

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-26

Diarienummer EXF-2023-00406

Handläggare

Nathalie Jonsson

Telefon: 031-368 12 99

E-post: nathalie.jonsson@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag att förvärva och senare sälja fastigheten Göteborg Skintebo 305:21 efter hemställan från Stadsbyggnadsförvaltningen

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att, som ett led i en eventuell förlikningslösning enligt vad som framgår av detta tjänsteutlåtande, förvärva fastigheten Göteborg Skintebo 305:21 till marknadspris.
2. Förutsatt att Exploateringsnämnden förvärvar fastigheten Göteborg Skintebo 305:21 enligt punkt 1 ovan, uppdrar nämnden åt förvaltningen att till marknadspris sälja fastigheten när *Detaljplan för enbostadshus vid Nyängsvägen* vunnit laga kraft och bygglov beviljats för det bostadshus som är uppfört inom fastigheten.
3. Förutsatt Exploateringsnämndens godkännande av punkterna 1-2 ovan, uppdrar nämnden åt förvaltningen att upprätta och underteckna erforderliga avtal för förvärvet och försäljningen.
4. Förutsatt Exploateringsnämndens godkännande av punkterna 1-2 ovan, ger nämnden i uppdrag till Stadsfastighetsförvaltningen att förvalta bostadshuset på fastigheten Göteborg Skintebo 305:21 fram tills fastigheten säljs. För det fall att en försäljning inte kan ske inom ett år från att beslut fattats i Exploateringsnämnden ska bostadshuset på fastigheten Göteborg Skintebo 305:21 överföras till Stadsfastighetsnämnden fram till dess att fastigheten säljs under förutsättning att Stadsfastighetsnämnden lämnar sitt godkännande.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har den 5 september 2022 mottagit en hemställan från Stadsbyggnadskontoret om att förvärva fastigheten Göteborg Skintebo 305:21 ("Fastigheten").

Bakgrunden till hemställan är att skadeståndsanspråk har riktats från Fastighetens ägare mot Stadsbyggnadskontoret efter det att två bygglov rörande Fastigheten har blivit upphävd. Vid handläggningen av byggloven har det lämnats information som av Fastighetens ägare har uppfattats som löften att byggloven kommer att bli beviljade och att Stadsbyggnadskontoret skulle stå risken vid ett eventuellt upphävande av byggloven. Fastighetens ägare har mot bakgrund av detta uppfört ett bostadshus på Fastigheten som inte kan tas i bruk då huset saknar giltigt bygglov.

Kommunens försäkringsbolag, Göta Lejon, anser att det föreligger en ersättningsgill skada enligt skadeståndslagen. För att begränsa skadan för Fastighetens ägare och lösa den skadeståndsrättsliga situationen föreslogs i hemställan att staden genom Exploateringsförvaltningen skulle förvärva Fastigheten av fastighetsägaren. Efter det att planändring genomförts kan bygglov sökas och bostadshuset tas i bruk vilket gör att Fastigheten sedan kan säljas.

En ny plan *Detaljplan för enbostadshus vid Nyängsvägen* har påbörjats i syfte att göra det uppförda bostadshuset på Fastigheten planenligt så att bygglov kan sökas. Det pågår även förlikningsdiskussioner mellan Stadsbyggnadsförvaltningen, Göta Lejon och Fastighetens ägare om en godtagbar förlikningslösning på det framställda skadeståndsanspråket. Förlikningslösningen kan komma att innefatta villkor om att Exploateringsförvaltningen ska förvärva Fastigheten i enlighet med hemställan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av Fastigheten innebär en utgift för kommunen vilket kommer att belasta Exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv. Ett förvärv kommer även innebära vissa mindre förvaltningskostnader för kommunen såsom fastighetsskatt och vissa driftkostnader. Exempelvis kommer kostnader för värme tillkomma för att inte skicket på det uppförda bostadshuset på Fastigheten ska riskera att försämrans innan den kommande försäljningen.

Fastigheten bedöms kunna säljas med vinst efter att *Detaljplan för enbostadshus vid Nyängsvägen* vunnit laga kraft och bygglov sökts/beviljats. En kommande försäljning av Fastigheten kommer att innebära en intäkt för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Hemställan från Stadsbyggnadsförvaltningen
2. Kartbilaga utvisande Fastigheten samt uppförd byggnad

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att förvärva en bostadsfastighet och sedermera sälja fastigheten igen i enlighet med hemställan från Stadsbyggnadsförvaltningen.

Bakgrunden till hemställan är att skadeståndsanspråk har riktats mot Stadsbyggnadsförvaltningen av fastighetens ägare i anledning av felaktig handläggning av bygglov för ett uppfört bostadshus på fastigheten. Genom affären kan skadan begränsas för fastighetens ägare och kommunen då en framtida försäljning av fastigheten förväntas inbringa en vinst.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret har den 5 september 2022 mottagit en hemställan från Stadsbyggnadskontoret om att förvärva fastigheten Göteborg Skintebo 305:21 ("Fastigheten").

Hemställan och skadeståndsanspråket

Bakgrunden till hemställan är att skadeståndsanspråk har riktats från Fastighetens ägare mot tidigare Stadsbyggnadskontoret ("SBK"). Detta efter det att två bygglov rörande Fastigheten har blivit upphävida vilket gör att det av fastighetsägaren uppförda bostadshuset på Fastigheten inte kan tas i bruk.

Det sista bygglov upphävdes av Mark-och miljööverdomstolen den 3 maj 2022 beslutade i huvudsakligen på följande grunder;

Av planbeskrivningen till detaljplanen framgår att planen i huvudsak tar sikte på att genom en ändring göra det möjligt att bevilja bygglov för ett enbostadshus på en intilliggande fastighet. Samtidigt anges som motiv för detaljplanen att det också bör prövas om byggrätten för två närliggande fastigheter, Skintebo 305:20 och Skintebo 305:21, kan justeras så att den byggbara ytan på Skintebo 305:20 utvidgas mot väster och mer natur sparas utmed Nyängsvägen. Den valda utformningen av huvudbyggnaden på Skintebo 305:21 kräver dock omfattande anpassningar av marken i strid med detaljplanen för att kunna uppföras och det är inte visat att ett hus som inte avviker från detaljplanen skulle gå att uppföra.

Åtgärderna inom prickmarken längs Nyängsvägen kan inte anses vara förenliga med detaljplanens syfte på grund av stödmurarnas höjd och omfattning och vad som i planen anges om att befintlig natur ska sparas utmed vägen. Eftersom åtgärderna strider mot detaljplanen och avvikelserna inte kan tillåtas saknas förutsättningar för att bevilja bygglov.

Fastighetens ägare har under bygglovsärendenas gång haft kontakt med SBK och har, enligt hans uppfattning, fått försäkringar om att han kunde fortsätta med byggnationen av huset, även om bygglov var överklagat och att eventuella problem eller kostnader skulle lösas av SBK. Det är mot bakgrund av dessa försäkringar som Fastighetens ägare under 2022 riktade ett skadeståndsanspråk mot SBK på cirka 12 miljoner kronor.

SBK har anmält anspråket till kommunens försäkringsbolag Göta Lejon som anser att det föreligger en ersättningsgill skada enligt skadeståndslagen. Göta Lejon har dock i sin tur ifrågasatt hanteringen av bygglovsärendet och ännu inte tagit slutlig ställning i

ersättningsfrågan. Det bedöms vara ett försäkringsfall men med begränsad rätt till ersättning för SBK pga. medvållande genom vårdslös myndighetsutövning.

Förlikning och skäl för förvärv av Fastigheten

De tidigare bygglovsärendena har pågått under många år och satt den enskilde i kläm som fått köpa en annan bostad för sig och sin familj. Hanteringen från SBK och nuvarande försäkringsärende har påverkat den enskildes bild av staden negativt och varit förtroendeskadande. Önskan om att staden köper Fastigheten har ursprungligen kommit från den enskilde och genom att vidgå den önskan kan Exploateringsnämnden läka en del av den skada som uppstått för den enskilde.

Om Exploateringsförvaltningen förvärvar Fastigheten förväntas även den skada som stadens kommer drabbats av genom försäkringsärendet. Det totala skadeståndsanspråket kan begränsas genom att fastighetsägarens utlägg/finansieringskostnader upphör (minskas med köpeskillingen från fastighetsförsäljningen och därigenom minskas stadens skada i ärendet).

Arbetet med en ny detaljplan, *Detaljplan för enbostadshus vid Nyängsvägen*, som ska göra huset planenligt har påbörjats och samråd pågår. Fastigheten ligger i ett attraktivt område och en framtida försäljning av Fastigheten med ett hus med beviljat bygglov kommer sannolikt generera en vinst till Exploateringsförvaltningen.

Det pågår förlikningsdiskussioner mellan Stadsbyggnadsförvaltningen, Göta Lejon och Fastighetens ägare om en slutlig uppgörelse. Den uppgörelsen kan komma att innefatta villkor om att Exploateringsförvaltningen ska förvärva Fastigheten i enlighet med den enskildes önskan och Stadsbyggnadsförvaltningens hemställan.

Förvaltningens bedömning

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Exploateringsförvaltningen att Fastigheten förvärvas till marknadspris och att Fastigheten senare, så snart bygglov beviljats för det uppförda huset, säljs till marknadspris på den öppna marknaden.

Kristina Lindfors

Direktör Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef Mark och Boende



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-09-05

Byggnadsnämnden 2022-09-20

Diarienummer 0646/20

Handläggare

Sven Boberg

Telefon: 031-3681695

E-post: Sven.Boberg@sbk.goteborg.se

Hemställan till fastighetsnämnden om att förvärva fastighet

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Tjänsteutlåtandet godkänns.
2. Tjänsteutlåtandet med hemställan översänds till fastighetsnämnden.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Skadeståndsanspråk har riktats mot stadsbyggnadskontoret efter det att två bygglov har blivit upphävida. Vid handläggningen har även lämnats information som av bygglovs-sökanden har uppfattats som löften. Kommunens försäkringsbolag, Göta Lejon, anser att det föreligger en ersättningsgill skada enligt skadeståndslagen. För att begränsa skadan för bygglovssökanden och lösa den skadeståndsrättsliga situationen föreslås att staden genom fastighetsnämnden förvärvar fastigheten. Efter det att planändring genomförts, eller tidigare, kan den sedan försälgas.

Ärendet

Två bygglov för uppförande av en byggnad på fastigheten Skintebo 305:21 har blivit upphävida. Det första på grund av bristande motivering. Det andra bygglovets upphävt av Mark- och miljööverdomstolen den 3 maj 2022. Domstolen ansåg sammanfattningsvis att beviljade avvikelser ifrån detaljplanen var för omfattande. Avvikelserna rörande huvudbyggnadens placering godtogs men inte anpassningen av marken, vilken domstolen inte ansåg kunde sägas vara av begränsad omfattning. Domstolen ansåg också att det inte var visat att det kunde uppföras en byggnad utan avvikelser. Sistnämnda beslut går inte att överklaga.

Före det att byggnationen inleddes, efter det första bygglovets, kontaktade bygglovssökanden stadsbyggnadskontoret. Han fick, enligt hans uppfattning, information att han kunde bygga, även om beslutet var överklagat, och att eventuella problem skulle lösas av stadsbyggnadskontoret. Byggnaden uppfördes men bygglovsbeslutet blev upphävt. Då riktades skadeståndsanspråk mot stadsbyggnadskontoret. Bygglovssökanden uppmanades att söka lov igen men även detta blev som redovisats ovan upphävt men stod sig dock i andra instans, mark- och miljödomstolen.

Fastighetsägaren har därefter riktat omfattande skadeståndsanspråk mot stadsbyggnadskontoret som anmält anspråket till kommunens försäkringsbolag Göta Lejon. Försäkringsbolaget har i sin tur ifrågasatt hanteringen av bygglovsärendet men ännu inte beslutat i skadeståndsärendet förutom att bygglovssökanden har fått en miljon

kronor i förskott som försäkringsersättning. Försäkringsbolaget anser således att det förekommit vårdslös myndighetsutövning enligt skadeståndslagen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Byggnadsnämnden har beslutat om planändring för att göra byggnaden, som redan uppförts med stöd av de lov som upphävts, planenlig. En planändring med eventuell överklagandetid därefter kan ta många år i anspråk. Även bygglovsbeslut kan ju också överklagas.

Bygglovssökandens situation är besvärlig då byggnaden inte har gått att ta i anspråk. Han och hans familj har fått ordna annat boende. Något slutbesked går inte att meddela för byggnaden då bygglovets nu är upphävt.

För att begränsa olägenheterna för bygglovssökanden och för att begränsa den kostnad som staden kan komma att drabbas av genom försäkringsärendet föreslås nu nämnden att hemställa om att staden genom fastighetsnämnden förvärvar den aktuella fastigheten till marknadspris. Dvs. med upphävt bygglov. Om detta accepteras av fastighetsnämnden kan en slutreglering av skadeståndsanspråket ske mellan Göta Lejon och bygglovssökanden. Efter det att planändring genomförts, eller dessförinnan, kan fastigheten säljas.

Henrik Kant

Sven Boberg

Stadsbyggnadsdirektör

Chefsjurist

Göteborg Skintebo 305:21

