



Göteborgs Stad

Stadsledningskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2015-06-02

Diarienummer 0305/15

Repronummer 169/15

Stadsutveckling

Hans Linderstad

Telefon 031-368 04 63

E-post: hans.linderstad@stadshuset.goteborg.se

Yttrande till Förvaltningsrätten ang. kommunfullmäktiges beslut om ”Gatukostnadsutredning med slutligt förslag till uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner för bostäder i Södra Lindås i Askim”

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen :

Yttrande enligt bilaga 2 beträffande laglighetsprövning enligt kommunallagen av kommunfullmäktiges beslut ang ”Gatukostnadsutredning med slutligt förslag till uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner för bostäder i Södra Lindås i Askim” översändes till Förvaltningsrätten i Göteborg.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslöt 16 april 2015 att godkänna en gatukostnadsutredning för Södra Lindås i Askim. Ägarna till två fastigheter har överklagat beslutet och yrkar på att Förvaltningsrätten upphäver den del av beslutet i kommunfullmäktige som innefattar kvotfördelning mellan fastighetsägarna av kostnadsansvaret mot kommunen. Bland annat anser man att kommunen genom beslutet behandlar kommunens medlemmar olika varför beslutet strider mot kommunala likställighetsprincipen. De fastighetsägare som fått ett lägre kvottal berikas på de med högre kvottals bekostnad. Fördelningstalet borde därför sättas lika för alla.

I förslaget till yttrande (bilaga 2) konstateras att klagandena främst har invändningar mot hur kostnaderna fördelas. Frågan om definition av gatukostnadsområdet och hur stor andel av gatukostnaderna – det s.k. kostnadsunderlaget – som ska tas ut, bör därför inte prövas. Vidare motiveras kommunens rättsliga grunder för fördelningstalen och hur kommunens fördelningsmodell gjorts. Klagandena hävdar att fördelningsmodellen strider mot kommunala likställighetsprincipen. I yttrandet menar kommunen att likställighetsprincipen innebär – förutom att alla medlemmar i en kommun ska behandlas lika – att olika fall ska behandlas olika. I detta fall är nyttan av gatuutbyggnaden olika för olika fastigheter. Den valda fördelningsmodellen återspeglar en rimlig sådan nytta. Att detta är fallet visas av att förslaget har accepterats av alla fastighetsägare utom de två klagandena.

Göteborgs kommun yrkar därför att överklagandet avslås.

Ekonomiska konsekvenser

Om Förvaltningsrätten skulle besluta att bifalla klagomålen och undanröja kommunens beslut, kommer kommunen att få fatta ett nytt beslut. För det fall förvaltningsdomstolen skulle undanröja enbart den del av beslutet som yrkats, får det ingen ekonomisk effekt för kommunen. Om beslutet skulle undanröjas i sin helhet, vilket såvitt nu kan bedömas framstår som osannolikt, är det svårt att uttala sig om vilka de ekonomiska konsekvenserna blir.

Om förvaltningsdomstolen skulle bifalla klagomålen skulle det medföra en omfördelning av gatukostnaderna fastighetsägarna sinsemellan.

Barnperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Jämställdhetsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Mångfaldsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Miljöperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Omvärldsperspektivet

Frågan om uttag av gatukostnad har utretts flera gånger. Aktuellt nu är en utredning som pågår på Lantmäteriverket kring underlag för en kommunal taxa.

Bilaga 1 Ulrik Hägge m.fl. ang. laglighetsprövning enligt kommunallagen

Bilaga 2 Förslag till yttrande till Förvaltningsrätten

Ärendet

Kommunfullmäktige beslöt 16 april 2015 att godkänna "Gatukostnadsutredning med slutligt förslag till uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner för bostäder i Södra Lindås i Askim". Ägarna till två fastigheter har överklagat beslutet och Förvaltningsrätten i Göteborg har förelagt kommunen att yttra sig över de klagandes skrivelse. Kommunen har fått remisstiden förlängd till 10 juni.

Bakgrund

Kommunen har genomfört 1972 års detaljplan för Södra Lindås genom utbyggnad av gatorna och fastighetsnämnden har nu upprättat ett slutligt förslag till gatukostnadsutredning. Gatorna byggdes ut i enlighet med planen under åren 2008-2009.

Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt att besluta att kostnaderna för utbyggnad av gata och allmän plats, som är avsedd att tillgodose ett visst områdes behov, ska betalas av fastighetsägarna inom området. Den sammanlagda kostnaden för gatan har legat till grund för den beräkning som fastställts av fastighetsnämnden under hösten 2014. Kommunfullmäktige beslöt 2015-04-16 i enlighet med det förslag som arbetats fram genom fastighetsnämnden. Kommunfullmäktiges beslut var dock inte enhälligt.

I beslutshandlingarna hävdas att gatukostnadsutredningen på ett väl avvägt sätt avspeglar en rimlig och skälig hantering av de tre grundläggande faktorerna som lagstiftningen anger att en gatukostnadsutredning ska behandla, d.v.s. fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och grunderna för kostnadsfördelningen. Fördelningstalen varierades därför mellan 0,375 och 2,0.

De klagandes skrivelse

De två klagandena yrkar på att Förvaltningsrätten upphäver den del av beslutet i kommunfullmäktige som innefattar kvotfördelning mellan fastighetsägarna av kostnadsansvaret mot kommunen (bilaga 1).

I skrivelsen betonas att kommunen genom beslutet behandlar kommunens medlemmar olika varför beslutet strider mot kommunala likställighetsprincipen enligt 2 kap. 2 § KL. Man anför att kommunens proportionering mellan fastighetsägarna är i sak felaktig. De nedlagda kostnaderna avser till mer än 95 % en standardförbättring av ett befintligt vägsystem. Denna anpassning av vägarna tillför samma värde för fastigheterna oavsett om fastigheten bildats före eller efter 1972. De fastighetsägare som fått ett lägre kvotal berikas på de med högre kvotalts bekostnad och innebär en förmögenhetsöverföring, vilket strider mot likställighetsprincipen. Fördelningstalet borde därför sättas lika för alla, dvs 1,0.

Stadsledningskontorets övervägande

Stadsledningskontoret har utarbetat ett förslag till skrivelse i samverkan med fastighetskontoret.

I förslaget till yttrande (bilaga 2) konstateras att klagandena främst har invändningar mot hur kostnaderna fördelas. Dvs. frågan om definition av gatukostnadsområdet och hur stor andel av gatukostnaderna – kostnadsunderlaget – som ska tas ut bör inte prövas. Vidare motiveras kommunens rättsliga grunder för fördelningstalen och hur kommunens fördelningsmodell gjorts. Klagandena hävdar att fördelningsmodellen

strider mot kommunala likställighetsprincipen. I yttrandet menar kommunen att likställighetsprincipen innebär – förutom att alla medlemmar i en kommun ska behandlas lika – att olika fall ska behandlas olika. I detta fall är nyttan av gatuutbyggnaden olika för olika fastigheter. Den valda fördelningsmodellen återspeglar en rimlig sådan nytta. Att detta är fallet visas av att förslaget har accepterats av alla fastighetsägare utom de två klagandena.

Göteborgs kommun yrkar därför att överklagandet avslås.

Stadsledningskontoret

Hans Linderstad
Planeringsledare

Jessica Granath
Avdelningschef

Bilaga 1 Ulrik Häge m.fl. ang. laglighetsprövning enligt kommunallagen

Förvaltningsrätten i Göteborg	
2015-04-28	
Månr	4270-15
Enhet	2 Aktil. 1

Till
Förvaltningsrätten Göteborg
Sten Sturegatan 14
411 39 Göteborg

Göteborg den 24 april 2015

KOMMUNALBESVÄR

- Klagande**
1. Ulrik och Anna Häge, Mellanbergsvägen 3, 427 37 Billdal, fastigheten Göteborg Lindås 375:7 ✓
 2. Per och Susanne Wikman, Mellanbergsvägen 8, 427 37 Billdal, fastigheten Göteborg Lindås 376:1 ✓

Beslut Kommunfullmäktige i Göteborgs beslut den 16 april 2015, dnr 0305/15, angående kostnadsfördelning av gatuutbyggnads-kostnaden i södra Lindås, nedan "Beslutet"

1 Yrkanden

- 1.1 Klagandena yrkar att Förvaltningsrätten upphäver den del av Beslutet som innefattar kvotfördelning mellan fastighetsägarna av kostnadsansvaret mot kommunen.

2 Grunder

Beslutet strider mot lag eller annan författning enligt följande:

- 2.1 Genom beslutet behandlas kommunens medlemmar olika varför beslutet strider mot den kommunala likställighetsprincipen, 2 kap. 2 § kommunallagen.

- 2.2 Beslutet har retroaktiv effekt enligt vad nedan preciseras. Det saknas synnerliga skäl för att tillåta ett sådant beslut, 2 kap. 3 § kommunallagen

3 Sakomständigheter

Bakgrund

- 3.1 Kommunfullmäktige har meddelat beslut om kostnadsfördelning mellan fastigheterna i Södra Lindås i anledning av kommunens övertagande av och arbeten på vägar i området. I området har sedan 1940-talet avstyckningar skett och infrastrukturen byggts ut. Befintligt vägnät fanns uppfört sedan i vart fall slutet av 1970-talet. Lindås Vägsamfällighet, som bildades 1951, har svarat för uppbyggande, förbättringar och drift av vägnätet fram till kommunens övertagande och anpassning av vägarna till kommunal standard 2008. Förutom ett tomtområde med tre fastigheter på Nordreviksvägen och några hus på Mellanbergsvägen respektive Sommarvägen har antalet fastigheter i området sedan lång tid tillbaka uppgått till cirka 160 stycken.

Den kommunala likställighetsprincipen

- 3.2 Kommunen har presenterat en gatukostnadsutbyggnad. Efter kritik från fastighetsägarna i området har de kostnader som lagts ut på fastigheterna reducerats från 13 000 000 kronor till 6 050 000 kronor. De kostnader som kommunen valt att lägga ut på fastighetsägarna är förbättringskostnaderna på vägen. Det kan här noteras att någon utbyggnad, förutom cirka 50 meter för Häcklevägens anslutning till Valebergsvägen av trafiksäkerhetsskäl samt förlängning av gren på Sommarvägen upp på berget ovanför Snipen, inte förekommit. Alla andra vägar fanns vid kommunens "utbyggnad".
- 3.3 Till grund för vald proportionering mellan fastighetsägarna uppger kommunen att fråga är om en utbyggnad av vägar enligt 1972 års plan. Detta är i sak fel då nedlagda kostnader till mer än 95 % utgör en standardförbättring av ett befintligt vägsystem. Denna anpassning av vägarna tillför samma mervärde för fastigheterna vad gäller ny asfalt, ny dränering och gatubelysning oavsett om fastigheten bildats före eller efter 1972. Den kostnadsfördelningsprincip kommunen har begagnat är tillämplig vid en exploatering av området där nya fastigheter bildas. När nya fastigheter kan tillskapas har dessa mer nytta av det utbyggda vägnätet än vad befintliga fastigheter har. Förbättringskostnaderna medför i aktuellt fall inte att någon fastighet gynnas mer än någon annan. Att då fördela kostnaderna

olika mellan fastigheterna innebär att vissa fastighetsägare får bära andras andel av den totala kostnaden. Det medför att de fastighetsägare vars fastighet åsatts ett lägre kvottal berikas på de med högre kvottals bekostnad. Kommunens beslut innebär härigenom en förmögenhetsöverföring mellan fastighetsägare, vilket strider mot den kommunala likställighetsprincipen.

Retroaktiv effekt

- 3.4 Beslutet får en retroaktiv effekt mot ett flertal fastighetsägare. Accepteras kommunens skäl för kvotdelning medför det att dagens fastighetsägare får bära kostnader som rätteligen skulle tagits av tidigare fastighetsägare, vilka var de som fått del av den ekonomiska nyttan av planbeslutet från 1972. Ett stort antal av fastigheterna har i dag nya ägare som under 1980-, 1990- och 2000-talet för sitt fastighetsköp betalat fullt marknadsvärde, det vill säga de har inte uppburit någon ekonomisk nytta av planbeslutet. En fördelning enligt kommunens uppfattning medför att dessa fastighetsägare inte erhållit någon ekonomisk nytta av planbeslutet, men får genom ett högre kvottal betala för en sådan nytta. Då det i dag inte är möjligt att kostnadslägga de fastighetsägare som på 1970-talet fick ekonomisk nytta av planbeslutet får förbättringskostnaderna fördelas lika mellan de i dag befintliga fastighetsägarna.

4 Bevis

- 4.1 Mejl med kommunen den 16 december 2014, **bilaga 1**. Mejlet återopas till styrkande av att de kostnader som kommunen uttagit är förbättringskostnader för vägsystemet och inte utbyggnadskostnader.

Göteborg som ovan



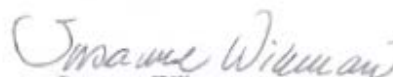
Ulrik Hägge



Anna Hägge



Per Wikman



Susanne Wikman

Bilaga 2 Förslag till yttrande till Förvaltningsrätten

Till
Förvaltningsrätten i Göteborg
Box 53197
400 15 Göteborg

Yttrande över laglighetsprövning enligt kommunallagen beträffande ”Gatukostnadsutredning med slutligt förslag till uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner för bostäder i Södra Lindås i Askim”

Mål nr 4270-15
Avdelning 1
Enhet 12

YRKANDEN

Göteborgs kommun yrkar att överklagandet avslås.

GRUNDER

Beslutet strider inte mot den kommunala likställighetsprincipen. Beslutet har inte heller någon otillåten tillbakaverkande kraft.

SAKOMSTÄNDIGHETER

Bakgrund

Det aktuella området omfattas av en detaljplan som beslutades 1972 när området ingick i Askims kommun. Planen kom emellertid inte att genomföras innan Askims kommun kom att uppgå i Göteborgs kommun. Gatunätet i området förvaltades av Lindås Vägsamfällighet. År 2007 beslutade kommunen att fullfölja planen från 70-talet. Alternativet att göra en ny detaljplan bedömdes som mindre bra än att fullfölja den gällande planen. Gatorna var fullt utbyggda enligt plan i juni 2009 och det är också det som är sluttidpunkten för bestämningen av gatukostnaderna.

Det fanns ett gatusystem med bl.a. asfalterad gata, vägbulor och belysning men det nådde inte upp till vad Trafikkontoret i Göteborg definierar som kommunal standard. Den utbyggnad som gjorts har inneburit både förbättring av befintlig gata och nyutbyggnad.

Likställighetsprincipen

Klagandenas talan

Som kommunen läser överklagandet innebär det i huvudsaken att kommunens definition av gatukostnadsområdet och bestämningen av hur stor andel av gatukostnaderna – kostnadsunderlaget – som ska betalas av fastighetsägarna inte kommer prövas.

För det fall domstolen skulle finna att en sådan begränsning av prövningen inte är möjlig i detta fall utan att beslutet måste prövas i sin helhet eller inte alls, menar kommunen att klagandenas talan inte täcker en prövning av hela beslutet och yrkar i följd härmed att talan då ska ogillas. För det fall domstolen ändå skulle komma till slutsats att beslutet ska prövas i sin helhet, förbehåller sig kommunen möjligheten att utveckla argumentationen kring beslutets samtliga delar.

Grunden för klagandens talan är att den av kommunen valda fördelningsmodellen strider mot den kommunala likställighetsprincipen. Likställighetsprincipen innebär, förutom att alla medlemmar i en kommun ska behandlas lika, även att olika fall ska behandlas olika. Kravet på likställighet är inte heller absolut, då det redan av lagtexten framgår att principen kan frångås när det finns sakliga skäl för det.

En oklarhet i klagandenas talan är om man korrekt behandlar begreppen fastigheterna och fastighetsägarna. Enligt 6 kap. 31 § Plan- och bygglag (1987:10), nedan PBL, ska kostnaderna betalas av fastighetsägarna, men fördelas mellan fastigheterna.

Klagandena anför och för bevisning med bevisterna att ersättningen avser förbättring av gatunätet, inte utbyggnad. Kommunen vitsordar att grunden för anspråket på ersättning för gatukostnader till största delen bygger på en förbättring av gatusystemet, men bestrider att det skulle vara så stor del som 95 %. Detta utvecklas mer i det följande.

Kommunens rättsliga grunder för fördelningen m.m.

6 kap. 31 § PBL stadgar följande.

Om kommunen i egenskap av huvudman skall anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser, får kommunen besluta att kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till allmänna platser skall betalas av ägarna till fastigheterna inom området. Kostnaderna skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kommunen beslutar om avgränsningen av det område inom vilket fördelning skall ske, om de kostnader som skall fördelas samt om grunderna för fördelningen.

Av lagtexten framgår alltså att kommunen har rätt till gatukostnadsersättning, oavsett om den avser utbyggnad eller förbättring. Frågan är då hur den ska fördelas.

I förarbetena finns uttalanden som talar för att gatukostnaderna som utgångspunkt bör fördelas lika mellan fastighetsägarna, se Proposition 1980/81:165 sidan 21f, 28 och 40f. Andra delar talar mer för en differentiering, se Proposition 1980/81:165 sidan 31f och 41 och Proposition 1985/86:1 sidan 224. Några klara, entydiga uttalanden som kan utgöra vägledning i olika situationer finns inte, mer än att i förtättningsområden, som det är fråga om här, bör man välja en differentierad metod.

I förevarande fall är det fråga om ett förtättningsområde och kommunen har, precis på sätt förordas i propositionen, valt en differentierad metod för fördelningen (Proposition 1980/81:165 sidan 41).

I rättsfallen RÅ 1988 ref. 41 och RÅ 1991 ref. 17 hade kommunerna fördelat kostnaderna helt rakt, men regeringsrätten tyckte i bägge fallen att fördelningen skulle göras med differentiering.

I RÅ 1988 ref. 41 hade Mölndals kommun beslutat om uttag av gatukostnader efter en helt rak modell. Fallet handlade liksom nu förevarande om förtätning av befintlig bebyggelse. Likställighetsprincipen behandlades också. Eftersom den raka modellen inte tog hänsyn till att vissa fastigheter inte hade nytta av den gata som tillkom genom den nya detaljplanen, undanröjdes beslutet.

I RÅ 1991 ref. 17 hade Partille kommun beslutat om uttag av gatukostnader efter en helt rak modell och även här handlade det om förtätning av befintlig bebyggelse. Området var till sin storlek också likt nu förevarande.

Regeringsrätten bedömde att skyldigheten för äldre fastigheter att ta del i kostnaderna för gatukostnaderna skulle bestämmas efter annan, mindre betungande grund än den som begagnades för nytillkommande fastigheter.

Från likabehandlingssynpunkt är det högst väsentligt att principerna för fördelning är tydliga. Av RÅ 1991 ref. 17 framgår att det gäller att finna sådana normer som ger en kostnadsfördelning som uppfattas som rimlig av de fastighetsägare som ska betala. Kommunen har under en längre tid samrått med vägföreningen angående gatukostnadsutredningen. Kommunen har vidare fått in många synpunkter från enskilda vilket lett till flera och upprepade korrigeringar i fördelningen. I området finns 139 befintliga och möjliga fastigheter och endast 2 har klagat. Kommunen vill gärna ta det till intäkt för att de flesta fastighetsägare uppfattar fördelningen som just rimlig.

Sammanfattningsvis har Fastighetskontorets val med en differentierad fördelning stöd i Proposition 1980/81:165 sidorna 31f och 41, RÅ 1988 ref. 41 och RÅ 1991 ref. 17. Närmare om differentieringen nedan.

Kommunens fördelningsmodell

I rättsfallet RÅ 1991 ref. 17 godtog regeringsrätten att man på grund av det stora antalet fastigheter gjorde kostnadsfördelningen enligt schabloner. I förevarande fall har kommunen istället haft som mål att nå något längre. Genom att använda principer som så långt möjligt fungerar generellt och därefter korrigera i enskilda fall har målet varit att fördelningen ska ge ett rimligt resultat för varje enskild fastighet.

Regeringsrätten fortsatte: ”De aktuella arbetena inom Skultorpsområdet sammanhänger med att området för första gången stadsplanelagts. Som kammarrätten funnit innebär detta i flera hänseenden fördelar för den befintliga bebyggelsen. Det kan därför inte komma i fråga att dessa fastigheter helt befrias från skyldighet att ta del i kostnaderna för arbetena. Vid kostnadsfördelningen mellan befintliga fastigheter och nytillkommande måste emellertid beaktas att de äldre fastigheterna utgjort ett sammanhållet bebyggelseområde som redan haft tillgång till de gator m.m. som varit erforderliga före områdets förtätning. Nyttan för de äldre fastigheterna av de nya arbetena får på grund av det anförda generellt sett anses vara mindre än för de nytillkommande.”

Kommunen har efter denna princip lagt en större andel av gatukostnaderna på de fastigheter som kunnat tillskapas tack var 1972 års plan. Det är de som haft störst

nytta av planen och den gata som blivit möjlig för kommunen att överta ansvaret för.

Grunderna för kostnadsfördelningen

Kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till allmänna platser, ska enligt PBL fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund. Förutom redovisningen under denna rubrik finns en tabell i bilaga 1 som redovisar kostnadsfördelningen och en karta i bilaga 2. Fastighetskontoret har låtit fastighetens tillåtna användningssätt i detaljplanen vara avgörande för fördelningen. Olika bebyggelsekategorier har inte bedömts ha samma nytta av föreslagna åtgärder. Den grundläggande principen för fördelningen är att nyttan av de nya arbetena generellt sett får anses mindre för de äldre fastigheterna än för de nytilkommande. Fastighetskontoret har då utgått från den nytta som tillförts redan genom planen och därefter beviljade bygglov och som möjliggjorde att kommunen övertog ansvaret för gatan och byggde ut den. Nyttan motsvarar dock inte hela kostnaden för ”utbyggnaden” utan har värderats till 50 %.

Som ett uttryck för detta fördelas kostnaderna efter olika delaktighetstal. Detaljplanerna tillåter friliggande enfamiljshus samt parhus.

Befintliga villor	Fastigheter som vid planens antagande redan var bebyggda och användes enligt det användningssätt som 1972 års detaljplan medger. De anses få minst nytta av planen och dess genomförande. Dessa befintliga villor har via sin andel i Lindås Vägförening varit med och bekostat utbyggnad, skötsel och drift av det tidigare vägnätet. Delaktighetstal 0,500 (utfart via ga 0,375).
Befintliga ”sommarhus”	Fastigheter som vid planens antagande var bebyggda med ”sommarhus”. Dessa fastigheter anses ha större nytta av planen än de fastigheter som var bebyggda med permanent hus (Befintliga villor), men en mindre nytta än de fastigheterna som i och med detaljplanen kunde styckas av och bebyggas (Nya villor och Obebyggda). Dessa befintliga ”sommarhus” har via sin andel i Lindås Vägförening varit med och bekostat utbyggnad, skötsel och drift av det tidigare vägnätet. Delaktighetstal 0,750 (utfart via ga 0,562).

Nya villor	Fastigheter som bebyggts med stöd av 1972 års plan fram tills 2009, då kommunen byggde ut gatorna. Dessa fastigheter anses ha en större nytta av planen än Befintliga villor och Befintliga ”sommarhus”. Dessa nya villor har via sin andel i Lindås Vägförening även varit med och bekostat utbyggnad, skötsel och drift av det tidigare vägnätet. Delaktighetstal 1,500 (utfart via ga 1,125).
Obebyggda	Fastigheter som var obebyggda 2009, då kommunen byggde ut gatorna. Dessa har inte som övriga fastigheter bekostat utbyggnad och skötsel av det tidigare vägnätet och bör därför inte få något avdrag. Delaktighetstal 2,000 (utfart via ga 1,500).
Parhus	Det tidigare delaktighetstalet var reducerat med en fjärdedel av delaktighetstalet för en ny villa, parhusens nya delaktighetstalet är på motsvarande sätt reducerat. Delaktighetstal 1,125.

Fastigheter som har utfart via gemensamhetsanläggningar och som utöver gatukostnaden även får bekosta gemensamhetsanläggningen, får delaktighetstalet reducerat med 25 %. Befintliga villor med utfart via ga får då delaktighetstal 0,375, medan nya villor med utfart via ga får delaktighetstal 1,125 osv.

Retroaktiv effekt

Klagandenas talan i denna del bygger på flera missförstånd och varje påstående under klagandenas punkt 3.4 bestrids och tillbakavisas såsom oriktigt.

Enligt 6 kapitlet 31 § PBL ska kostnaderna för gatan betalas av fastighetsägarna men fördelas mellan *fastigheterna* efter skälig och rättvis grund. 35 § 4 stycket samma lag stadgas vidare följande. När skyldighet att betala ersättning har inträtt, är ny ägare bunden i samma omfattning som tidigare ägare. Den nye ägaren svarar dock inte mot kommunen för sådan ersättning som har förfallit till betalning före tillträdesdagen. Se även 4 kap. 10 § 3 stycket Jordabalken.

Invändningen om retroaktiv effekt torde alltså falla redan här. Följande kan ändå tilläggas.

Fördelningen av gatukostnaden mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund ska som sagt inte beräknas på fastighetsägarna utan på fastigheterna. Vilken fastighetsägare som får betala den gatukostnad som belöper på fastigheten är alltså reglerat i lag. Detta är också skälet till att det i standardavtal för fastighetsköp både i konsument och kommersiella förhållanden finns med en klausul angående gatukostnader (jämför Grauers, Fastighetsköp, 20 u, sid 172). Att nya ägare av fastigheterna betalat fullt marknadspris även i vetskap att gatukostnaderna inte är betalda, behöver ju inte nödvändigtvis innebära att priset inte påverkats härav. Eventuellt obetald gatukostnadsersättning kan inte vara ett dolt fel, eftersom uppgiften finns tillgänglig hos kommunen. Om säljaren vid försäljningen lämnat felaktig utfästelse angående gatukostnaderna skulle det

kunna vara en sak mellan köparen och säljaren, men inte mellan köparen och kommunen.

I Proposition 1990/91:117 anges på sidan 150 angående retroaktivitetsförbudet, att en kommun eller ett landsting inte har rätt att retroaktivt återkalla förmåner för medlemmarna eller att med retroaktiv verkan besluta om nya eller förhöjda pålagor för dem. Principen har aktualitet främst i fråga om taxebeslut.

Enligt lagkommentaren Zeteo innebär stadgandet bl.a. att avgiftsbeslut inte kan få verkan för tiden innan beslutet och att beslutade förmåner inte kan återkallas hur som helst.

Enligt lagkommentaren Karnov innebär förbudet att en kommun eller ett landsting inte har möjlighet att retroaktivt återkalla förmåner för medlemmar eller med retroaktiv verkan besluta om nya eller förhöjda pålagor på dem.

Bestämmelsen har i praxis handlat om situationer där man med retroaktiv verkan ändrat ett gynnande beslut eller bestämt att ett beslut ska gälla med retroaktiv verkan.

Inget av vad som nämnts i fyra föregående stycken är aktuellt i förevarande fall.

När nu kommunen efter utbyggnaden på grund av planen fattar beslut om gatukostnader i området får det inte någon sådan retroaktiv effekt som varit åsyftad med den åberopade bestämmelsen. Det får heller ingen retroaktiv effekt som inte redan varit förutsedd vid införandet av gatukostnadsbestämmelserna.

Därtill har ända sedan tiden för planläggningen på 70-talet, den omständigheten att gatukostnader någon gång i framtiden skulle komma att utgå, varit känd för fastigheternas ägare. Det handlar därför inte om en otillåten retroaktiv effekt för fastighetsägarna, utan om en utdebitering enligt lag på fastigheterna som ska betalas av fastighetsägarna.

För Göteborgs kommunstyrelse

Bilagor:

1. Beräkning fördelningstal
2. Fördelningskarta

BILAGA 1

Kostnadsfördelning

Kostnaderna fördelas på det sammanlagda antalet andelar. Med tillämpning av angivna fördelningsgrunder uppgår kostnadsuttaget avrundat till följande:

Kategori	Färg på fördelningskarta	Antal	Delaktighetstal	Antal andelar
Befintliga villor (byggda före 1972)	Blå	11	0,500	5,5
Befintliga villor utfart via ga (byggda före 1972)	Blå samt gul med röd kant	3	0,375	1,125
Befintliga sommarhus (byggda före 1972)	Ljusblå	34	0,750	25,5
Befintliga sommarhus utfart via ga (byggda före 1972)	Ljusblå samt gul med röd kant	6	0,562	3,372
Nya villor (byggda efter 1972 fram till 2009)	Röd	49	1,500	73,5
Nya villor utfart via ga (byggda efter 1972 fram till 2009)	Röd samt gul med röd kant	18	1,125	20,25
Obebyggda (fram till 2009)	Röd fylld cirkel	9	2,000	18
Obebyggda utfart via ga	Röd fylld cirkel samt gul med röd kant	7	1,500	10,5
Del av parhus	Grön	2	1,125	2,25
Summa andelar				159,997

Beräknad kostnad/andel: $\frac{6\,050\,000}{159,997} = 37\,800$ kr (avrundat)

Kategori	Färg på fördelningskarta	Delaktighetstal	Beräknad Kostnad (kr)
Befintliga villor (byggda före 1972)	Blå	0,500 x 37 800	18 900
Befintliga villor utfart via ga (byggda före 1972)	Blå samt gul med röd kant	0,375 x 37 800	14 175
Befintliga sommarhus (byggda före 1972)	Ljusblå	0,750 x 37 800	28 350
Befintliga sommarhus utfart via ga (byggda före 1972)	Ljusblå samt gul med röd kant	0,562 x 37 800	21 245
Nya villor (byggda efter 1972 fram till 2009)	Röd	1,500 x 37 800	56 700
Nya villor utfart via ga (byggda efter 1972 fram till 2009)	Röd samt gul med röd kant	1,125 x 37 800	42 525
Obebyggda (fram till 2009)	Röd fylld cirkel	2,000 x 37 800	75 600
Obebyggda utfart via ga	Röd fylld cirkel samt gul med röd kant	1,500 x 37 800	56 700
Del av parhus	Grön	1,125 x 37 800	42 525

BILAGA 2

