



Stockholm den 13 november 2012

Förvaltningsrätten i Göteborg
Box 53197
400 15 Göteborg

Överklagande av beslut om fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra

Överklagat avgörande:	Kommunfullmäktige i Partilles beslut 2012-10-16 att anta förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra (KS/2010:22).
Klagande:	Rolf och Regina Johansson Ekedungen 9, 433 51 Öjersjö
Ombud:	Jur.kand. Sebastian Scheiman Jur.kand. Clarence Crafoord Centrum för rättvisa, Box 2215, 103 15 Stockholm
Motpart:	Partille kommun
Saken:	Fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra i enlighet med antagen detaljplan för bostäder i Hultet Södra.

Yrkande

1. Med stöd av bifogad fullmakt, (Fullmakt, bilaga 1), får vi som ombud för Rolf Johansson och Regina Johansson, ägare till fastigheterna Hultet 1:36 och 1:37, Ekedungen 9, 433 51 Öjersjö, överklaga Partille kommunfullmäktiges beslut av den 16 oktober 2012 att anta "Förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra".
2. Klaganden yrkar att beslutet om fördelning av gatukostnader upphävs enligt kommunallagen (1991:900) (KomL) 10 kap. 8 § p. 4. Detta eftersom beslutet strider mot den äldre plan- och bygglagen (1987:10) (ÄPBL) 6 kap. 31 §, regeringsformen (1974:152) (RF) 2 kap. 15 § samt den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) artikel 1 första tilläggsprotokollet (TP 1-1).

Omständigheter i sak

3. Den 16 oktober 2012 beslutade kommunfullmäktige i Partille kommun att anta ny detaljplan för bostäder i Hultet Södra. Vid mötet beslutade fullmäktige även att anta det förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra som baseras på planläggningen. Detta följer av justerat protokoll från fullmäktiges sammanträde den 16 oktober 2012 § 87 och § 88 (Utdrag ur protokoll från Partille kommunfullmäktiges sammanträde den 16 oktober 2012, bilaga 2).
4. Den aktuella planläggningen syftar till att anlägga 24 bostadshus, vilka enligt upprättat marktilldelningsavtal ska uppföras av det privatägda företaget VästkustStugan AB (Marktilldelningsavtal, Partille kommun och VästkustStugan AB, bilaga 3). Av genomförandebeskrivningen till detaljplanen framgår att makarna Johanssons fastigheter Hultet 1:36 och Hultet 1:37 ligger i anslutning till det område som ska exploateras för bostadsbebyggelse (Genomförandebeskrivning [antagandehandling], Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra, Öjersjö, bilaga 4).
5. Om den aktuella planläggningen genomförs kommer makarna Johansson tvingas avstå 142 kvadratmeter mark till kommunen för planens genomförande. Den antagna detaljplanens utformning innebär vidare att 268 kvadratmeter mark ska överföras till makarna Johansson från kommunen. Marköverföringarna ska enligt genomförandebeskrivningen till detaljplanen ske genom fastighetsreglering av

allmän platsmark till kommunen (Genomförandebeskrivning [antagandehandling], Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra, Öjersjö, bilaga 4).

6. Utöver de tvångsmässiga marköverföringar som detaljplanen innebär för makarna Johansson, utgör planläggningen även grund för de gatukostnader som följer av projektets genomförande. Gatukostnaderna kommer att fördelas på fastighetsägarna i det berörda området enligt det förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra som antagits av kommunfullmäktige i Partille (Förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra [antagandehandling], bilaga 5). Som kompensation för gatukostnaderna får makarna Johansson i kompensation den "förmån" att de får ytterligare byggrätter på sin mark (Genomförandebeskrivning [antagandehandling], Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra, Öjersjö, bilaga 4).
7. För makarna Johansson och deras grannar innebär kommunfullmäktiges beslut att anta fördelningen av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra att de, utöver att behöva avstå mark för projektets genomförande, även tvingas stå för en del av de kostnader som uppstår vid anläggandet av de 24 bostadshusen. Detta för ett projekt som initierats och drivs av kommunen och ett privat företag. Enligt uppgift från kommunen (E-postkorrespondens mellan klagandens ombud samt ansvarig mark- och exploateringsingenjör angående gatukostnader, bilaga 6) står det i dagsläget inte klart hur mycket var och en av de berörda fastighetsägarna kommer att få betala. Enligt en kostnadsberäkning avseende makarna Johanssons fastigheter Hultet 1:36 och 1:37 med tillhörande bebyggelse baserad på det antagna fördelningsförslaget uppgår gatukostnaderna för klaganden dock till ca 720 000 kronor (Kostnadsberäkning för Hultet 1:36 och 1:37 baserad på antaget förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra bilaga 6 [antagandehandling], bilaga 7).
8. Det är inte bara makarna Johansson som drabbas hårt av den antagna detaljplanen samt gatukostnadsfördelningen. För deras granne Bill Persson, ägare till Hultet 1:6, innebär den antagna detaljplanen att Bill tvingas avstå ca 700 kvadratmeter strandtomt samt betala ca 800 000 kr i gatukostnader. För makarna Engström, ägare till fastigheten Hultet 1:17, innebär detaljplanen att de tvingas avstå ca 170 kvadratmeter mark till kommunen samt tillföras ca 1114 kvadratmeter mark från kommunen. Därtill riskerar makarna Engström tvingas att betala ca 550 000 kr i gatukostnader vid planens genomförande.
9. Väl medvetna om att beslut om antagande av detaljplan och beslut om fördelning av gatukostnader överklagas enligt olika besvärordningar enligt ÄPBL 13 kap. 1

§ p. 4 (gatukostnader) samt ÄPBL 13 kap. 8 § (detaljplan) är det makarna Johanssons uppfattning att resultatet av och skäligheten i de konsekvenser som åtgärderna medför måste ses tillsammans eftersom besluten fattades samtidigt och hör samman (Överklagande av detaljplan för bostäder i Hultet, Södra delen, bilaga 8). Detta eftersom att fördelningen av gatukostnader är en del av plangenomförandet enligt ÄPBL 6 kap. Vid detaljplaneläggning bestäms bland annat standarden på gator samt hur den aktuella marken ska exploateras och bebyggas. Ovanstående påverkar kostnadsunderlagets storlek samt har betydelse för hur kostnaderna ska fördelas (se bl.a. Kalbro & Lindgren, *Markexploatering*, 4 uppl. 2010, s. 81).

Utveckling av grunderna

Inledning

10. Eftersom planärendet och utredningen om förslag till fördelning av gatukostnader initierades hos kommunen före den 2 maj 2011, då nu gällande plan- och bygglag (2010:900) (PBL) trädde i kraft, ska enligt p. 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen bestämmelserna i ÄPBL tillämpas i förevarande fall.

Fördelning av gatukostnader enligt ÄPBL

11. Makarna Johansson vill inledningsvis framhäva att ÄPBL 6 kap. 31 §, i likhet med sin motsvarighet i PBL 6 kap. 24 §, inte är tvingande för kommunen att följa. Vissa kommuner i Sverige har valt att gatukostnaderna ska belasta kommunen, dvs. i slutändan skattekollektivet, andra har valt att lägga kostnaden direkt på berörda fastighetsägare. Partille kommun tillhör den senare kategorin och beslutade i april 1982 att gatukostnader ska tas ut med full kostnadstäckning (Förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra [antagandehandling], bilaga 5).
12. För den aktuella bestämmelsen om gatukostnadsfördelning i ÄPBL 6 kap. 31 § är utgångspunkten att *endast kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov ska betalas av ägare till fastigheter inom det aktuella området* (prop. 1980/81: 165 s. 26 ff). Eftersom förhållandena varierar starkt mellan olika områden har det inte ansetts möjligt att i lagtext lägga fast några generella principer för kostnadsfördelningen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse inom ett fördelningsområde. Detta måste istället avgöras utifrån de lokala förhållandena (prop. 1985/86:1 s. 223 f). Kostnaderna

ska fördelas mellan områdets fastigheter efter *skälig* och *rättvis* grund. Kommunen ska besluta om avgränsning av det område som ska omfattas av fördelningen.

Avsaknad av nytta av planerade gator för fastigheterna Hultet 1:36 och Hultet 1:37

13. Makarna Johansson invänder mot kommunens beslut att innefatta dem i avgränsningen av fördelningsområdet. I förarbetena till gatukostnadsbestämmelserna i ÄPBL uttalas bland annat att det i exploateringsituationer i *regel inte torde innebära några större svårigheter att bedöma vilket bebyggelseområde som olika anläggningar betjänar* eftersom sambandet mellan anläggningar och bebyggelseområde i regel är klarlagt vid planeringen (prop. 1980/81:165 s. 31).
14. Av det antagna förslaget till gatukostnadsfördelning framgår att fördelningsområdet ska avgränsas i överensstämmelse med den detaljplan som antagits för exploateringen av området Hultet Södra (Förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra [antagandehandling], bilaga 5).
15. Genomförandet av den antagna detaljplanen med tillhörande fördelning av gatukostnader har varit föremål för förhandling mellan exploateringsintressenter, dvs. Partille kommun och det privatägda företaget VästkustStugan AB. Av det marktilldelningsavtal som ingåtts mellan kommunen och bolaget framgår exempelvis att bolaget i egenskap av exploatör svarar för samtliga kostnader som upprättandet av detaljplanen föranleder kommunen avseende exploateringsområdet. De 24 stycken bostadshus som exploatören enligt avtalet ska uppföra ska följa en ambition om "attraktivt utpris till kund" (Marktilldelningsavtal mellan Partille kommun och VästkustStugan AB, bilaga 3).
16. Mot bakgrund av ovanstående framgår det med tydlighet att gatukostnaderna är en följd av den nyexploatering som ska vidtas och som framförallt gynnar en privat aktörs ekonomiska intressen. Att exploatören står för kostnaderna för planläggningen avseende exploateringsområdet visar också på dennes egenintresse av att projektet genomförs.
17. Även om klagandens fastigheter ligger i närheten av det område där de nya bostadshusen ska uppföras kan inte bortses från det faktum att det är den nya bebyggelsen som har den avgörande, huvudsakliga nyttan av de planerade gatorna. Gatorna anläggs för att tillgodose det behov som uppstår i samband med att ett nytt bostadsområde uppförs – inte för att makarna Johansson eller

deras grannar har behov av dem. Makarna Johansson och deras grannar har redan väl fungerande tillfarter till sina fastigheter. Därmed kan makarna Johansson inte anses ha sådan nytta av gatorna som krävs enligt ÄPBL 6 kap. 31 §.

18. Makarna Johansson finner vidare att den antagna gatukostnadsfördelningen inte lever upp till kraven i ÄPBL 6 kap. 31 § 2 st. om att fördelningen av gatukostnader ska ske på ett *skäligt* och *rättvist* sätt. Makarna Johansson vill framhäva vad som framförs i lagens förarbeten om att fördelning av gatukostnader handlar om att finna en ordning som kan *uppfattas som rimlig av de fastighetsägare som ska betala* (prop. 1980/81:165 s. 32).
19. Makarna Johansson ifrågasätter skäligheten och rättvisan i att de åläggs stora kostnader för genomförandet av en detaljplan som gynnar VästkostStugan AB:s renodlat kommersiella intressen. Makarna Johansson är införstådda med att nybyggnationen kan leda till att nya kommunmedborgare slår sig ner i kommunen, innebärande ökade skatteintäkter för kommunen och att inga hinder föreligger mot att gatorna nyttjas av allmänheten. På grundval av föregående menar makarna Johansson att en rimligare fördelning av gatukostnaderna i förevarande fall istället skulle vara att i första hand placera gatukostnaderna hos exploatören och/eller kommunen. Detta eftersom det är de som har den huvudsakliga nyttan av gatorna till skillnad mot makarna Johansson och övriga berörda, befintliga fastighetsägare.
20. Frågan om en rättvis och skälig fördelning av gatukostnader har varit föremål för prövning i praxis. I RÅ 1988 ref. 41 fastställde RegR att det i vissa fall kan vara helt befogat att befria befintliga fastigheter från gatukostnadsuttag. Det är fullt lagenligt att fördela kostnaderna mellan befintlig och tillkommande bebyggelse utifrån den marginella nytta som tillförs de skilda fastigheterna i området. Detta ledde till slutsatsen att, eftersom nyttan av gatorna för den befintliga bebyggelsen kunde anses vara obefintlig eller marginell, att den beslutade gatukostnadsfördelningen inte skett på skälig och rättvis grund.
21. Av antagandehandlingarna avseende fördelningen av gatukostnader i Hultet Södra framgår att kommunen i viss mån beaktat RÅ 1991 ref. 17. Detta genom att befintliga permanentbostadsfastigheter och fritidsfastigheter belastas med 30 respektive 15 procent lägre grundkostnader och rörliga avgifter per kvadratmeter än obebyggda eller nytillkommande fastigheter.

22. Makarna Johansson vidhåller emellertid att gatukostnaderna i förevarande fall inte fördelats rättvist och skäligt. Detta eftersom makarna Johansson och deras grannar har ingen eller ytterst marginell nytta av de gator som ska anläggas. Gatukostnadsuttaget överskrider således den ekonomiska nytta som klaganden kan tillgodogöra sig till följd av planläggningen (jfr dir. 2011:104 s. 8).

Gatukostnadsfördelningen och detaljplanens sammantagna konsekvenser för makarna Johansson ur ett skälighets- och rättviseperspektiv

23. Den antagna detaljplanen för bostäder i Hultet Södra, som utgör grund för beslutet om fördelningen av gatukostnader, innebär inte enbart att makarna Johansson åläggs att betala ca 720 000 kronor för gator som de inte behöver. Planen innebär även att makarna Johansson mot sin vilja tvingas avstå mark för planens genomförande. Därtill ska klagandens fastighet tillföras mark från kommunen (Genomförandebeskrivning, Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra, Öjersjö [antagandehandling], bilaga 4).
24. Det är i dagsläget inte klargjort om eller i vilken utsträckning makarna kan förvänta sig ekonomisk kompensation för marken de tvingas avstå. Det är inte heller klargjort vilket pris kommunen kommer att "sälja" den mark som ska tillföras makarna Johanssons fastighet för. Enligt uppgift från kommunen kommer ersättningsfrågan istället att hanteras i samband med förrättningen av fastighetsregleringen sker enligt uppgift från kommunen (E-postkorrespondens mellan klagandens ombud och ansvarig mark- och exploateringsingenjör angående ersättning för mark, bilaga 9). Av de uppgifter som kommunen tidigare lämnat till makarna Johansson har ersättningsnivån samt prisnivån för den mark som ska överföras varit kraftigt differentierad, innebärande att makarna Johansson riskerar att göra en ekonomisk förlust enbart med anledning av marköverföringen.
25. Makarna Johansson vill i sammanhanget påpeka att Partille kommun i ett annat ärende som rörde fastighetsreglering för genomförandet av detaljplan för bostäder i Hultet Norra menat att den då berörda fastighetsägaren skulle avstå mark till kommunen *helt utan ersättning*. Efter den berörda fastighetsägarens invändningar beviljade kommunen fastighetsägaren ersättning om ca 258 kr per kvadratmeter genom frivillig överenskommelse (Utkast till överenskommelse om fastighetsreglering samt överenskommelse om fastighetsreglering för Hultet 1:7, bilaga 10).

26. Det antagna fördelningsförslaget innebär vidare att gatukostnaderna ska fördelas efter antal kvadratmeter mark som fastighetsägarnas tomter består av samt efter antal byggrätter (Förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra [antagandehandling], bilaga 5).
27. Idag är makarna Johanssons fastigheter Hultet 1:36 och Hultet 1:37 bebyggda med permanentbostad respektive fritidshus. För makarna Johanssons befintliga fastigheter uppgår gatukostnaderna till totalt 335 408 kr (Kostnadsberäkning baserad på antaget förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra bilaga 6 [antagandehandling], bilaga 7).
28. Genom den antagna detaljplanen tilldelas makarna Johanssons fastigheter ytterligare två byggrätter om de nya gatorna anläggs (Genomförandebeskrivning [antagandehandling], Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra, Öjersjö, bilaga 4).
29. I enlighet med den antagna fördelningsmodellen innebär de två nya byggrätterna en ökning av gatukostnaderna för makarna Johansson. De tillkommande byggrätterna kommer närmare bestämt kosta makarna Johansson *ytterligare* 381 878 kr i gatukostnader, oberoende av om byggrätterna avstyckas eller ej. (Kostnadsberäkning baserad på antaget förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra bilaga 6 [antagandehandling], bilaga 7).
30. Makarna Johansson kommer således att belastas med totalt 717 286 kr i gatukostnader enligt den antagna fördelningsmodellen. Till detta tillkommer förrätningskostnaderna för den fastighetsreglering som detaljplanen ligger till grund för och som klaganden också ska stå för enligt den antagna detaljplanen (Genomförandebeskrivning [antagandehandling], Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra, Öjersjö, bilaga 4).
31. En gatukostnadsfördelning som innebär en markant kostnadsökning genom nya byggrätter som kommunen beslutar om ska tillföras fastigheter i en planprocess som utgör grund för kostnadsfördelningen, kan rimligen inte anses skälig och rättvis enligt ÄPBL 6 kap. 31 § 2 st. Att kommunens fördelningsmodell också utgår från storleken på fastigheterna är inte heller att anse som rättvis för fördelningen av gatukostnader mellan befintlig och nytillkommande bebyggelse. Detta eftersom äldre tomter ofta är större än nytillkomna tomter.
32. Beträffande gatukostnadsbestämmelserna i ÄPBL 6 kap., och som återfinns i gällande PBL, vill makarna Johansson framhäva att denna reglering inte längre anses ändamålsenlig eftersom den är anpassad efter förhållanden som rådde för

mer än 20 år sedan, dvs. före ikraftträdandet av ÄPBL (dir. 2011:104 s. 6). De senaste 30 åren har plan- och bygglagstiftningen genomgått stora förändringar bl.a. genom att privata aktörer, såsom Väst kustStugan AB, kommit att få allt större betydelse för kommunernas samhällsbyggnadsansvar. I dag upprättas detaljplaner allt som oftast för ett specifikt byggprojekt som drivs av privata byggherrar, i förevarande fall 24 stycken bostadshus med tillhörande carport, vars genomförande förutsätter att nya gator anläggs (se t.ex. SOU 2008:68 s. 119 ff). Det är, återigen, sådan nybyggnation som har den avgörande nyttan av de planerade gatorna – inte för befintliga fastighetsägare som makarna Johansson och deras grannar.

33. För makarna Johanssons synpunkter på detaljplanens och gatukostnadsfördelningen i sak hänvisas till det ändringsförslag som presenterats för Partille kommun under detaljplanens och fördelningsförslagets utställningstid (Förslag till ändringar i detaljplan samt gatukostnadsfördelning för bostäder i Hultet Södra, [bilaga 11](#)).

Egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen

34. Enligt RF 2 kap. 15 § 1 st. är var och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad, utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.
35. Med att tvingas avstå sin egendom avses att en förmögenhetsrätt med ekonomiskt värde såsom äganderätt, nyttjanderätt eller servitut överförs eller tas i anspråk utan samtycke (prop. 2009/10:80 s. 163).
36. Skyddet i första stycket är inte absolut, utan kan ge vika då det krävs för *angelägna allmänna intressen*. Dessa allmänna intressen kan vara sådant som försvarsintressen, natur- och miljövårdsintressen, intresset av bostads- och trafikbyggande etc. (prop. 1993/94:117 s. 48). I detta ligger att allmänna intressen ska vägas mot enskilda intressen enligt proportionalitetsprincipen (se t.ex. Bull & Sterzel, *Regeringsformen – en kommentar*, 2010, s. 90 samt RÅ 1996 ref. 40, RÅ 1996 ref. 44 och RÅ 1996 ref. 56). Egendom får tvångsöverföras mellan privata subjekt om det anses utgöra ett led i att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (se t.ex. prop. 1993/94:117 s. 48 och RÅ 2009 not. 99).

37. Proportionalitetsprövningen kan sägas omfatta tre moment: först bedöms om den ifrågasatta åtgärden alls kan bidra till att nå de allmänna mål som den syftar till. Besvaras denna fråga nekande är åtgärden naturligtvis oproportionerlig och ingen ytterligare prövning krävs. Besvaras frågan jakande prövas därefter om det finns mindre ingripande alternativ som är lika, eller nästan lika, lämpade för ändamålet och som är realistiska ur kostnads- och effektivitetssynpunkt. Besvaras denna fråga jakande är ingreppet oproportionerligt. Finns inte sådana alternativ görs till sist en mer allmän avvägning mellan de berörda intressena för att se om det råder en rimlig balans dem emellan, något som ibland kallas för en prövning av proportionaliteten i strikt mening (RÅ 1996 ref. 44 och RÅ 1999 ref. 76).
38. Enligt RF 2 kap. 15 § ska därtill full ersättning utgå vid begränsningar av enskilds äganderätt.

Europakonventionen

39. I Europakonventionen TP 1-1 tillförsäkras enskild rätt till respekt för sin egendom, innebärande att enskild inte får berövas egendom annat med stöd i lag och i det allmännas intresse. Egendomsbegreppet i Europakonventionen är ett autonomt begrepp och har i Europadomstolens praxis kommit att omfatta nästan allting av ekonomiskt värde (se t.ex. Danelius, *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis*, 4 uppl. 2012, s. 539).
40. Inom konventionsrätten är det allmännas intresse ett vitt begrepp och medlemsstaterna anses bäst lämpade att avgöra vad som utgör ett allmänt intresse. Detta har Europadomstolen bland annat fastslagit i fallet *James m.fl. mot Förenade Konungariket* (mål nr 8793/79, dom den 21 februari 1986) då domstolen även uttalade att berövande av egendom enbart till privat förmån för annan enskild person inte är i det allmännas intresse (se även Danelius. s. 545 f).
41. Europakonventionen genomsyras av en proportionalitetsprincipen innebärande att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut, som fördelning av gatukostnader, och de konsekvenser som beslutet får för motstående intressen. Även om det i TP 1-1, till skillnad mot RF 2 kap. 15 §, inte uttryckligen stadgas att ersättning ska utgå följer det av proportionalitetskravet att ersättning ska utgå vid egendomsberövande för att förfarandet ska anses konventionsenligt (Danelius s. 547 f). Europadomstolen har i sin praxis fastslagit att det är endast i exceptionella fall som ersättning inte behöver tilldelas enskild

vid begränsningar av äganderätten eftersom egendomsskyddet annars skulle bli illusoriskt (James m.fl. mot Förenade Konungariket).

42. Av Europakonventionen TP 1-1 följer också att enskild ska tilldelas *effektiv* ersättning vid intrång i äganderätten. I *Perdigão mot Portugal* (mål nr 24768/06, dom den 16 november 2010) hade klaganden tilldelats lägre expropriationsersättning än vad som yrkats och tvingades därför betala statens rättegångskostnader. Rättegångskostnaderna översteg den beviljade ersättningen. Detta ansågs innebära att klaganden inte effektivt åtnjutit sin rätt enligt Europakonventionen TP 1-1 (Danelius s. 553).

Beslut om fördelning av gatukostnader för Hultet 1:36 och 1:37 i förhållande till egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen

43. Till att börja med kan konstateras att den tvångsvisa överföringen av pengar, som gatukostnaderna innebär för makarna Johansson, omfattas av egendomsbegreppet enligt såväl RF 2 kap. 15 § som Europakonventionen TP 1-1.
44. För att detta ingrepp i äganderätten ska anses lagligt krävs att det sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Makarna Johansson är medvetna om att bl.a. gator och vägar exemplifieras som allmänna intressen i förarbetena till RF 2 kap. 15 §. Klaganden vill dock framhäva vad som vidare framförs i grundlagens förarbeten om att vad som avses med angelägna allmänna intressen inte kan ges en fast definition. Frågan får istället avgöras i enlighet med *vad som kan anses acceptabelt från rättsäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle* (prop. 1993/94:117 s. 48 f samt prop. 2009/10:80 s. 164).
45. I förevarande fall berövas makarna Johansson egendom i form av pengar för att möjliggöra anläggandet av gator som föranleds av en kommersiell aktörs byggprojekt. För den allmänhet, däribland klaganden, som idag bor i anslutning till det område som ska bebyggas, finns redan väl fungerande vägar. För dem som inte har egenintressen i byggprojektet föreligger således inte ett allmänt intresse av nya gator. Oberoende av om ingreppet i makarna Johanssons äganderätt vidtas till förmån för Partille kommun eller ett annat privat subjekt, som det aktuella bolaget, måste det ske för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Av såväl svensk grundlag som Europakonventionen följer att ingrepp till enbart förmån för privata intressen inte är ett legitimt ingrepp i egendomsskyddet. Makarna Johansson menar att kommunen inte visat att beslutet att belasta befintliga fastighetsägare med gatukostnaderna är ett led i att tillgodose ett

allmänt intresse, som också bedöms angeläget, på ett sätt som ur rättssäkerhetssynpunkt kan anses acceptabelt i ett demokratiskt samhälle.

46. Makarna Johanssons uppfattning om att kommunen inte visat att ingreppet i deras äganderätt sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse stärks av vad som uttalades av ansvarig mark- och exploateringsingenjör för den aktuella detaljplanen vid ett informationsmöte i kommunens lokaler den 23 november 2011. Enligt ansvarig mark- och exploateringsingenjör beaktar inte kommunen i vare sig RF eller Europakonventionen i sitt arbete med planläggningen. Kommunen anser istället sådana hänsyn vara *"någonting som ni jurister får ta ställning till"*.
47. Skyddet för äganderätten som det följer av regeringsformen och Europakonventionen uppställer även krav på att ett ingrepp i enskilds egendomsskydd ska vara proportionerligt (RÅ 1996 ref. 40, RÅ 1996 ref. 44 och RÅ 1996 ref. 56). I enlighet med vad makarna Johansson anfört i det föregående har kommunen inte redogjort för varför den antagna fördelningen av gatukostnaderna är att anse som skälig och rättvis. Kommunen har inte vidtagit eller redogjort för avvägningar mellan klagandens och kommunens motstående intressen avseende placeringen och fördelningen av gatukostnaderna. Partille kommun har i gatukostnadsunderlaget enbart konstaterat att fördelningen ska ske rättvist och skäligt men utan att redogöra för om eller hur den antagna fördelningen uppfyller nämnda krav och proportionalitetsprincipens krav på ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening.
48. Vid ingrepp i egendomsskyddet kräver både regeringsformen och Europakonventionen att ingreppet ska kompenseras. I förevarande fall får makarna Johansson ytterligare byggrätter i samband med att gatorna anläggs. De tillkommande byggrätterna innebär kraftigt ökade gatukostnader för makarna Johansson. Det vore därför minst sagt orimligt att anse byggrätterna utgöra reell kompensation eller effektiv ersättning för det ingrepp i äganderätten som de omotiverade gatukostnaderna innebär för makarna Johansson. Makarna Johansson vill också framhäva det orimliga i att tvingas avstå ytterligare egendom (byggrätter) för att klara av att tvångsvis avstå annan egendom (gatukostnader). Dessutom utgör byggrätterna ett osäkert och spekulativt värde och som även beskattas med 22 procent vid en eventuell försäljning. Att anse byggrätterna som en kompensation skulle mot bakgrund av föregående urholka äganderättsskyddet (jfr p. 37-38 ovan).

Sammanfattning

49. Sammantaget är det makarna Johanssons uppfattning att fördelningen av gatukostnaderna för exploateringen av Hultet Södra inte är förenlig med ÄPBL 6 kap. 31 §. Detta eftersom makarna har ingen eller marginell nytta av gatorna. Därtill strider den valda kostnadsfördelningen mot ÄPBL 6 kap. 31 § genom orättvisan och oskäligheten i att kommunen genom planläggningen tillför klaganden nya byggrätter vid genomförandet av gator som klaganden inte behöver, och sedan belastar makarna Johansson med stora gatukostnader på grundval av de nya byggrätterna. Slutligen strider gatukostnadsuttaget mot egendomsskyddet såsom det följer av regeringsformen och Europakonventionen genom avsaknaden av tydligt visat allmänt intresse samt genom avsaknad av proportionalitetsbedömningar.

Som ovan,

Sebastian Scheiman

Clarence Crafoord

Bilagor:

1. Fullmakt i original och kopia. Originalen önskas åter.
2. Utdrag ur justerat protokoll från Partille kommunfullmäktiges sammanträde den 16 oktober 2012 § 87 och § 88.
3. Marktilldelningsavtal, Partille kommun och Väst kustStugan AB.
4. Genomförandebeskrivning (antagandehandling), Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra, Öjersjö.
5. Förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra (antagandehandling).
6. E-postkorrespondens mellan klagandens ombud samt ansvarig mark- och exploateringsingenjör angående gatukostnader.
7. Kostnadsberäkning för Hultet 1:36 och 1:37 baserad på antaget förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra bilaga 6 (antagandehandling).
8. Överklagande av detaljplan för bostäder i Hultet, Södra delen.
9. E-postkorrespondens mellan klagandens ombud och ansvarig mark- och exploateringsingenjör angående ersättning för mark.

10. Utkast till överenskommelse om fastighetsreglering samt överenskommelse om fastighetsreglering för Hultet 1:7.

11. Förslag till ändringar i detaljplan samt gatukostnadsfördelning för bostäder i Hultet Södra.