

LÄNSRÄTTEN I  
GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄN  
Rote1 31

DOM  
1995-11-21,  
Göteborg

Målnr Ö 3576-95  
Ö 3605-95

95. 11 - 21

**KLAGANDE**

Anna-Stina Widell  
Narvavägen 33  
114 60 STOCKHOLM

Grönemads Bryggförening  
Ordförande:  
Bengt Vineberg  
Grönemad 6669  
450 81 GREBBESTAD

**MOTPART**

Tanums kommun (kommunfullmäktige)  
457 81 TANUMSHEDE

**ÖVERKLAGAT  
BESLUT**

Beslut av Kommunfullmäktige i Tanums kommun  
den 26 juni 1995, § 72

**SAKEN**

Laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900);  
godkännande av tillägg till tomträttsavtal

Kommunfullmäktige har vid sammanträde den 26 juni 1995 godkänt ett tillägg till tomträttsavtal för fastigheten Tanums Kuseröd 1:111 med i huvudsak följande innehåll. För fastigheten gäller detaljplan antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1988 § 120. Byggnader på fastigheten får användas för de ändamål som anges i detaljplanen. På fastigheten finns en byggnad vari får bedrivas affärsverksamhet som överensstämmer med den gällande detaljplanen. För tillsyn av pågående affärsverksamhet äger tomt-rättsinnehavaren på andra våningen i byggnaden inreda högst 125 kvadratmeter att användas som permanentbostad. Om affärsverksamheten i byggnaden upphör får inte andra våningen användas för boende. Byggnaden får inte användas för korttidsboende. I övrigt får byggnader på fastigheten inte användas för permanentboende eller för korttidsboende.

Postadress  
Box 2524, 403 17 GÖTEBORG

Besöksadress  
Ekelundsgatan 8

Telefon  
031-60 69 00

Telefax  
031-711 78 59

Ö 3576-95  
Ö 3605-95

2

Anna-Stina Widell yrkar, såsom ägare till fastigheten Kuseröd 1:77, att beslutet upphävs och anför i huvudsak följande. Enligt gällande detaljplan skall byggnaden på fastigheten nyttjas för havsanknuten industri. Planen medger inte att byggnaden bebos. Om kommunen vill ändra detaljplan måste det ske enligt lagar och förordningar. Den ifrågavarande ändringen innebär en så stor förändring att det inte får ske på detta sätt. Det finns inget godkänt avlopp på fastigheten. Ur miljösynpunkt är det helt obegripligt att boende medges. Kommunen har i samband med antagandet av detaljplanen lovat att byggnaden aldrig skulle komma att bebos. De tidigare tomträttshavarna har alla försatts i konkurs och avgörande har påståtts vara att de på grund av detaljplanen och undermåligt avlopp inte kunnat ha kursdeltagare boende i byggnaden. Den nya bostaden har kallats "övervakningsbostad", men det borde räcka med en betydligt mindre sådan bostad. Kommunens åtagande vad gäller inlösen av byggnad blir helt horribelt om denna stora bostad tillåtes.

Även Grönemads Bryggförening yrkar, såsom ägare till fastigheten Kuseröd 1:35, att kommunfullmäktiges beslut upphävs, då den planerade användningen av Tanums Kuseröd 1:111 strider mot gällande detaljplan.

Tanums kommun anser att överklagandet skall avslås och framhåller följande. Tomträttsavtalet är ett civilrättsligt avtal mellan parter. Upplåtelsen fyller de formregler för tomträttsupplåtelse som anges i Jordabalken. Kommunen har inte någon laglig rätt att bestämma till vem en säljare får överlåta tomträttsinnehav. I grunden finns alltså ett giltigt överlåtelseavtal av tomträtten mellan konkursboet Shiptank Marine och nuvarande ägare. Tilläggsavtalet har upprättats enligt Jordabalkens regler. Övriga delar av avtalet är av civilrättslig beskaffenhet och kan inte prövas som kommunalbesvär genom laglighetsprövning. Ingen av prövningsgrunderna i 10 kap. 8 § kommunallagen är tillämplig på besvären. För det fall länsrätten skulle finna att prövningsgrunderna i kommunallagen är tillämpliga påpekas att den planbestämmelse som gäller för området innebär att det får användas för småindustri och hantverk som inte är störande. Denna rätt ger också möjlighet till tillsyns- eller övervakningslägenhet och tilläggsavtalet följer därmed gällande detaljplan. Tilläggsavtalet innebär inte heller något gynnande av en utomstående till förfång för andra.

#### DOMSKÅL

Länsrätten kan pröva endast om det överklagade beslutet är olagligt enligt bestämmelserna i 10 kap. 8 § kommunallagen (1991:900). Det överklagade beslutet skall upphävas endast om överklagandet grundas på att

Ö 3576-95

3

Ö 3605-95

1. beslutet inte har kommit till i laga ordning,
2. beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen/landstinget,
3. det organ som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
4. beslutet strider mot lag eller annan författning.

Länsrätten får således inte pröva det överklagade beslutets lämplighet och inte heller sätta något annat beslut i dess ställe.

För området där Tanums Kuseröd 1:111 ligger gäller en 1988 antagen detaljplan. Enligt planen får fastigheten användas för småindustri och hantverk, som inte är störande för omgivningen.

Inom ramen för en industriell användning av en fastighet får anses ligga att kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten får uppföras (se Boverkets allmänna råd 1993:3).

De verksamheter inom data och design som avses bedrivs på Tanums Kuseröd 1:111 är enligt länsrättens mening inte sådana som kräver en lägenhet för övervakning och tillsyn, i den mening som avses med Boverkets allmänna råd. De uppgifter som företrädarna för de nya tomträttsinnehavarna själva har lämnat till kommunen ger inte anledning till annan bedömning. Det förhållandet att de, såsom de har uppgivit till kommunen, önskar bo på den fastighet där de bedriver verksamhet kan således inte medföra att boendet innefattas i begreppen småindustri eller hantverk. Härav följer också att den planerade användningen av fastigheten inte kan anses förenlig med gällande detaljplan.

Enligt länsrättens mening kan det inte anses tillåtet för kommunen att, på det sätt som har skett, medverka till en användning av fastigheten som strider mot antagen plan. Beslutet skall därför upphävas, eftersom det måste anses strida mot syftet med bestämmelserna om detaljplan i plan- och bygglagen (1987:10).

#### DOMSLUT

Länsrätten bifaller överklagandet och upphäver det överklagade beslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 3103/1)

För kommunmedlemmar; kungörelsedelgivning

  
Olle Holmstedt

SuS/