

BESLUTSFÖRSLAG

Friköpande av mark från Viared 11:1, Sjövik

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

Kommunen säljer eller överför inte område om 900 kvm från Viared 11:1 och fastslår samtidigt att kommunen äger aktuellt området och att tidigare arrende inom Viared 11:1 har upphört.

Datum

2018-02-06Tom Andersson

Kommunalråd

Datum

2018-02-07Morgan Hjalmarsson

Kommunalråd

- Tillstyrkes
 Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2016-00303

Programområde: 002

Handläggare: Elisabeth Eickhoff

Datum

2018-01-22Elisabeth Eickhoff

Avdelningschef

Lars-Olof Danielsson
Handläggare
033 357059

Datum
2018-02-19

Instans
Kommunstyrelsen
Dnr KS 2016-00303
261

Friköpande av mark från Viared 11:1, Sjövik

Förslag till beslut

Kommunen säljer eller överför inte område om 900 kvm från Viared 11:1 och fastslår samtidigt att kommunen äger aktuellt området och att tidigare arrende inom Viared 11:1 har upphört.

Ärendet i sin helhet

Ägarna till bostadsfastigheten Viared 11:2 har begärt att 900 kvm av Viared 11:1 ska överföras till deras fastighet Viared 11:2. Det aktuella markområdet om 900 kvm av Viared 11:1 har enligt ett arrendekontrakt från 1967 arrenderats av ägarna. Arrendekontraktet hade en löptid på 49 år har nu löpt ut. Ägarna har i senare skrivelse till kommunen framfört att de redan äger aktuellt område och önskar en kostnadsfri överföring av 900 kvm från Viared 11:1 till Viared 11:2. I bifogad PM 2018-01-08 görs en juridisk bedömning av ärendet i sin helhet. Slutsatsen är att kommunen äger den aktuella marken och att ingen åtgärds vidtas för att överföra aktuellt markområde från Viared 11:1.

Beslutsunderlag

1. Bilaga 1, Brevsvar till ägarna av Viared 11:2
2. Bilaga 2, PM av stadsjurist, daterat 2018-01-08
3. Bilaga 3, Kartbilaga översikt
4. Bilaga 4, Kartbilaga detalj
5. Skrivelse från sökande om överföring av del av mark från Viared 11:1

Beslutet expedieras till

1. Göran Dannebro, Brita Dannebro, Lennart Dannebro

Ulf Olsson
Kommunstyrelsens ordförande

Svante Stomberg
Kommunchef

2018-02-05

Göran Dannebro
Ginstvägen 4
513 32 Fristad

Begäran om överföring av mark från Viared 11:1 till Viared 11:2

Du har för egen och för dina syskons del begärt att 900 kvm av Viared 11:1 kostnadsfritt skall överföras till Viared 11:2, vilken senare fastighet ni syskon äger tillsammans. Det aktuella markområdet har arrenderats enligt ett arrendekontrakt från 1967, som hade en löptid om 49 år. Den tiden har nu löpt ut.

Markchefen har, efter er begäran, förklarat att kommunen inte vill sälja aktuellt markområde och sedan i flera efterföljande skrivelser förklarat de fastighetsrättsliga ägoförhållandena.

I nu aktuell skrivelse vill du att annan instans prövar er begäran, varför Kommunstyrelsen avger detta svar.

Stadsjuristen har i PM den 8 januari 2018 gjort en juridisk bedömning av era krav på att det görs en för er kostnadsfri överföring (fastighetsreglering) av 900 kvm från Viared 11:1 till Viared 11:2. Slutsatsen i den promemorian är att kommunen äger den aktuella marken samt att det aktuella arrendet om 49 år har löpt ut utan förlängning.

Med hänsyn till slutsatsen i promemorian samt av de skäl som redan angivits av markchefen, att kommunen inte säljer i mark i strid mot syftet med strandskyddet, vidtas ingen åtgärd för att föra över det aktuella markområdet om 900 kvm från Viared 11:1 till Viared 11:2.

KOMMUNSTYRELSEN

Ulf Olsson
Ordförande

Svante Stomberg
Kommunchef

Begäran om att föra över del av Viared 11:1 till Viared 11:2.

Bakgrund

Dödsboet efter **Johan och** Judit Gustafsson ägde fastigheten Borås Stadsägan 4122 (numera Viared 11:1). Från Stadsägan 4122 hade Stadsägan 4122 A (numera Viared 11:2) styckats. Stadsägan 4122 omgärdade 4122 A på alla sidor. Mellan fastigheten Stadsägan 4122 A och Viaredssjön fanns ett område om ca 900 kvm. Detta område, arrendetomten, arrenderades ut av dödsboet till tre av dödsboets fyra delägare genom ett arrendekontrakt 1967 med början den 7 april 1967. Syftet med arrendet var att tillförsäkra ägarna av Stadsägan 4122 A rätt till bad och båtplats. Löptiden var 49 år. Det stadgades inget om uppsägning eller förlängning vid avtalstidens utgång. Arrendeavgälden fastställdes till en engångssumma om 200 kr för hela arrendeperioden. I arrendekontraktet angavs också att dödsboet (fastighetsägaren) garanterade syskonen Dannebro (arrendatorerna) att arrendetomten skulle komma att undantas vid en eventuell försäljning av Stadsägan 4122 samt att arrendatorerna tillförsäkrades en rätt att få förvärva arrendetomten för samma kvadratmeterpris som Stadsägan 4122 skulle inbringa vid en samtidig försäljning.

Dödsboet sålde redan 1968 fastigheten Stadsägan 4122 till kommunen, enligt köpekontrakt undertecknat den 19 december 1967 respektive den 20 juni 1968, med tillträde den 1 augusti 1968. Kommunen beviljades lagfart och det är alltjämt kommunen som är ensam lagfaren ägare till hela Viared 11:1. Något undantag vid försäljningen för hela eller delar av arrendetomten fanns inte. Enligt fastighetsregistret innefattas arrendetomten i den på kommunen lagfarna fastigheten Viared 11:1.

Under 2016 tillskrev samtliga tre arrendatorer av arrendetomten kommunen och önskade, efter den 49-åriga arrendetidens utgång, friköpa arrendetomten och överföra den till Viared 11:2.

Efter viss fördröjning och påstötningar lämnades ett muntligt besked den 14 november 2016 till en av de tre arrendatorerna att kommunen inte var intresserad av att sälja del av Viared 11:1, varför det inte var aktuellt med friköp av arrendetomten.

Arrendatorerna var inte nöjda med beskedet och önskade såväl ta del av allmänna handlingar som få ett skriftligt beslut med grunderna för beslutet.

De allmänna handlingarna har lämnats ut och det har även lämnats ett skriftligt besked till de tre tidigare arrendatorerna. Markchefen meddelade att området omfattas av strandskydd samt att området inte behövs för att Viared 11:2 skall kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen avsåg inte att sälja området.

Arrendatorerna var inte nöjda utan krävde i förnyad skrivelse att arrendetomten snarast skulle "omregistreras" till Viared 11:2. De gav samtidigt in en kopia av en handling benämnd "Köpebrev". Enligt detta köpebrev, daterat den 20 oktober 1968 och undertecknat av samtliga fyra delägare till ovan angivet dödsbo, såldes 900 kvm av Stadsägan 4122 till syskonen Dannebro för 900 kr. Köpeskillingen kvitterades och tillträde angavs redan ha skett.

Markchefen skrev ånyo till arrendatorerna och vidhöll kommunens inställning att inte sälja det aktuella markområdet samt lämnade en omfattande förklaring till varför kommunen inte anser att de tidigare arrendatorerna äger arrendetomten.

Arrendatorerna har nu åter skrivit till kommunen och begärt att annan "prövningsinstans" skall ta ställning till deras begäran samt att "överklagan" inte skall handläggas på Mark- och exploateringsavdelningen. Även om det inte klart framgår av skrivelsen får det närmast uppfattas som en begäran om att Kommunstyrelsen skall ta ställning till deras ursprungliga begäran med tillhörande efterkommande förklaringar, varför ett kommunstyrelsebeslut i frågan torde vara lämpligt, som, om någon så önskar, kan laglighetsprövas.

Rättslig bedömning

Arrendekontraktet ingicks 1967, alltså innan nuvarande Jordabalk började gälla. Det är därför gamla Jordabalken som gäller. I avtalet finns en klausul om att dödsboet (de tre arrendatorerna och ytterligare en delägare) lovade att inte sälja den delen av fastigheten som arrenderades ut och att arrendatorerna skulle få friköpa arrendet, om stamfastigheten således. Det var således en utfästelse om framtida försäljning av fast egendom. Sådana utfästelser var ogiltiga redan enligt den äldre Jordabalken. Det givna löftet om att sälja till arrendatorerna var således utan betydelse. Inget hindrade emellertid dödsbodelägarna att ändå sälja markområdet till de arrenderade syskonen, förutsatt att sådan fastighetsbildning kunde ske.

Den 19 december 1967 undertecknade samtliga dödsbodelägare ett köpekontrakt med överlåtelse av Stadsägan 4122 till kommunen utan att först ha styckat av den arrenderade marken och utan att förbehålla den arrenderade marken i köpekontraktet. Kommunen undertecknade köpekontraktet den 20 juni 1968 och tillträde var den 1 augusti 1968. Kommunen är således, efter beviljad lagfart, lagfaren ägare till hela Stadsägan 4122 (numera Viared 11:1).

I det senare ingivna "Köpebrevet" anges att dödsbodelägarna säljer 900 kvm av Stadsägan 4122 till syskonen Dannebro för 900 kr samt att tillträde redan skett och att köpeskillingen är kvitterad. Handlingen är daterad den 20 oktober 1968. När dödsboet eventuellt ansåg sig sälja den arrenderade marken till syskonen Dannebro, var den redan såld till kommunen. Kommunen har också beviljats lagfart för det köpet. Oavsett "Köpebrevets" utformning saknar det relevans för frågan om äganderätten till arrendetomten, eftersom fastigheten redan var såld till kommunen. Någon lagfart synes heller inte vara sökt med stöd av "Köpebrevet", i vart fall inte beviljad.

Sammantaget är således kommunen ägare av arrendetomten. Med hänsyn till vad markchefen redan har angett i skrivelser till syskonen Dannebro, om att det inte finns något behov av att tillföra arrendetomten till Viared 11:2 för att denna fastighet skall kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt, finns inget skäl att avyttra kommunal mark som omfattas av strandskydd.

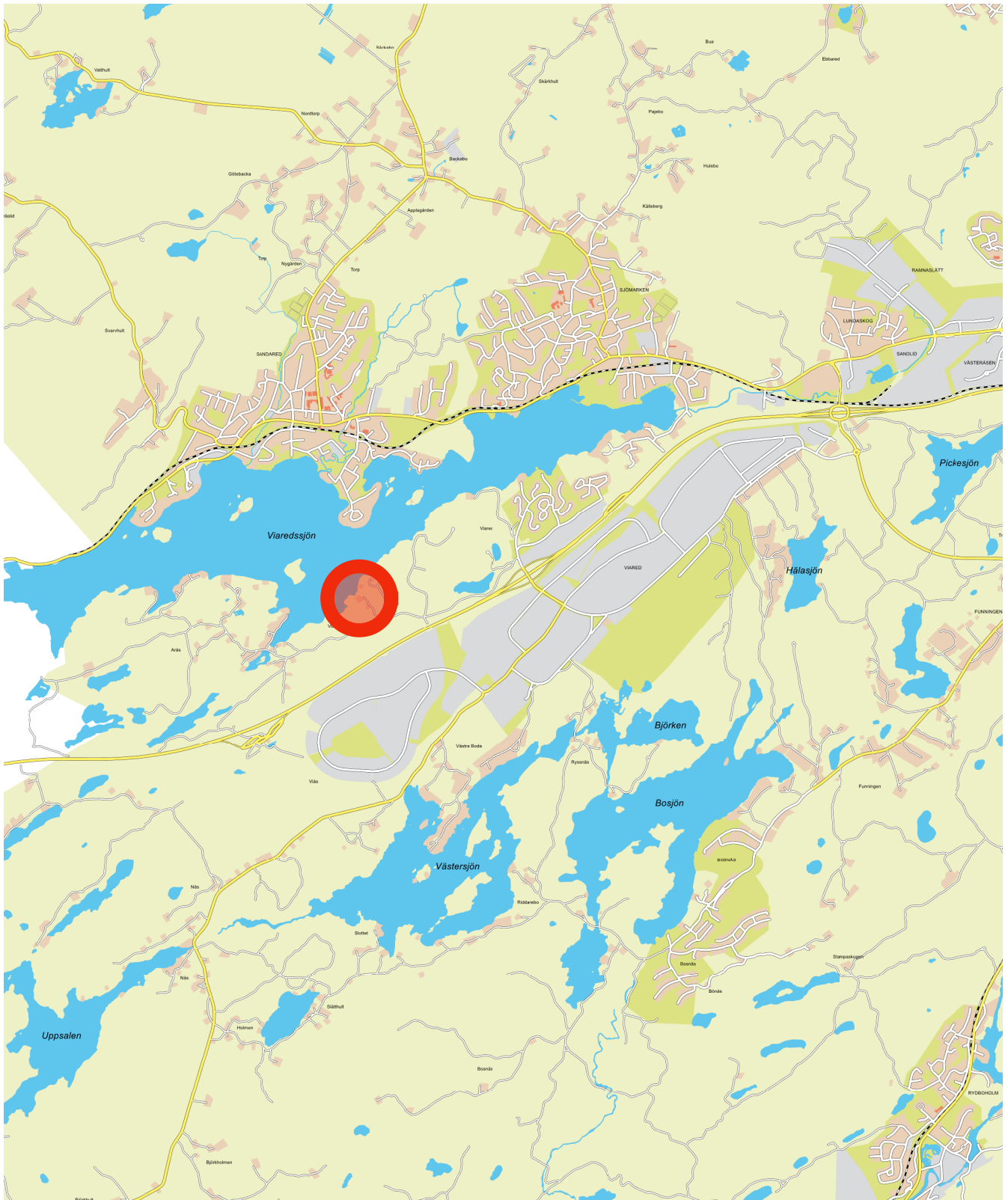
Den fråga som återstår är om det 49-åriga arrendet från 1967 består efter arrendetidens utgång. I arrendekontraktet från 1967 anges en bestämd arrendetid, 49 år från den 7 april 1967. Arrendekontraktet är ingånget på bestämd tid och anger inget om automatisk förlängning med viss tid eller om krav på uppsägning. Det avtalet löpte således ut den 7 april 2016 och har därmed upphört att gälla, enligt reglerna i såväl gamla som nu gällande Jordabalk. Det förtjänar kanske särskilt påpekas att arrendet enligt nu gällande Jordabalk är ett betrakta som ett lägenhetsarrende, vilka inte kräver uppsägning för att upphöra, om de är ingångna på bestämd tid, till skillnad från jordbruksarrenden, som alltid kräver uppsägning enligt nu gällande Jordabalk, för att upphöra.

Sammanfattning

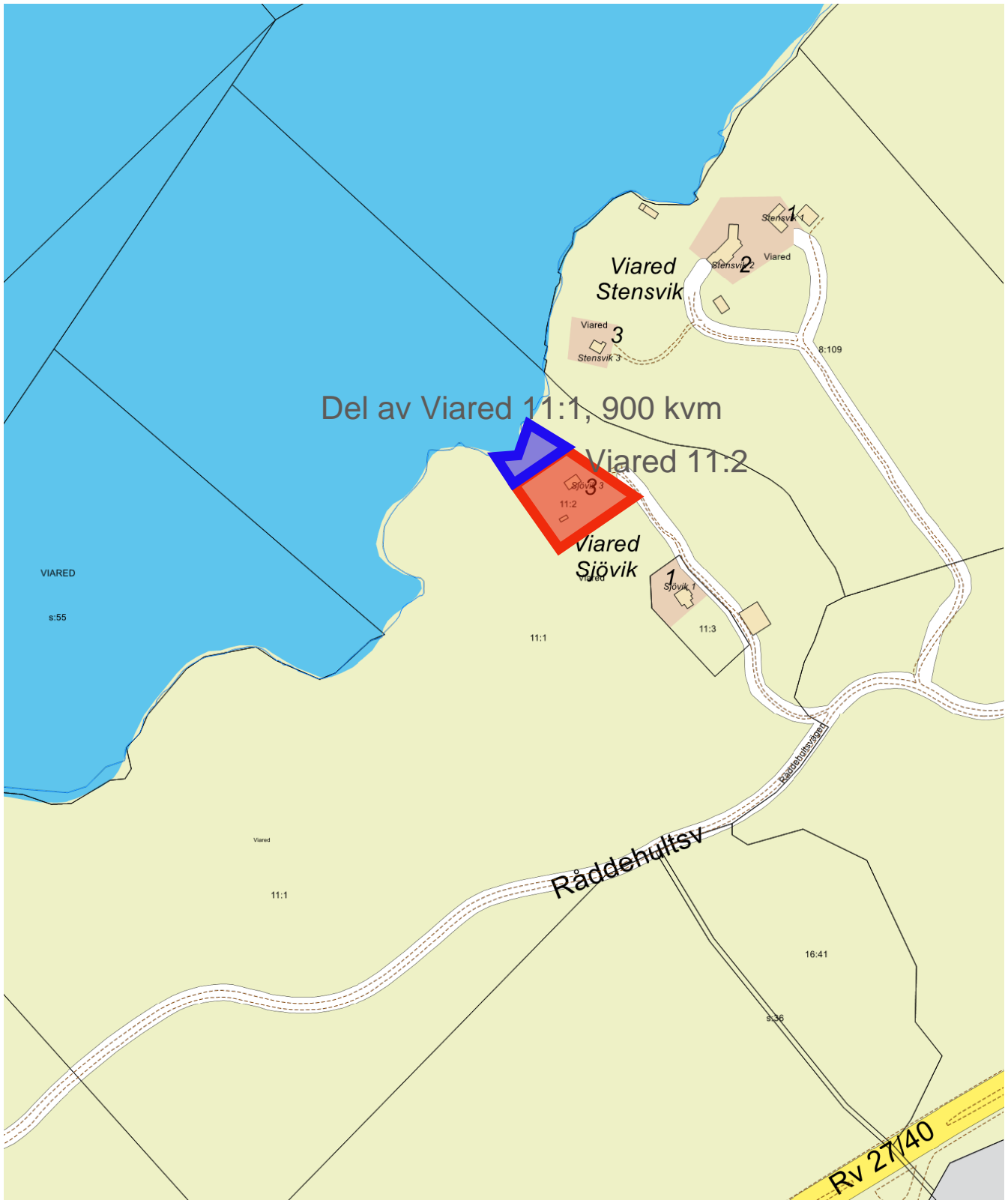
Kommunen äger sedan förvärvet av Stadsägan 4122 (numera Viared 11:1) 1968 även arrendetomten. Arrendekontraktet från 1967 är inte gällande efter den 7 april 2016.

STADSLEDNINGSKANSLIET

Lars-Olof Danielsson
Stadsjurist



Del av Viared 11:1 resp Viared 11:2



Blått = del av Viared 11:1 (kommunens fastighet) Aktuellt område om 900 kvm som ärendet avser

Rött = Viared 11:2, privatägd av NN (skrivelseavsändare)

Borås Stad
Stadsledningskansliet
Svante Stomberg
501 80 Borås

Fristad 2017-11-18

Överföring del av mark från Viared 11:1 att sammanföra det med Viared 11:2

Jag skriver på uppdrag av mina syskon till er som ansvarig för Stadsledningskansliet och då även Mark och exploatering avdelningen och överklagar Eickoffs beslut i brev daterat den 8 aug 2017 för att få en annan prövningsinstans än Eickhoff Mark och exploaterings avdelning

Skälet är att annan än Mark och exploateringsavdelningen skall handlägga överklagan pga. ansvarige tjänsteman Eickhoff har lämnat besked i sakfrågan som vi inte kan se att hon har underlag till.

Detta består dels i att Eickhoff brutit mot Offentlighets -och sekretesslagen genom att inte diarieföra varken mail som skickats till henne liksom begäran att ta del av i ärendet offentliga handlingar.

Eickhoff har brutit mot tryckfrihetsförordningen genom att inte lämna ut handlingar inom den tid som anges däri eller att inte lämna skriftliga besked.

Eickhoff har även brutit mot Jordabalkens regler om arrende genom att säga upp det under pågående förlängda arrendetid.

Dessa påståenden kommer att särredovisas nedan liksom andra synpunkter som berör ärendet i övrigt enligt vår uppfattning

Följande frågor behandlas enligt följande

1. Eickhoff missuppfattning att vi vill köpa aktuell arrenderat område av kommunen

I vårt brev av den 2016-03-13 är visserligen rubriken "Friköpande av mark"

Men i brevet finns ingen antydning att syskonen Dannebro vill köpa marken av Borås Stad, vi hänvisar till gällande arrendekontrakt **Bilaga 1**, som ger oss rätt att köpa aktuellt markområde från Dödsboet. Det vi framställt till Borås Stad är att vi vill att aktuellt område överförs till nuvarande fastighet Viared 11:2, dåvarande Stadsäga 4122A. Det kan vi inte se som en begäran att vi vill köpa något av kommunen som Eickhoff hela tiden skriver om. I brevet anger vi endast att vi vill ha marken överförd till oss. **Bilaga 2**.

2. Borås Stads köp av Stadsäga 4122

Eickhoff meddelar i sitt brev 2017-07-24 att Borås Stad köpt hela fastigheten, även om 900 kvm skall avgå sedermera så heter väl fastigheten 4122 ändå. Eller menar Eickhoff att fastighetsnamn skulle hetat stadsäga "4122-900kvm".

Diarienum	Diarienum vid besök
BORÅS STAD	
2017 -11- 21	
Kommunstyrelsen	

Borås Stad har tagit del av arrendekontraktet **Bilaga 1**, där det framgår att aktuellt arrendeområde undantas från försäljningen av dödsboet till Borås Stad **Bilaga 3**, aktuellt område skall tillförsäkras syskonen Dannebro rätt att samtidigt friköpa arrenderat område av dödsboet. Borås Stad har genom att tagit del av Arrendekontraktet vilket styrks genom ett internt PM till Fastighetsnämnden där Arrendekontraktet bifogats utan några invändningar att del av Stadsäga 4122 kommer att avräknas från den totala ytan.

Att ytan på 900m² skall avräknas styrks ytterligare genom någon tjänsteman gjort egen notering på Arealbevis från 2 jan 1909 har Borås Stad **Bilaga 4**. genom att räkna bort 3 900kvm* från köpet av Stadsäga 4122 totala yta på 66 260 kvm .

* Dvs. stadsägan 4122A tomtmark 3 000kvm + de 900 kvm enligt arrendekontraktet.

Att påstå att Borås Stad inte har acceptera arrendeavtalet är felaktigt. Om arrendeavtalet inte skulle gälla vid Borås Stads köp av Stadsäga 4122 skulle detta skrivits in i köpekontraktet **Bilaga 5** mellan Borås Stad och Dödsboet. Eickhoff gör även hänvisning till interna dokument från Fastighetsnämnden, det är i frågan ointressant då detta PM inte kommit varken till dödsboets eller syskonen Dannebros kännedom.

Att Eickhoff gör en egen tolkning i efterhand och bortser från fakta är absurt.

Marken har varit arrenderad av syskonen Dannebro under 49 år och det har inte funnits någon skyldighet att göra en fastighetsbildning innan arrendekontraktets utgång. Köpekontraktet visar endast att genom ett arrende på 49 år försälja 900kvm av fastigheten 4122 till syskonen Dannebro.
Bilaga 6

Ert påstående att Borås Stad inte kommer att sälja marken är lika absurt eftersom vi har erlagd köpeskillingen kontant och varder därmed kvitterad.

3. Fastighetsbildning

Eickhoff gör en pudel i brev genom att säga avstyckningen skulle ha gjorts i samband med Borås stads köp, dvs. att vi har rätt i sakfrågan och avstyckningen skulle ha gjort i samband med Borås Stads köp av stadsäga 4122. Då har inte Eickhoff läst punkt 3 i arrendekontraktet:

Enligt avtal köpeskillingen kan fastställas först när köpeskillingens pris per kvm är fastställt. Dvs. priset för de 900kvm fastställs först när Borås Stad köpt Stadsäga 4122.

Eickhoff fastställer sedan att hänvisa till JB 4:7 1970 att fastighetsbildningen skall sökas inom 6 månader från förvärvet, har inte detta gjort skulle vår begäran vara preskriberad och syskonen Dannebro förlorat möjligheten att överta de 900kvm. I och med detta inte gjorts anser Eickhoff att Borås Stad köpt hela stadsägan 4122.

Eftersom köpet gjorts före 1970 har Eickhoff hänvisat till fel Jordabalk, köpet regleras utifrån 1734 års Jordabalk vilken har en annan skrivning än den av Eickhoff åberopade preskription.

Dessutom finns det inte reglerat när Syskonen Dannebro skall överta de 900 kvm under tiden de arrendera aktuell mark på 49 år. I detta fall framfördes begäran daterad 2016-03-13 innan de 49 åren var slut.

4. Arrendet.

Eickhoff har i brev daterat 8 maj 2017 delgett oss, syskonen Dannebro att Borås Stad inte har för avsikt vare sig arrendera ut det eller sälja arrenderad mark fortsättningsvis. Eickhoff har ej heller angett varför Eickhoff liksom Borås Stad avviker från Jordabalken regler för arrende

För det första är denna uppsägning från Eickhoff inte riktig enl. JB 10 kapitel då den sker ett år efter ny arrendetid startar dessutom saknas skälig grund för uppsägningen av bostadsarrendet.

Uppsägningen bestrids, tidigare arrende har varit på 49 år, arrendetiden gällde då till den 7 april 2016. Nytt arrende förlängs för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år tills arrenderat område tillförs nuvarande Viared 11:2.

5. Brott mot gällande lagar och förordningar

Att en av Borås Stads tjänstekvinna i ledande ställning bryter mot Offentlighets -och sekretesslagen samt tryckfrihetsförordningen måste vara ett stort problem för Borås Stad. Att sedan inte besvara mail eller skrivelser som skickats till berörd avdelning inom skälig tid är ytterligare en brist som Borås Stad är ansvariga för då sakliga skäl för dessa ovan redovisade brister saknas.

Sammanfattningsvis:

Det råder inga tvivel om att Borås Stad känt till Arrendekontraktets innehåll att viss mark undantas från försäljningen från Dödsboet till Borås Stad utan att reservera sig mot detta.

Det är lika klart att Borås Stad har gjort egna anteckningar på Arealbeviset som de tagit ifrån lantmäteriet och som redovisar den exakta ytan som Borås Stad köpt efter avdrag av 3 900kvm

Likaså skall övertagandet av mark och köpet av marken från Dödsboet som syskonen Dannebro gjort bedömas efter 1734 års jordabalk.

Arrendet fortsätter tills den aktuella marken överförs till nuvarande Viared 11:2

Brev från Eickhoff biläggs daterade 2017-05-08, 2017-07-24

Med vänlig hälsning



Göran Dannebro

Ginstvägen 4

513 32 Fristad

0705-480479

goran.dannebro@telia.com

ARRENDEKONTRAKT

Undertecknade dödsbodelägare efter Johan och Judit Gustafsson, Sjövik, Borås, utarrendera härmed till syskonen Lennart, Brita och Göran Dannebro, Borås, ett markområde om 900 m² av dödsboet tillhöriga stg 4122, Sjövik, inom Borås stad på följande villkor:

1. Området är beläget mellan Viaredssjön och tidigare från stamfastigheten avstyckade stg 4122 A Ängslyckan samt gränser på två sidor till stamfastigheten stg 4122 Sjövik, enligt år 1945 upprättad avstyckningskarta, där området är betcknat "Arrende".
2. Området utarrenderas på en tid av fyrationio (49) år räknat från denna dag.
3. Dödsboet garanterar syskonen Dannebro att det arrenderade området kommer att undantagas vid en event. försäljning av stamfastigheten stg 4122 Sjövik, och tillförsäkras syskonen Dannebro rätt att samtidigt friköpa det arrenderade området. Köpeskillingen härför skall då utgöra samma pris per m² räknat som stamfastigheten inbringar vid samtidig försäljning.
4. Arrendesumman skall utgöra ett engångsbelopp av kronor tvåhundra (200) för tiden intill dess området kan friköpas enligt bestämmelserna i punk 3. ovan, varvid den erlagda arrendesumman skall avräknas från köpeskillingen.
5. Med det arrenderade området skall följa samma rätt till bad och båtplats, som tidigare begagnats av ägarna till från stamfastigheten avstyckade området Ängsvik med beteckning stg 4122 A.
6. Detta arrendekontrakt har upprättats, undertecknats och utväxlats i två lika lydande exemplar.

Borås den 7 april 1967

För JOHAN OCH JUDIT GUSTAFSSONS DÖDSBO

Stina Westfalk

Lennart Dannebro
Lennart Dannebro

Brita Dannebro
Brita Dannebro

Göran Dannebro
Göran Dannebro

Förestående kontrakt godkännes till alla delar och förbinda vi oss att fullgöra i detsamma oss föreskrivna skyldigheter.

Borås dag som ovan

Lennart Dannebro
Lennart Dannebro

Brita Dannebro
Brita Dannebro

Göran Dannebro
Göran Dannebro

Borås Stad
Markavdelningen
501 80 Borås

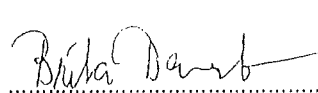
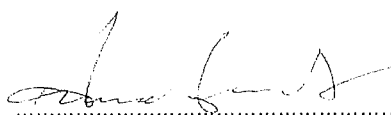
Friköpande av mark från Viared 11:1 (fd. stg 4122) Sjövik

Syskonen Dannebro har enligt gällande arrendeavtal arrenderat 900 m2 av stamfastigheten Viared 11:1 i 49 år från startdagen den 7 april 1967.

Enligt arrendeavtalet, bilaga 1, punkt 3 är det arrenderade området undantaget från försäljningen av stamfastigheten och tillförsäkras syskonen Dannebro rätt att samtidigt friköpa det arrenderade markområdet.

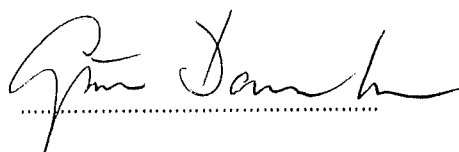
Vi, syskonen Dannebro vill nu efter arrendetidens utgång lagfara den arrenderade marken och tillföra den till Viared 11:2 (fd. stg. 4122A) enligt bifogad tomtkarta, bilaga 2.

Dalsjöfors 2016-03-13



Lennart Dannebro
Draered Grensberg
516 91 Dalsjöfors

Brita Dannebro
Rydsvägen 346 B
584 39 Linköping



Göran Dannebro
Ginstvägen 4
513 32 Fristad

Ått Solatorpet till roten vid Ånunge, Egeborgs regementets nr 1150
 Wik i Torpa Socken af Västernorrlands län som följande utgör Gustafssons
 enligt Köpekontrakt af den 3 Mars 1798, som afvärdning af hvar
 hela roten, i offentlig auktion insköpt, här det lögs och därigenom
 som medanstående Kopier af 1837 års - den 27 Sept. 1868 fastställda
 kartor öfver Viareds- och Buds byar utvisar, samt innehållande
 enligt verkställd uträkning, jemförd med delningsbeskrifningen
 till 1799 års - den 31 Januari 1800 fastställda kartor öfver Torpa
 Sockens Skogsmark, i hvilken Suddatorpet äfven finnes
 upptaget, i areal:

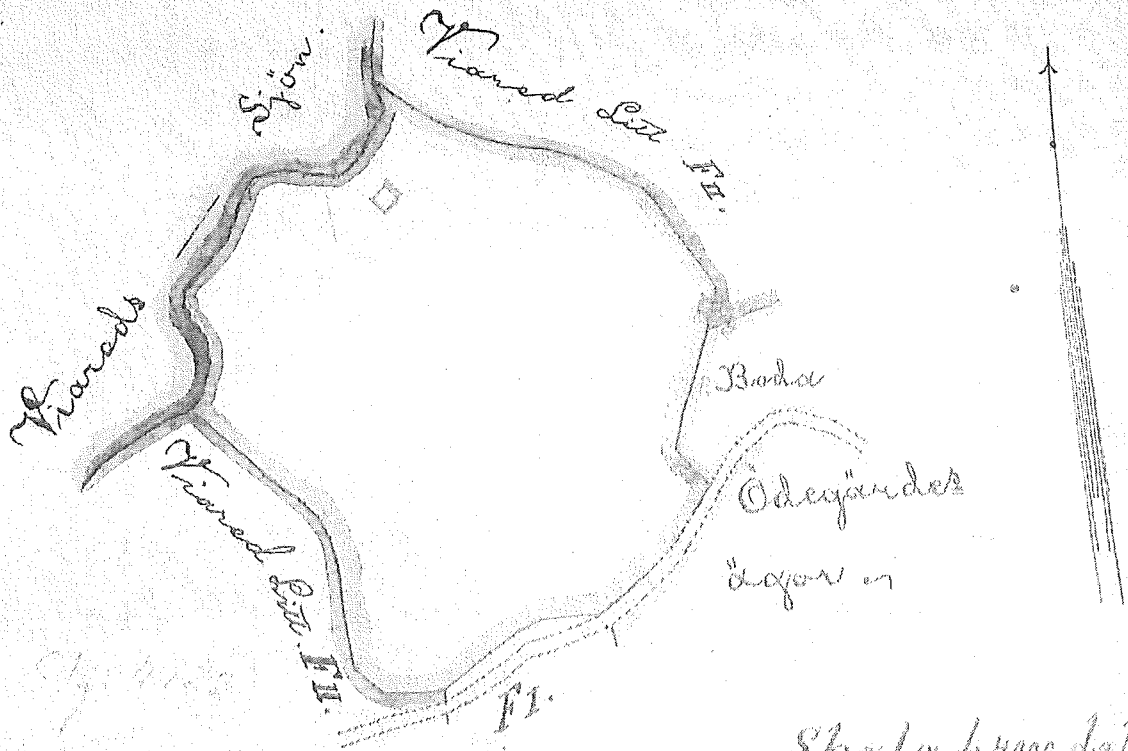
666 hektar eller 13 tunnland 19,3 koppeland.

Förlut till Suddatorpet är, enligt förordnades delnings-
 beskrifning till sockenkartan af år 1799 tilläppligt af samt-
 lige hemman i roten efter oförmedlad montal, hvilka hemman alla
 äro belägna i Torpa Socken af Västernorrlands län, samt innehåller i areal:

Stamroten: 3/8 mtt	Vik östra ägar och Skäl	96,8 hektar
Uthroten:	1/8 - Holmen - " Per Andersson	88,7 - 0 ²
	1/4 - Tese - " Boris Stad	91,0 - 0 ²
	1/4 - Skrämbö - " E. Lönner, J. Lindquist & O. Andersson	37,5 - 0 ² - och
	1/8 - Boda Ödegård - " J. B. Olsson och Andersson & K. Andersson	99,1 - 0 ² - i

Uttagnen från den 31 Januari 1909

P. Billberg
 Lantbrukare i Ånunge Egeborgs regt. reses ut betr. lantbr.



Skala 1:4000 del.

Förel. 66260 Rom
 3900
 62260 Rom

KÖPEKONTRAKT

K Ö P E K O N T R A K T

Ink. 05. 11.

Nr. 665

Judit Elisabeth Gustavsson

Dödsboet efter ~~Johan Axel Gustavsson~~, Borås försäljer härmed till Borås stad

genom dess drätselkammare stadsägan nr 4122 i Borås fri från penninginteckningar för en överenskommen köpeskillning av Sjuttåtusen (70.000:-) kronor och på följande villkor i övrigt:

1. Tillträdet äger rum den 1 augusti 1968, då köpeskillingen i sin helhet kontant erlægges. Skulle stadsfullmäktige genom beslut som vunnit laga kraft, icke hinna bemyndiga drätselkammaren att ingå detta köp före den 1 augusti 1968 uppskjutes tillträdes- och betalningsdagen till första dagen i närmaste kalendermånad efter lagakraftvinnandet.
2. Staden betalar alla skatter, onera och övriga avgifter, som förfaller till betalning efter tillträdesdagen.
3. Staden betalar ensam kostnaden för lagfart.
4. Dödsboet ansvarar för att fastigheten är brandförsäkrad för ett betryggande belopp. Skulle före tillträdesdagen eldsolycka övergå fastigheten skall utfallande försäkringsbelopp tillfalla dödsboet i avräkning å köpeskillingen.
5. Övriga dödsbodelägare bemyndiga Ernst Westfalk att å dödsboets vägnar uppbära köpeskillingen samt kvittera och mottaga för försäljningen erforderliga handlingar.
6. Detta köp gäller under förutsättning, att rätten lämnar sitt tillstånd till försäljningen såvitt avser den omyndige Lars Göran Dannebro.

Av detta köpekontrakt har dödsboet och staden tagit var sitt.

Borås den 19/12 1967

Judit Elisabeth Gustavsson

Dödsboet efter ~~Johan Axel Gustavsson~~

Borås den 20/6 1968.

Borås stad genom dess drätselkammare:

Stina Westfalk
Stina Westfalk

Wilh. Gustavsson
Wilh. Gustavsson

G Lennart Dannebro
G Lennart Dannebro

Bevittnas:

Britta Dannebro
Britta Dannebro

Jan Erik Carlsson
Jan Erik Carlsson

Lars Göran Dannebro
Lars Göran Dannebro
född den 19/4 1948.

Ingrid Dannebro
Ingrid Dannebro såsom förmyndare för Lars Göran Dannebro.
Bevittnas:

19/12
20/6 1968
11843

Rut Hagman
Rut Hagman

Kopians likhet med originalet bestrykes.
Borås i drätselkammarens kansli den 27/6 1968
Milano E Carlsson
V.g. vänd.

K Ö P E B R E V .

Undertecknade dödsbodelägare får genom ett arrende på 49 år, till syskonen Lennart, Brita och Göran Dannebro försälja 900m² av fastigheten stg. 4122, Sjövik, Borås.

Köpeskillingen, beräknad efter 1:-Kr/m², utgör kronor niohundra (900:--) och är kontant erlagd och varder härmed kvitterad. Tillträde har skett.

Fastigheten försäljes fri från penninginteckningar.

Borås den 28/10 1968.

Stina Westfalk

Stina Westfalk

epi försvaret

Lennart Dannebro

Lennart Dannebro

Brita Dannebro

Brita Dannebro

Göran Dannebro

Göran Dannebro



Datum
2017-05-08

Dnr 2016/KS0303

Avd: Mark och exploatering
Handläggare: Elisabeth Eickhoff

Göran Dannebro
Ginstvägen 4
513 32 Fristad

Svar på "Friköpande av mark från Viared 11:1, Sjövik"

Ni har 2016-03-13 inkommit med en skrivelse om önskan att få köpa den del av kommunens fastighet Viared 11:1, som ni enligt avtal från 7 april 1967 arrenderade. Området arrenderades av dåvarande fastighetsägare, Johan och Judit Gustavssons Dödsbo. Enligt detta arrendeavtal angavs att arrendatorn skulle få friköpa arrendeområdet. En utfästelse om att få köpa mark (fast egendom) är ogiltig och är alltså utan verkan. Skrivningen är inte förenligt med Jordabalkens regler för köp och försäljning av fastigheter. Det innebär alltså ingen rättighet att få köpa ett markområde/fastighet, men en fastighetsaffär kan såklart genomföras om parterna kommer överens om det.

Det aktuella området ligger inom strandskyddsområde för Viaredssjön och inom översvämningssområde. Eftersom fd arrendeområdet inte anses behövas för att ni ska kunna nyttja er fastighet Viared 11:2 på ett bra och ändamålsenligt sätt, och att det ligger inom strandskyddsområde, så finns inga tydliga motiv till att vare sig arrendera ut det eller sälja det. Strandskyddslagstiftningens avsikt är att stärka allemansrätten vid vatten och syftar till att alla ska kunna nå strandområden, inte bara den som är ägare av marken.

Mot bakgrund av ovan kommer kommunen inte att sälja ovan område, del av Viared 1:11. Detta meddelades till Lennart Dannebro per telefon den 14 nov 2016.

Jag bifogar de handlingar som finns diarieförda i ärendet efter 2016-03-13, samt övriga handlingar tillhörande enligt önskemål i skrivelse daterad 2017-02-23.

Jag vill samtidigt ursäkta för alldeles för lång svarstid i detta ärende, vilket orsakat er onödigt besvär.

Med vänlig hälsning
STADSLEDNINGSKANSLIET
Mark och exploatering

Elisabeth Eickhoff
Mark- och exploateringschef

Kopia till: Brita Dannebro, Rydsvägen 346 B, 584 39 Linköping
Lennart Dannebro, Draered Grensberg, 516 91 Dalsjöfors



Datum
2017-07-24

Dnr 2016/KS0303

Avd: Mark och exploatering
Handläggare: Elisabeth Eickhoff

Göran Dannebro
Ginstvägen 4
513 32 Fristad

Svar på "Friköpande av mark från Viared 11:1, Sjövik"

Ni har 2016-03-13 inkommit med en skrivelse om önskan att få friköpa mark från Viared 11:1, Sjövik. Ert brev är rubricerat "Friköpande av mark från Viared 11:1 (f.d. stg 4122) Sjövik. Den mark som avses är 900 m² av Viared 11:1 som nyttjats av er såsom ägare till Viared 11:2. Förfrågan besvarades i brev till samtliga delägare av fastigheten Viared 11:2, den 2017-05-08. I brev från dig 2017-06-05 framförs att ni inte vill köpa del av Viared 11:1 utan vill ha mark överförd från Viared 11:1 till er fastighet Viared 11:2, med motivering att ni redan äger aktuell del av Viared 11:1.

Borås Stad köpte stadsäga nr 4122 enligt beslut av Stadsfullmäktige 19 juni 1968 (undertecknat av Borås Stad den 20 juni 1968). Säljare var Judit Elisabeth Gustavssons dödsbo. Hela stadsägan 4122 köptes, dvs *inte del av* stadsägan. I PM tillhörande Fastighetsnämndens hemställan om köp av stadsäga 4122 noteras att 900 m² av stadsägan enligt ett arrendekontrakt är utarrenderat till Lennart, Brita och Göran Dannebro (tillika 3 av dödsbodelägarna). Arrendekontraktet tecknades 7 april 1967 mellan Johan och Judits Gustavssons dödsbo och Lennart, Brita och Göran Dannebro och över en tid av 49 år.

För att bringa klarhet i det hela så behövs några saker förtydligas. Dels huruvida det finns någon oklarhet i om köpet av stg 4122 omfattade de 900 m² eller inte. Dels vad arrendekontraktet och övriga handlingar eventuellt har för betydelse i ärendet.

I köpekontraktet (bifogas) mellan säljaren (dödsboet) och köparen Borås Stad görs inget förbehåll för att de ovan nämnda 900 m² *inte* skulle ingå i kommunens köp av stg 4122. Inte heller framkommer i någon av köpets handlingar att Borås Stad köper *del av* stg 4122, utan tydligt är att Borås Stad köper stg 4122, vilket avser *bela* fastigheten. Enligt arealbevis från 1909 var fastigheten (stg 4122) vid samma tid 66 160 m². Avstyckning gjordes 1945-07-03 på 3000 m² (nuvarande Viared 11:2), vilket innebär att fastigheten (stg 4122) som sedan såldes 1968 uppgick till 63 160 m². Arealen stämmer också med uppgifterna i Fastighetsnämndens PM, vilket du också hänvisar till i ditt brev 17-06-05. Hade 900 m² varit exkluderat vid försäljningen 1968 så hade arealen som såldes varit 62 260 m².

Kommunen sökte sedan lagfart för fastigheten (stg 4122) i enlighet med JB 20:2 (Jordabalken). Kommunen fick lagfart på fastigheten 1968-11-06. Om området på 900 m² skulle varit exkluderat i köpet så hade det krävts att antingen de 900 m² eller återstoden av stg 4122 hade varit föremål för en fastighetsbildningsåtgärd (vanligtvis avstyck-

ningen eller fastighetsreglering). Inget av dessa fastighetsbildningsåtgärder har gjorts, varpå det styrker att köpet avsåg hela stadsägan. Om köpet skulle avsett del av fastighet så måste enligt JB 4:7, fastighetsbildning sökas inom 6 mån från förvärvet.

Nyttjanderätt (såsom ex arrende) gäller mellan de parter som arrendeavtalet tecknats mellan, och rätten följer inte nödvändigtvis med vid ägarbyte av fastigheten. Har förbehåll gjorts i köpeavtalet om att ett område är utarranderat så säkerställer det arrendatorns nyttjanderätt, även när fastigheten överlåtits. I det här fallet så har inget förbehåll gjorts i köpekontraktet, varpå arrenderätten inte följde med vid försäljning av stg 4122. Inget nytt arrendeavtal har heller tecknats mellan er syskon och Borås Stad. Alltså har inget avtal funnits om att nyttja de 900 m². Det omnämns dock som en information i nämnda PM att området på 900 m² var utarrenderat till Lennart, Brita o Göran Dannebro. Området har också nyttjats av syskonen under de 49 åren, utan att kommunen gjort anspråk på det. Även om en annan tolkning skulle göras om att arrende de facto funnits, även efter det att kommunen köpte stg 4122, så upphörde arrendeavtalet att gälla 6 april 2016, dvs efter de 49 åren.

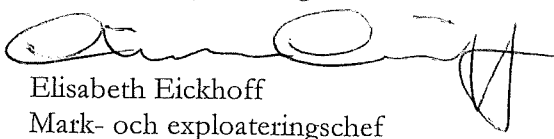
Tidsordningen i de olika avtalen styrker också att Borås Stad är ägare till området. Köpeavtal undertecknades av dödsboet 19 dec 1967 och av Borås Stads den resp. 20 juni 1968 (efter beslut om köpeavtalet i Stadsfullmäktige). Enligt ditt senaste brev framhålls att dödsboet sålde det utarrenderade området till syskonen den 28 oktober 1968, dvs *efter* det att fastigheten sålts till Borås Stad. Du bifogar en kopia på en köpehandling kallad Köpebrev. Köpehandlingen uppfyller, på flera punkter, inte heller Jordabalkens formkrav för ett giltigt fastighetsköp. Oavsett handlingens giltighet så är det lagfarten som avgör vem som äger en fastighet. Borås Stad är lagfaren ägare till Viared 11:1. I arrendeavtalet, som ni hänvisar till, så skrivs också att det utarrenderade området ska kunna friköpas av arrendatorn, och att området kommer att undantas vid ev. försäljning av stg 4122, vilket också styrker att arrendatorn inte var ägare till området. Området undantogs inte vid den försäljning som sedan gjordes. Sedan gäller dessutom enligt svenskt rätt att en utfästelse om att få köpa mark (fast egendom) är ogiltig och är alltså utan betydelse.

Sammanfattningsvis så finns inget underlag som stödjer att ni äger aktuellt område. Kommunen avser heller inte att sälja aktuellt fd arrendeområde genom en frivillig överenskommelse. Detta motiveras i tidigare svar till er.

Alla handlingar jag sände till er är såsom ni påpekade inte diarieförda. Jag bifogade även det arbetsmaterial som fanns i ärendet i samband med köpet. Dessa handlingar behövs inte heller diarieföras eller lämnas ut.

Med vänlig hälsning

STADSLEDNINGSKANSLIET
Mark och exploatering


Elisabeth Eickhoff
Mark- och exploateringschef

Kopia till:

Brita Dannebro, Rydsvägen 346 B, 584 39 Linköping
Lennart Dannebro, Draered Grensberg, 516 91 Dalsjöfors