

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2020-01-07Diarienummer:
GSN-2019-03251Handläggare:
Annika Bexelius, Johan Berggren

Återlämnande av pantbrev för gatubyggnadskostnader

Förslag till beslut

Gatu- och samhällsmiljönämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta

1. **att** kommunen som innehavare av pantbrev i fastigheter enligt bifogad förteckning lämnar tillbaka dessa till lagfaren fastighetsägare.

Ärendet

Många privatpersoners fastigheter i främst Sunnersta, Norby, Gamla Uppsala och Berthåga belastas av pantbrev som kommunen har krävt som säkerhet för framtida gatubyggnadskostnader, se **bilaga 1**.

Pantbreven är ett arv efter den nu avskaffade byggnadslagen (1947:385) där det krävdes bidrag eller säkerhet för gatukostnader vid nybyggnation.

Mot bakgrund av att kommunens innehav av pantbreven försvårar för fastighetsägarna att belåna sina fastigheter och att det är svårt att avgöra om betalningsskyldighet har uppkommit för fastighetsägarna föreslås att pantbreven lämnas tillbaka lagfaren fastighetsägare.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen med stöd av den juridiska enheten på kommunledningskontoret.

Ärendet bedöms inte ha några konsekvenser ur näringslivs-, barn- eller jämställdhetsperspektivet med föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

Kommunen innehar 875 stycken pantbrev kopplade till teoretiska fordringar för gatubyggnadskostnader. Totalbeloppet för dessa pantbrev är 9 529 863 kr, se **bilaga 1**. Pantbreven belastar fastigheter i främst Sunnersta, Norby, Gamla Uppsala och Berthåga.

Pantbreven är en säkerhet för att kunna ta ut gatubyggnadskostnader och är ett arv efter den nu avskaffade byggnadslagen (1947:385) där det krävdes bidrag eller säkerhet för gatukostnader vid nybyggnation.

Rätten att ta ut gatubyggnadskostnader grundar sig på tidigare beslut i kommunfullmäktige, bland annat KF 1976-03-01 § 62, där beslut togs om uttag av gatubyggnadskostnader samt tillämpningsföreskrifter för uttag av dessa kostnader i vissa områden.

Gatustandarden i de områden där pantbreven finns har under åren som gått successivt höjts, från grusgator till beläggning med återvinningsasfalt och på vissa ställen därefter med asfalt och fartgupp.

Den långa tidsperiod som gått sedan besluten om gatubyggnadskostnader togs gör det svårt att konstatera när och om en gata har uppnått den standard som beslutet om gatukostnader föreskrev. Detta medför att det är mycket svårt att avgöra om betalningsskyldighet har uppkommit för fastighetsägarna.

Kommunen har för närvarande inga planer på att genomföra anläggningsarbeten eller investeringar i berörda områden som skulle kunna aktualisera ersättning för gatubyggnadskostnader.

Att kommunen innehar dessa pantbrev kan orsaka problem för fastighetsägare då det i vissa fall kan försvåra belåningen av fastigheten. Flera potentiella långgivare vill ha högsta prioritet för sin säkerhet i fastigheterna vilket kommunens pantbrevsinnehav förhindrar.

Vidare innebär innehavet av pantbreven en administrativ belastning för stadsbyggnadsförvaltningen. Många frågor ställs av berörda fastighetsägare och långgivare. Handlingarna måste kontinuerligt hållas säkra och ordnade i arkiv då det rör sig om fysiska pantbrev.

Mot bakgrund av ovannämnda nackdelar och med tanke på att det är svårt att konstatera om betalningsskyldighet för gatukostnadsersättning har uppkommit föreslås att kommunen lämna tillbaka pantbreven till de nuvarande lagfarna fastighetsägarna för de fastigheter dit pantbreven är knutna.

Detta innebär att kommunen, på grund av preskription, per automatik också förlorar rätten att kräva ersättning för de eventuella fordringar som täcks av beloppet i pantbrevet i de fall betalningsskyldighet kan ha uppkommit längre tid tillbaka än tio år. Fordringar som uppkommit inom nämnda tidsperiod torde preskriberas i samband med att kommunen återlämnar säkerheten. Beloppen i pantbreven plus tilläggsbelopp om 15 % uppgår till cirka 11 miljoner kr.

I det fall kommunen i framtiden skulle vilja anlägga eller förbättra gatorna och andra allmänna platser i de berörda områdena kan en ny gatukostnadsutredning utföras som ger kommunen rätt att ta ut ersättning av fastighetsägarna enligt reglerna om gatukostnadsersättning i plan- och bygglagen.

Ekonomiska konsekvenser

Det finns i redovisningen inga fodringar som motsvarar beloppen i pantbrev och ett återlämnande får ingen direkt omedelbar ekonomisk konsekvens.

Återlämnande av pantbrev innebär att en potentiell fordran om betalningsskyldighet för utbyggnad av gatunätet som beslutades på 1970-talet inte längre kan tas ut av berörda fastighetsägare.

Bilaga 1. Sammanställning pantbrev och gatubyggnadskostnad per fastighet

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör