

2021-01-12

D.nr. 

Dnr DK 2020-0164

Stockholm den 8 januari 2021

Svenska kyrkans överklagandenämnd
751 70 Uppsala

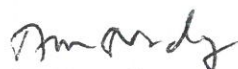
karin.bohlin@svenskakyrkan.se

Överklagande av domkapitlets beslut gällande beslutsprövning

Birgitta Nyhlén har överklagat domkapitlets beslut den 9 december 2020, § 135, att avslå framställan om beslutsprövning.

Domkapitlet överlämnar härmed överklagandeskrivelsen jämte domkapitlets beslut samt övriga handlingar i ärende dnr DK 2020-0164.

Överklagandeskrivelsen har inkommit till domkapitlet i rätt tid.



Ann Nordberg

Stiftsjurist

Tfn 08-508 940 33

ann.nordberg@svenskakyrkan.se

Ink 2021-01-08

Dnr DK 2020-0164:17

Till: Svenska kyrkans överklagandenämnd

Ärende: Överklagan av domkapitlet, Stockholms stift, beslut 2020-12-09 §135/2020-0164

Från/klagande: Birgitta Nyhlén (320326-5529), medlem i Vaxholms församling, adress: Kullaskogsv 9, 185 37 Vaxholm, tel: 073-9871357, 08-54136890, e-post: birgittanyhlen@gmail.com

Datum då klaganden fick del av beslutet: 2020-12-21

Beslut som överklagas: Domkapitlets beslut att avslå beslutsprövning 2020-12-09 §135/2020-0164

Huvudsakligt skäl: POSK Vaxholms församlings yttrande till Domkapitlet innehåller väsentliga felaktigheter och missledande information, detta avseende brott mot Kyrkoordning för Svenska kyrkan avseende god förvaltning av församlingens ekonomi och egendomar, varpå Domkapitlets beslut baserades på felaktig och missledande information. Nedan och bifogad dokumentation återopas och bevisar att så skett.

Beskrivning av ärendet: Bakgrunden finns beskrivet i bifogade handlingar bl a min begäran om överprövning 2020-10-23. Jag kommer i denna skrivelse enbart redogöra för svarandes (föreningen POSK vid Vaxholms församling) till domkapitlet ingivna felaktigheter och missledande information, vilket innebär att ingånget fastighetsöverlåtelseavtal riskerar att allvarligt påverka och riskera Vaxholms församlings ekonomi under lång tid, och att berörda förtroendevalda därför har gjort sig skyldiga till brott mot Kyrkoordning för Svenska kyrkan, framförallt avseende 4 kap 4 § 2 samt 47 kap 1 §.

POSK i Vaxholm yttrande till domkapitlet i enlighet med sammanträdesprotokoll 2020-12-09 §135/2020-0164, s4 (och vidare).

"När det gäller framtida användning så har församlingen försäkrat sig om en tilläggsköpeskilling om köparen inte uppfyller intentionerna med avtalet"

Detta är felaktig och missvisande information då köparens framtida användning inte kan villkoras, oavsett om det skrivs in i avtalet eller ej. Detta är något som föreningen Tradition och förnyelse i Vaxholms församling försökt att informera POSK om både muntligt och skriftligt. Dessutom saknar församlingen resurser och förmåga att driva ärendet mot berört fastighetsbolag i den händelse att man inte följer fastighetsöverlåtelseavtalets intentioner. Denna klausul kan därför inte ha något annat syfte än att missleda då köpeskillingen därmed kan anses vara åtminstone 10 Mkr under marknadsvärdet för köparen.

"Någon skadeståndsskyldighet åligger inte församlingen för det fall kommunen inte medger planändring eller antalet lägenheter inte blir så många som avtalet anger."

Enligt 3.4 i fastighetsöverlåtelseavtalet anges "Om Avtalet förfaller ska Parternas prestationer återgå, inklusive återbetalning av Handpenningen till Köparen. Om Avtalet förfaller på grund av omständighet hänförlig till Säljaren ska Säljaren därutöver till Köparen erlægga ett belopp motsvarande Köparens direkta kostnader för Detaljplanen och bygglov, såsom planavgift och

kostnader för utredningar, tillsammans med Köparens eventuella direkta kostnader för underhållsåtgärder enligt punkt 6.3.”

Enligt svensk rätt står det utom allt tvivel att om avtalsbrott föreligger orsakat av församlingen och köparen kan visa att bolaget lidit skada så har bolaget rätt att framställa sådana krav på församlingen. Vad värre är att församlingen redan har spenderat erhållen handpenning och i den händelse att de villkorade kraven ej kan uppfyllas så står församlingen inför stora återbetalnings- och ersättningskrav vilket inkluderar, utöver erhållen handpenning om 2 Mkr, köparens kostnader för ansökan om ändring av detaljplan, bygglov, planavgift och kostnader för utredningar, tillsammans med kostnader för underhåll av Prästgården. Dessa ev. återbetalnings- och ersättningskrav är ett allvarligt risktagande med församlingens ekonomi.

”En omedelbar försäljning av Prästgården skulle medföra en önskad bebyggelse och att siktlinjen från Prästgården skulle försvinna”

Detta är fel och en ren spekulering i syfte att framhäva att köparens planerade framtida byggnation är ”önskvärd” medans annan potentiell köparens byggnation inte skulle vara ”önskvärd”. Det är Vaxholms stad plan och bygglag som styr vad som får byggas. En möjlighet är förstås att en annan ev köpare skulle vilja bo i Prästgården och varsamt renovera densamma utan att bebygga tomten i övrigt. Detta har varit fallet i de flesta församlingars försäljningar av sina prästgårdar. Då POSK valde att inte bjuda ut Prästgården på den öppna marknaden så förlorade man den möjligheten att ev välja en annan (och ”bättre”?) köpare till ett bättre pris och därmed även den transparens som saknas i POSKs agerande.

”Församlingen har en option att hyra en del av prästgården till fastställt pris men inget hyresavtal har ingåtts.”

Enligt 1.6 i det ingångna fastighetsöverlåtelseavtalet anges ”Parterna avser att ingå ett hyresavtal varigenom Säljaren förhyr del av den s.k. Prästgården till en hyra om 1 800 kr/kvm/år. Fram till dess hyresavtalet ingås ska beloppet (1 800 kr) uppräknas årligen med två (2) procent fr.o.m. den 3 juli 2017.”

Avser är ingen ”option” utan det innebär precis vad det står. Om församlingen inte kommer att hyra av köparen skulle det innebära ett avtalsbrott. POSK påstår själva i början av sitt yttrande att församlingen har inget behov av Prästgården då ”Prästgården har inte använts av församlingen på många år...”. Varför skulle då församlingen hyra tillbaka Prästgården för stora summor? Att hyra ”del” av den två våningar och 300 kvm stora Prästgården blir svårt då nuvarande planlösning inte medger indelning i två delar. Men att enbart hyra hälften av Prästgården skulle innebära närapå 300 000 kr/år i hyra och till detta kommer kostnader för värme och vatten etc. Att inte hyra öppnar upp för avtalsbrott med möjlighet till skadestånd till köparen motsvarande de belopp som hyresintäkten skulle vara. Detta innebär ett ytterligare allvarligt risktagande med församlingens ekonomi.

”Optionen skulle ses som en vänlig gest mot Tradition och förnyelse som menar att församlingen går miste om aktiviteter om Prästgården säljs.”

Detta är direkt missvisande. I sitt yttrande till domkapitlet (2020-11-23) skriver nomineringsgruppen Tradition och förnyelse i Vaxholms församling, bl a följande:

”Som om detta inte skulle vara nog så har dessutom POSK i Fastighetsöverlåtelseavtalet (§1.6) avtalat med köparen att församlingen avser att hyra av köparen del av Prästgården till en hyra om 1 800 kr/kvm/år (uppräknas årligen med två procent fr.o.m. den 3 juli 2017 till dess att hyresavtalet ingås). Om hela Prästgården hyrs (300 kvm) innebär det en hyra om 540 000kr/år. Både skrämmande och häpnadsväckande då ett av skälen som POSK anger för att sälja Prästgårdsfastigheten är att församlingen inte har användning av Prästgården.”

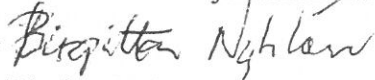
POSK hävdar i sitt yttrande att *”Flera mäklare har kontaktats under utredningsarbetet...”* Om så är fallet varför har inte POSK uppvisat värdering från fler mäklare och därmed åtminstone försöka blidka min och föreningen Tradition och förnyelse i Vaxholms församlings kritik mot att värderingen är kraftigt under marknadsvärde. Den felaktiga värderingen är dessutom baserat på fastigheten vid värderingstillfället. Fastighetsöverlåtelseavtalet är dock villkorat med ändring av plan för att bygga flerbostadshus. En värdering av fastigheten med detta i åtanke skulle innebära ett indikativt värde mångdubbelt högre än vad som nu är avtalat med Sveafastigheter Bostad AB. Det enklaste hade naturligtvis varit att försälja fastigheten öppet och erbjudit Sveafastigheter Bostad AB att köpa som högstbjudande.

Som församlingsmedlem smärtar det att ansvariga och förtroendevalda brustit i sitt ansvar för andras (församlingsmedlemmarna) tillgångar, och jag ber därför Överklagandenämndens medlemmar att överpröva domkapitlets tidigare beslut, som var baserat på felaktig och missledande information.

Denna skrivelse till Svenska kyrkans Överklagandenämnd har skickats via e-post samt vanlig post via Domkapitlet i Stockholms stift (enl önskemål).

För ärendet relevant dokumentation bifogas.

Vaxholm den 7 januari 2021


Birgitta Nyhlén

Bilagor:

1. Domkapitlet, Stockholms stift, beslut 2020-12-09 §135/2020-0164
2. BN brev - begäran om beslutsprövning till Domkapitlet via överklagandenämnden 2020-10-23
3. Yttrande till Domkapitlet från nomineringsgruppen Tradition och förnyelse i Vaxholms Kyrkofullmäktige 2020-11-23
4. Protokoll kyrkofullmäktige i Vaxholms församling, 2020-09-22, inkl reservation av beslut §28
5. Protokoll kyrkorådet i Vaxholms församling, 2020-09-08, inkl reservation av beslut §78
6. Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Vaxholms församling och Sveafastigheter Bostad AB (signerat original hos Vaxholms församlings kamrer)
7. Bud om 18 000 000 kr på Prästgården från Paradox Properties AB
8. Reservation 2019-01-30 av föreningen Tradition och Förnyelse i Vaxholms församling