

Kommunstyrelsen

Återköp av fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:1177 och 1:1178

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att återköpa fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:1177 och 1:1178 till den köpeskilling som kommunen tidigare har erhållit för respektive fastighet, under förutsättning att parterna är överens att teckna avtal enligt punkten 2.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt enhetschef för exploateringsenheten Nacka och stadsjuristen att slutföra överlåtelsen och övriga mellanhavanden mellan parterna avseende fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:1177 och 1:1178 genom att teckna nödvändiga avtal.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen sålde den 25 november 2016 fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:1177 och 1:1178 (nedan gemensamt ”Fastigheterna”) till [Personuppgift borttagen med hänvisning till dataskyddsförordningen] och [Personuppgift borttagen med hänvisning till dataskyddsförordningen] (nedan gemensamt ”Köparna”). Nacka kommun beviljade i maj 2017 bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på Fastigheterna. Lovet överklagades, stod sig i länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen men i Mark- och miljööverdomstolen upphävdes lovet.

Skälet till att lovet upphävdes är att Mark- och miljööverdomstolen antagit en ny tolkning av begreppet friliggande i förhållande till byggnader på fastighet. Köparna har gjort gällande att Nacka kommun försålt Fastigheterna som fastigheter på vilka det skulle vara möjligt att bygga flerbostadshus men att detta inte varit möjligt. Köparna har krävt ersättning och skadestånd av Nacka kommun. Nacka kommun har bestritt ansvar för fel i fastighet. Parterna har diskuterat en lösning på saken och det har framkommit att en möjlig lösning är att Nacka kommun återköper Fastigheterna. Eftersom det kommer krävas att parterna tecknar nödvändiga avtal föreslås att enhetschef för exploateringsenheten Nacka och stadsjuristen får i uppdrag att slutföra överlåtelsen och övriga mellanhavanden mellan parterna avseende Fastigheterna.

Ärendet

Nacka kommun sålde den 25 november 2016 fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:1177 och 1:1178. Fastigheterna omfattades av detaljplanebestämmelsen BIIfrile1 vilken bland annat innebär att bostad i max två våningar får uppföras som friliggande hus. Nacka kommun beviljade bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med fem lägenheter, ett hus på varje fastighet. Det beviljade lovet överklagades till länsstyrelsen och mark- och miljödomstol där miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om att bevilja bygglov stod sig. Efter överklagan till Mark- och miljööverdomstol upphävdes det beviljade bygglovet på grund av att Mark- och miljööverdomstolen antagit en ny tolkning av begreppet friliggande. Mark- och miljööverdomstolen ansåg inte att den byggnation Köparna sökt lov för var friliggande hus.

Köparna har vänt sig till Nacka kommun och gjort gällande att det föreligger fel i Fastigheterna. Detta eftersom Fastigheterna enligt Köparna inte är möjliga att bebygga med flerbostadshus, något Köparna menar var en förutsättning vid köpet. Kommunstyrelsen har bestritt framställda anspråk om ersättning och skadestånd då man inte bedömer att det föreligger fel i fastigheten eller grund för skadestånd. I sammanhanget ska det noteras att rådande praxis har ändrats sedan kommunstyrelsen överlät Fastigheterna respektive miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att bevilja bygglov.

Kommunen har sammanträffat med Köparna vid flera tillfällen, bland annat i syfte att lösa saken. Ett förslag till lösning som har uppkommit är att kommunen återköper Fastigheterna. Eftersom det kommer krävas att parterna tecknar nödvändiga avtal föreslås att enhetschef för exploateringsenheten Nacka och stadsjuristen får i uppdrag att slutföra överlåtelsen och övriga mellanhavanden mellan parterna avseende Fastigheterna.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheterna försåldes för 4 500 000 kr (1:1178) respektive 4 750 000 kr (1:1177) och ett återköp innebär att samma köpeskilling ska utges och att kommunen återigen blir ägare till Fastigheterna. Efter återköpet kommer fastigheterna vid lämpligt tillfälle på nytt att annonseras för försäljning på den öppna marknaden. Kommunen får till följd av hanteringen merkostnader för lagfartskostnader (138 750 kr) och förnyad försäljningsprocess som förhoppningsvis kan täckas av ett högre försäljningspris vid den nya försäljningen.

Konsekvenser för barn

Beslutet medför inga konsekvenser för barn.

Sidrah Schaidler
Stadsjurist
Stadsledningskontoret

Daniel Falk
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten



Andreas Totschnig
T.f. Stadsbyggnadsdirektör
Stadsledningskontoret

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka