

Kommunstyrelsen
stadsutvecklingsutskott

Grunder för uttag av ersättning för gatukostnader

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde den 26 maj 2015, ställdes frågor om bakgrund och orsak till att kommunen lämnar in stämningsansökan för obetald gatukostnadsersättning och hur ofta sådana situationer förekommer.

Plan- och bygglagen, PBL, ger kommuner en rätt att täcka de kostnader för allmänna anläggningar som behövs för ett visst område. Nacka kommun använder sig av denna möjlighet. Betalningsskyldighet för fastighetsägare inträder när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Betalning ska erläggas när kommunen begär det. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta betalas från förfallodagen. Det förekommer att fastighetsägare av olika skäl helt eller delvis bestrider betalningskravet. När betalningsskyldighet görs gällande, är kommunens utgångspunkt att nå en lösning med fastighetsägaren genom att utreda förutsättningarna för anstånd med betalning eller för en avbetalningsplan. I de situationer där anstånd med betalning eller avbetalningsplan inte är möjlig, har kommunen som enda verktyg att lämna in en stämningsansökan hos tingsrätten. Kommunen har för närvarande 33 gatukostnadsärenden som avser betalningskrav, varav sex ligger som pågående mål i mark- och miljödomstolen och ett avslutats i mark- och miljödomstolen men ännu inte efterkommit.

Ärendet

Frågeställning

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 26 maj 2015 framförde Jan-Erik Jansson (KD) en förfrågan om bakgrund och orsak till att det uppstår situationer där stämningsansökan lämnas in för obetald gatukostnadsersättning liknande den på Älgö samt hur ofta sådana situationer förekommer.

Med anledning av Jan-Erik Janssons förfrågan får exploateringsenheten avge följande svar.

Lagstöd

Nacka kommun har, i egenskap av huvudman för det som kallas allmänna anläggningar, en skyldighet enligt PBL att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller i övrigt vidta annan åtgärd som behövs för ett visst område. Med allmänna anläggningar avses bland annat väg- och gångbanor och övriga anordningar på allmän plats. Enligt 6 kap. 24 § PBL har kommunen en möjlighet att täcka sina kostnader för sådana åtgärder genom att ta betalt av ägarna till de fastigheter i området som berörs. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastighetsägare. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen. Denna rätt att ta ut kostnader av fastighetsägare medgavs även i den äldre plan- och bygglagen (1987:10) och bestämmelsen härom finns i den äldre lagens 6 kap. 31 §.

Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet för fastighetsägare ska kommunen enligt 6 kap. 28 § PBL utreda frågan och upprätta det förslag till kostnadsfördelning som utredningen föranleder. Kommunen är dessutom skyldig att ge de som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samrådet ska syfta till ett utbyte av information och synpunkter, varefter kommunen ska redovisa resultatet av samrådet och de förslag som samrådet har gett anledning till.

Betalningsskyldighet inträder för fastighetsägare när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Detta följer av 6 kap. 34 § PBL. När väl betalningsskyldighet inträtt ska en fastighetsägare, enligt 6 kap. 35 § PBL, fullgöra betalningen när kommunen begär det. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

Betalningsskyldigheten för fastighetsägare kan enligt 6 kap. 36 och 37 §§ fullgöras genom avbetalningar eller jämkas. För att en avbetalningsplan ska kunna upprättas eller ett betalningskrav jämkas krävs dock att förutsättningarna som anges i bestämmelserna är uppfyllda. Härvidlag ska kommunen iakttä sin grundläggande skyldighet att behandla sina kommunmedlemmar lika enligt 2 kap. 2 § kommunallagen, om det inte finns sakliga skäl för annat. Dessutom har kommunen att vid handläggningen av sina ärenden iakttä den serviceskyldighet som åläggs kommunen i 4 § förvaltningslagen.

Det ska även framhållas att Kronofogden inte får handlägga en ansökan om betalningsföreläggande i den del det betalningskrav som ansökan rör bestrids. Detta följer av bestämmelserna i 33-37 §§ i lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

Kommunens hantering

Kommunstyrelsen antog den 12 december 2005 principer för uttag av ersättning för gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän

platsmark. En gatukostnadspolicy togs fram i början av 2006 och fastställdes av kommunstyrelsen den 3 april 2006, § 58, reviderad den 25 mars 2013, § 75.

Framtagandet av en gatukostnadsutredning ingår i stadsbyggnadsprocessen och löper parallellt med arbetet att ta fram ett förslag till detaljplan. En gatukostnadsutredning innehåller bl.a. en redovisning av uppskattade kostnader, en avgränsning av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas samt ett förslag på hur intrångsersättningar och kommunens kostnader för byggande av vägar, parker och markförvärv m.m. ska fördelas mellan fastigheterna. Processen med samråd om ersättning för gatukostnader påbörjas normalt samtidigt som samrådet om förslaget till detaljplan. Avsikten är att berörda fastighetsägare så tidigt som möjligt under detaljplaneprocessen ska få kännedom om praktiska och ekonomiska konsekvenser.

Dialogen med fastighetsägarna är central i gatukostnadsarbetet. För att säkerställa kommunikationen med fastighetsägarna vidtar kommunen en rad åtgärder, bl.a. skickas generell information om gatukostnader till samtliga berörda fastighetsägare och dialog- och samrådsmöten hålls med fastighetsägarna. Generell information om gatukostnader finns även på kommunens hemsida. Kommunen lägger vikt vid att materialet ska vara utformat på ett sådant sätt att det är lätt att förstå för alla berörda. I en samrådsredogörelse redovisar kommunen bl.a. hur samrådet genomförts, vilka synpunkter som framförts och kommunens kommentarer.

Kommunen reviderar gatukostnadsutredningen och förslaget till grunder för fördelning av gatukostnader med utgångspunkt i de under samrådet inkomna synpunkterna. Därefter beslutar kommunstyrelsen om granskning av gatukostnadsutredningen som vid denna tidpunkt, avseende förnyelseområden likt Älgö, ska innehålla en uppskattning av kostnaden för gatuarbetet. En kungörelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla, annonseras i både lokal och rikstäckande dagspress samt skickas till berörda fastighetsägare. När granskningstiden gått ut sammanställs inkomna synpunkter och därefter upprättas ett slutligt förslag till beslut om grunder för uttag av ersättning för gatukostnader. Kommunstyrelsen antar sedan ett beslut med principer för uttag av sådan ersättning (avseende Älgö fattade kommunstyrelsen sitt beslut den 27 november 2006, § 213). Det ska understrykas att kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna på ett skäligt och rättvist sätt och att fastighetsägarna ska bära kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav så att området kan fungera utifrån dess egna behov. Den del av investeringskostnaden som avser sådant som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet, som avser extrastandard och som överstiger den vid granskningen angivna uppskattade kostnaden svarar kommunen för.

Grunderna för skyldigheten att betala ersättning för gatukostnader kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning till förvaltningsrätten. Kommunstyrelsens övergripande beslut om gatukostnader och frågor om ersättningens storlek kan vid tvist prövas av mark- och miljödömsstolen. Denna prövning skiljer sig från den förra på så sätt att det handlar om en

tvisteprovning mellan två parter om det enskilda uttaget av gatukostnader medan den förra utgör ett rent överprövningsförfarande.

När gatuutbyggnaden är klar och de allmänna anläggningarna kan användas för sitt ändamål verkställer exploateringsenheten kommunstyrelsens beslut genom att på grundval av fastlagda fördelningsgrunder och principer räkna fram och debitera fastighetsägarna det belopp de har att betala. Inför fakturering indexjusteras gatukostnaderna enligt kommunstyrelsens beslut den 17 september 2012, § 245. Innan betalningskrav skickas till fastighetsägare informeras dessa brevlades att fakturering kommer att ske.

Exploateringsenheten lägger stor vikt vid att i sin hantering av ärenden om ersättning för gatukostnader lämna de upplysningar och de råd som är lämpliga för att berörda fastighetsägare ska få tillgång till nödvändig information om ärendena och en möjlighet att lämna sina synpunkter på kommunens ställningstaganden och få synpunkterna beaktade. Emellertid förekommer det att fastighetsägare av olika skäl väljer att helt eller delvis inte efterkomma ett utsänt betalningskrav, ofta på grund av betalningssvårigheter eller oenighet om ersättningens storlek. Då betalningssvårigheter görs gällande har kommunen som utgångspunkt att försöka nå en lösning med berörd fastighetsägare genom att utreda om förutsättningar föreligger för att bevilja fastighetsägaren anstånd med betalningen eller en avbetalningsplan. I detta läge får kommunen i enlighet med likabehandlingsprincipen i kommunallagen inte efterge betalningskravet utan sakliga skäl eller lagstöd. Om förutsättningar för anstånd eller avbetalningsplan inte är för handen och fastighetsägaren alltså bestrider betalningskravet, återstår för kommunen att vända sig till domstol med en stämningsansökan. En ansökan om betalningsföreläggande hos Kronofogden är inte ett alternativ att tillgå i denna situation, eftersom betalningskravet bestridits av fastighetsägaren. I sammanhanget ska nämnas att fastighetsägaren ska påföras ränta på obetalt och förfallet belopp. Det ligger således även i fastighetsägarens intresse att frågan om betalningskravet avgörs utan fördröjning.

Kommunen har för närvarande 33 gatukostnadsärenden som avser betalningskrav som inte efterkommit av fastighetsägare, varav sex ligger som pågående mål i mark- och miljödomstolen och ett avslutats i mark- och miljödomstolen men ännu inte efterkommit.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Soheil Farhoudi
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten