



Stockholm den 26 april 2012

Partille kommun
Kommunledningskontoret
433 82 PARTILLE

Yttrande över "Detaljplan för bostäder i Hultet, södra delen, Öjersjö" och "Förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra"

Inledning

1. Som ombud för Rolf Johansson och Regina Johansson, Hultet 1:36 och 1:37, Ekedungen 9, 433 51 ÖJERSJÖ, ("**Makarna Johansson**"), se Bil. 1, får vi yttra oss över Partille kommuns "Detaljplan för bostäder i Hultet, södra delen, Öjersjö" ("**Detaljplanen**") och "Förslag till fördelning av gatukostnader för bostäder i Hultet Södra" ("**Förslaget**").

2. Detta yttrande kommer främst att behandla frågan om Detaljplanens och Förslagets förenlighet med regeringsformen ("**RF**") och den Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna ("**Europakonventionen**"), närmare bestämt artikel 1 i tilläggsprotokoll 1 till Europakonventionen ("**P1-1**"). Makarna Johanssons synpunkter och konkreta förslag på förändringar av Detaljplanen och Förslaget redovisas för i Bil. 2.

Bakgrund

3. Partille kommun ("**Kommunen**") vill anta Detaljplanen som dels innebär att Kommunen får sälja ett större område i Hultet Södra till företaget VästkustStugan AB ("**Företaget**"), vilket ska bygga 24 nya hus, dels ordna tre nya byggrätter på Kommunens mark. I samband med detta ska kostnaden för gator fördelas.

4. Makarna Johansson kommer om Detaljplanen antas i dess nuvarande form bli av med 142 kvadratmeter mark. Denna mark kommer att ersättas av Kommunen med 50 kronor per kvadratmeter. Totalt kommer Makarna Johansson således ersättas med 7 100 kronor. På grund av Detaljplanens utformning kommer Makarna Johansson dessutom vara tvungna att köpa till 268 kvadratmeter mark. Till skillnad från den mark som Makarna Johansson tvingas sälja kostar den mark de tvingas köpa 1 300 kronor per kvadratmeter. Makarna Johansson ska således betala 341 300 kronor netto.

5. Samtidigt kommer Kommunen enligt Förslaget att kräva Makarna Johansson på runt 715 000 kronor för projektets gatukostnader. Makarna Johansson kommer därigenom tillsammans med sina grannar tvingas finansiera Kommunens och Företagets projekt i gatukostnadsdelen. Makarna Johansson får i utbyte för gatukostnaderna den "fördel" att de får ytterligare byggrätter på sin mark.

6. Makarna Johansson tvingas i realiteten avstå mark utan ersättning. Detta samtidigt som de med betydande belopp måste bidra till kostnaderna, av anledningar som främst gynnar Företaget.

Skyddet för äganderätten i regeringsformen och Europakonventionen

Regeringsformen

7. Enligt RF 2:15 första stycket är vars 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.

8. 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.

9. 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. I detta ligger att allmänna intressen ska vägas mot enskilda intressen enligt den s.k. proportionalitetsprincipen.

10. Proportionalitetsprövning 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.

Europakonventionen

11. Den konventionsbestämmelse som aktualiseras i ärendet är P1-1. Egendomsbegreppet i Europakonventionen är ett autonomt begrepp och har i Europadomstolens praxis kommit att omfatta nästan allting av ekonomiskt värde.

12. Både den mark som Makarna Johansson kommer att tvingas avstå samt de pengar de kommer att tvingas betala till Kommunen är egendom i både RF:s mening och i Europakonventionens mening.

13. Det står helt klart att äganderätten i förevarande fall berörs och att det är fråga om en äganderättsinskränkning. P1-1 är således tillämplig och den aktuella rättigheten är inskränkt.

14. En inskränkning av äganderätten kan enbart godtas om den är föreskriven i tillräckligt klar, förutsebar och tillgänglig inhemsk lag och företer ett legitimt och allmänt intresse samt är proportionerlig i förhållande till det legitima och allmänna intresse som inskränkningen avser att uppfylla.

Krav på allmänt intresse

15. Ett egendomsberövande måste ske i det allmännas intresse. RF ställer till och med krav på att det ska röra ett *angeläget* allmänt intresse. Begreppet "allmänt intresse" avseende äganderätten är enligt Europadomstolens praxis omfattande. Lagstiftning gällande inskränkningar i äganderätten innefattar normalt politiska, sociala och ekonomiska överväganden som åtminstone på ett eller annat sätt kommer det allmänna tillgodo.

16. Som Detaljplanen är utformad kommer Kommunen dels kunna ta mark från fastighetsägarna utan reell ersättning, dels bygga vägar som främst gynnar ett privat företag som avser att exploatera området, dels övervältra dessa kostnader på fastighetsägarna.

17. Makarna Johansson och deras grannar tvingas således avstå mark och pengar för att Kommunen ska bygga vägar som varken gynnar dem själva eller tillgodoser ett genuint allmänintresse. Makarna Johansson har redan idag en väl fungerande tillfartsväg till sin fastighet.

18. Det offentliga får enligt såväl Europakonventionen som RF inte beröva enskilda sin egendom annat än för att tillgodose allmänna intressen. Kommunen måste beakta att de nya vägarna främst kommer att gynna Företaget och de fastigheter som Företaget avser bebygga i området. Allmänintresset är i förevarande fall obefintligt eller åtminstone väldigt svagt. Allmänintresset kan därför inte motivera att Makarna Johansson tvingas avstå både delar av sin mark och pengar för att finansiera gatukostnaderna och därigenom Företagets exploateringsplaner.

19. Makarna Johansson vill betona att det är Kommunen som har bevisbördan för att det är ett allmänt intresse som tillgodoses genom Detaljplanen och Förslaget.

Krav på proportionalitet och rätten till ersättning

20. När det gäller äganderättsstadgandet gör Makarna Johansson gällande att den inskränkning i deras och deras grannars äganderätt som uppstår genom Detaljplanen och Förslaget är otillåten eftersom den innebär ett oproportionerligt ingrepp i deras äganderätt. Kommunens och Företagets intresse av att bygga nya vägar i området kan inte motivera att Makarna Johansson och deras grannar ska avstå egendom, både vad avser mark och pengar.

21. För att den intresseavvägning som måste göras ska bli adekvat måste först de motstående intressena närmare definieras. I ena vågskålen ligger huvudsakligen Makarna Johanssons och deras grannars rätt till respekt för sin äganderätt, skyddad av såväl svensk grundlag som av Europakonventionen. I den andra vågskålen ligger Kommunens intresse av att kunna ta mark utan reell ersättning för att bygga vägar som gynnar ett privatföretag som avser att exploatera området samt att övervältra kostnaden för vägbygget på fastighetsägarna.

22. Oaktat vad som utgör ett allmänt intresse krävs att ändamålet inte ska kunna tillgodoses på annat sätt samt att olägenheterna från allmän och enskild synpunkt inte överväger de fördelar som egendomsberövandet kan uppnå. I Makarna Johanssons vågskål ska således även läggas det faktum att ingen ska behöva bli berövad sin egendom när mindre ingripande åtgärder istället kan företas. Exempel på mindre ingripande åtgärder kommer att redovisas för nedan under rubrikerna "Gatukostnader i PBL" och i Bil. 2.

23. Utöver detta krävs, för att det ska vara fråga om ett proportionerligt ingrepp, att hänsyn tas till om den enskilde tillerkänns ersättning i någon form. Den ersättning som Makarna Johansson erbjuder är ytterligare byggrätter.

24. Ersättningens funktion är att hålla den enskilde skadelös och att möjliggöra för den enskilde att förvärva ny ersättningsmark. En ersättning i form av byggrätter, vilket utgör en spekulativ och osäker ökning av fastighetens marknadsvärde, kan inte anses som en godtagbar kompensation i förevarande fall. För det fall Makarna Johansson inte har råd att betala vägkostnaderna kommer de mot sin vilja att bli tvungna att avyttra ytterligare delar av sin fastighet. Makarna Johansson vill framhålla det orimliga i att ersättningen för ett påtvingat expropriativt ingrepp endast kan realiseras genom att den enskilde tvingas göra sig av med sin egendom.

25. Det måste sammanfattningsvis vara uppenbart att redan vid en grundläggande intresseavvägning så står det klart att Makarna Johanssons rätt till respekt för sin egendom väger avsevärt tyngre än Kommunens intresse av att gynna Företaget och övervältra kostnaden för vägbygget på fastighetsägarna.

26. Makarna Johansson anser det följaktligen stå klart att Kommunen kommer att göra sig skyldig till en olaglig kränkning av deras äganderätt enligt RF och P1-1 om Detaljplanen och Förslaget kommer att antas.

Kommunens syn på regeringsformen och Europakonventionen

27. Under ett Informationsmöte den 23 november 2011 kl. 17.00 i Kommunens lokaler uttalade Denis Nähring vid Kommunen att Kommunen inte beaktar vare sig RF eller Europakonventionen när man ser över Detaljplanen och Förslaget, man ser bara till de möjligheter som föreskrivs i plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL"). Denis Nähring menade att man överlät RF och Europakonventionen till "juristerna".

28. Kommunen har dock att lyda under både RF och Europakonventionen. Alla åtgärder som kan vidtas med stöd av PBL måste dock överensstämma med de högre normerna som RF och Europakonventionens utgör. Det sätt som Kommunen avser tillämpa PBL strider, som kommer redogöras för nedan, mot de högre normerna RF och Europakonventionen.

29. Om det stämmer som Denis Nähring uttalade, så är detta mycket olyckligt, eftersom det förutsätter att ärendet överklagas för att några "jurister" ska titta på det. Det skulle vara en mycket otillfredsställande ordning att Kommunens invånare inte får sina grundlagsskyddade rättigheter tillgodosedda såvida de inte överklagar Kommunens beslut.

Gatukostnader i plan- och bygglagen

30. Inledningsvis får här påminnas om att alla åtgärder som Kommunen vidtar med stöd av PBL måste, som redogjorts för ovan, ske i enlighet med RF:s och Europakonventionens krav.

31. Enligt 6 kap. 24 § PBL får en kommun, om den i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata, besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

32. 6 kap. 24 § PBL är inte tvingande för Kommunen. Vissa kommuner i Sverige har valt att gatukostnaderna ska belasta skattekollektivet, andra har valt att lägga kostnaden på fastighetsägarna. Hamnar kostnaden på fastighetsägarna fördelas den enligt en uträkning där hänsyn tas till antalet byggrätter och kvadratmetrar. Gamla tomter är generellt större och en exploatör vill sälja så många - och således så små - tomter som möjligt, varför de redan boende generellt sett drabbas hårdast av gatukostnaderna.

33. Hur fördelar man då kostnaden på ett skäligt och rättvist sätt när det rör sig om privata företag som vill exploatera markområden på spekulativa grunder? Den första frågan som uppkommer är: Är det överhuvudtaget ett angeläget allmänt intresse att en privat exploatör bebygger ett område på spekulation med ekonomiska intressen för ögonen? Den andra frågan som uppkommer är: Vem ska stå de miljontals kronor som gatukostnaderna innebär och som uppkommer på

grund av att det behövs en väg till de nya bostäder, som exploatören bygger? Är det de redan boende i området, skattekollektivet i Kommunen eller exploatören?

34. De redan boende i området är ofta ett fåtal och gatukostnaderna slår hårt mot dem. De har redan fungerande tillfarter till sina hus och riskerar att bli av med mark till förmån för de nya gatorna. Nyttan av de nya gatorna är begränsad för dem.

35. Skattekollektivet är stort och gatukostnaderna fördelas på alla kommuninvånare. Genom nya hus kommer nya kommuninvånare och således nya skatteintäkter. De nya skatteintäkterna kommer alla kommuninvånare till godo, inte bara de som bor i det nyexploaterade området och de som redan bodde där. Dessutom står det alla Kommunens invånare fritt att köra på vägen om de skulle behöva.

36. Exploatören har gått in i projektet för att skapa en vinst åt sig själv. Genom att fördela gatukostnaden på de nybyggda fastigheterna "pulveriserar" exploatören kostnaderna på de nybyggda husen och försäljningspriset ökar något. Vinsten minskar i motsvarande mån för exploatören, men tidsutdräkten minskar samtidigt eftersom de redan boende inte har gatukostnaderna som anledning för överklaganden av de kommunala besluten. För en exploatör är det generellt av vikt att tidsutdräkten är så kort som möjlig.

37. Makarna Johansson ifrågasätter skarpt om det är skäligt att låta skattekollektivet i Kommunen och Företaget göra vinst på några få kommuninvånares bekostnad? Om det är ett angeläget allmänt intresse att bygga bostäder ska rimligen också det allmänna betala. Varför ska enskilda vara tvungna att betala för det allmänna intresset? Varför ska Makarna Johansson vara tvungna att sälja sin mark för att finansiera gatan fram till Företagets bygge så att Företaget kan öka sin vinst?

38. Makarna Johansson anser att det är en självklarhet att det i första hand är den som bygger som ska betala. I andra hand får kostnaden läggas på skattekollektivet. Det finns inte någon anledning till att låta redan boende betala för något som de inte vill ha eller har nytta av.

Sammanfattning

39. Alla åtgärder som Kommunen vidtar med stöd av PBL måste, som redogjorts för ovan, ske i enlighet med RF:s och Europakonventionens krav.

40. Kommunen har inte visat vilken nytta fastighetsägarna får av Detaljplanen och om denna påstådda nytta överhuvudtaget kommer att täcka de kostnader fastighetsägarna blir skyldiga att betala i gatukostnader.

41. Detaljplanens nytta för Makarna Johansson framstår som osäker eftersom Kommunen har inte gjort någon bedömning av marknadsvärdeökningen. Kommunen har, utan stöd av några utredningar eller dylikt, presumerat att fastighetsägarna kommer att göra en vinst till följd av Detaljplanen.

42. Enligt Makarna Johansson är det uppenbart att beslutet om antagande av Detaljplanen sammantaget med skyldigheten att bidra till gatukostnaderna innebär ett oproportionerligt ingrepp i deras äganderätt och en påtaglig obalans mellan allmänna och enskilda intressen.

43. En ersättning i form av byggrätter utgör en spekulativ och osäker ökning av fastighetens marknadsvärde och kan inte anses som en godtagbar kompensation i förevarande fall.

44. För det fall Makarna Johansson inte har råd att betala gatukostnaderna kommer de mot sin vilja att bli tvungna att avyttra ytterligare delar av sin fastighet. Makarna Johansson vill framhålla det orimliga i att ersättningen för ett påtvingat expropriativt ingrepp endast kan realiseras genom att den enskilde tvingas göra sig av med ytterligare egendom.

45. Slutligen måste påminnas att egendom bara får tas med tvång som en absolut sista utväg. Kommunen har inte i tillräcklig mån övervägt alternativ till att ta Makarna Johanssons egendom i anspråk.

Som ovan,



Sebastian Scheiman