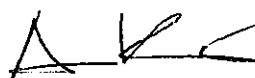
Därutöver har Tyresö kommun genom bristfälliga förberedelser och undermålig hantering av den tilltänkta försäljningen utsatt berörda kommuninvånare för otillbörlig osäkerhet i ett för dem viktigt ärende. Exempelvis har ingen utredning av detaljplanen eller byggrätten avseende Kumla 3:83 genomförts trots begäran om detta. Inte heller har frågor kring tillfartsvägens rättsstatus, nyttjande och ändamålsenlighet utretts eller klarlagts inför en eventuell försäljning trots begäran om detta. Tjänstemän i ansvarig ställning har underlåtit att kontakta de berörda trots löften och påstötningar. I vissa fall har man inte ens svarat på skrivelser och email eller gjort detta på ett ofullständigt sätt.

Vi överklagar härmed Tyresö kommuns beslut att sälja Kumla 3:83 och förbehåller oss rätten att inkomma med kompletterande uppgifter i ärendet.

Med vänlig hälsning



Henrik Dagel



Anne Kierkegaard

Bilagor; Kommunstyrelsens beslut om försäljning av Kumla 3:83 2010-09-28
Kommunstyrelsebeslut 1976-10-28
Värderingsintyg 1977-01-13
Förrättningsprotokoll Fastighetsbildningsmyndigheten 1977-06-07
Brev från Tyresö kommun till ägaren av Kumla 3:84 1993-01-04

2010-11-27

Första posten

Målnr:

Följande