

Nämndinitiativ, Kommunstyrelsen

Angående fastigheten Inseglet 2

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2022, på förslag av samhällsbyggnadsnämnden, att säga upp tomträttsavtalet för fastigheten Inseglet 2. (Malmslättsvägen-Wernersgatan). Beslutsunderlaget saknade information om lagstiftningens rekvisit för uppsägning och rättspraxis. En svepande hänvisning till "kommunens strategiska översiktsplanering" fanns med, utom någon som helst referens till vilket aktuellt plandokument som åsyftades, samt hur och i vilken mån denna plan skulle påverka den aktuella tomten. Underlaget i KS saknade också den avgörande informationen om att tomträttsinnehavaren redan 2018 hade vänt sig till kommunen med förslag om att förvärva marken och bygga ett 40-tal bostäder, dvs just det mål om att omvandla tomten till bostäder som kommunens tjänstemän ställde upp som argument för att föreslå en uppsägning. I den egentliga uppsägningen fanns en referens till plandokumentet, "Utvecklingsplan för Linköpings innerstad"(KS 2013-417), där området längs Malmslättsvägen väster om kyrkogårdarna planeras för "strukturell förnyelse" och inte "samlad omvandling" som är benämningen på de områden där man planerar för ändring till bostadsändamål.

JB kap. 13:14 anger att "uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art". I detta ärende kom tomträttsinnehavaren med förslaget att omvandla fastigheten från butiks- till bostadsändamål. Denne har också förklarat sig villig att underordna sig en kommunalt styrd planprocess och ingå ramavtal om exploatering. Det här till saken att planprojektet även omfattar den intilliggande fastigheten Informatorn 3(Coop-butiken, Vallaplan) som tomträttsinnehavaren äger. Kommunens intresse om ändrad markanvändning för bostadsändamål är redan uppfyllt i och med den pågående planprocessen.

Det kommunen kan komma att göra är att byta ut tomträttsinnehavaren mot annan motpart som sedan ska genomföra tomträttsinnehavarens ursprungliga idé om att bygga bostäder. Detta är ett förfarande som inte är lagenligt (se lagkommentaren, Hermansson-Westerlind, Tomträtt, 2012, s.163).

I rättsfallen framgår att en prövning av en uppsägnings giltighet ska göras i flera steg. Först och främst ska fastighetsägaren visa på godtagbara skäl som har tillräcklig tyngd, lagtextens "av vikt för fastighetsägaren". Om det är uppfyllt ska därefter en intresseavvägning mellan fastighetsägarens och tomträttsinnehavarens intressen göras. Skyddet för tomträttsinnehavaren är starkt. I rättsfallet MMD F 1407-2014. (Nacka kommun) ansågs inte det första rekvisitet vara uppfyllt, varför en intresseavvägning inte behövde göras. Detta berodde på att kommunen inte hade lyckats bevisa att deras behov om att tillgodose det allmänna behovet av bostäder, inte kunnat tillgodoses på annat sätt utan större olägenhet. Ärendet rörde en så pass stor volym som 2000 bostäder på den aktuella tomten.

Linköpings kommun har inte behov av just den aktuella tomten för att tillgodose behovet av bostadsbyggnation. Kommunen har planerat mark i olika planskeden för tusentals lägenheter som kan fylla behovet av bostadsförsörjning. Kommunen kan också styra planprocessen på kv.Inseglet i detalj och se till att exploateringen blir helt i enlighet med "kommunens strategiska översiktsplanering". Något behov av uppsägning av tomträttsavtalet i syfte att uppnå angivna mål föreligger överhuvudtaget inte.

Från politisk synpunkt är det enda rimliga förfarandet att den tomträttsinnehavare som har en idé om att utveckla en fastighet får genomföra denna, givet att projektidén bedöms som lämplig. Detta har också tillämpats av kommunen i andra ärenden. Det är också praxis i Stockholm som har ett omfattande innehav av tomträtter där tätare exploatering ofta är aktuell. Kommunen har sedan möjlighet att begära marknadspris för tillkommande byggrätt antingen i form av markförvärv eller högre avgäld med hänsyn tagen till den tillkommande byggrätten om kommunen väljer att fortsätta upplåta med tomträtt. På detta sätt uppnås såväl mål om god ekonomisk förvaltning av kommunens tillgångar som rättssäker och likställd behandling av invånarna.

Förvaltningens agerande skapar osäkerhet på marknaden och riskerar att dra in kommunen i en komplicerad rättslig process. Besittningsskyddet är som bekant starkt vad gäller arrende för kolonistugor. Det är än starkare vad gäller tomträtt, där nyttjanderätten har äganderättslig karaktär. Mot bakgrund av rådande omständigheter i ärendet och rättspraxis löper kommunen stor risk att förlora en förlängningstvist på samma sätt som man gjorde i ärendet Tomteboda koloniträdgårdar. Förlängningstvister om tomträtt är dock än mer komplicerade och mycket kostsamma.

I detta ärende kom företagaren med en god idé om att utveckla fastigheten. Kommunen svarade med att ta tomträttsinnehavarens idé, tacka för uppslaget och säga upp tomträttsavtalet. Det finns anledning att i den samlade bedömningen ta in ambitionerna i kommunens näringslivsprogram som ska vara: "ett strategiskt verktyg med målet att hela kommunen ska bli delaktig i och ta ansvar för kommunens arbete med näringslivsutveckling". I näringslivsprogrammet slår man också fast att " det är företagen och entreprenörerna i Linköping som är grunden för ett välmående näringsliv. När det går bra för våra företag, går det också bra för kommunen."

Den övergripande och styrande principen i det aktuella ärendet borde vara att goda idéer skall bli verklighet i Linköping, kommunen " Där idéer blir verklighet".

Linköpingslistan föreslår:

att kommunstyrelsen beslutar att återta uppsägningen av tomträttsavtalet på fastigheten Inseglet 2 samt att tomträttsinnehavaren ska kunna förvärva fastigheten och betala för tillkommande byggrätt till marknadspris efter att planarbetet avslutats.

Michael Cocozza
Linköpingslistan