

PLENISAMMANTRÄDE
Sammanträdesprotokoll

Sid 1/17

Domkapitlet

2020-12-09

Plats och tid

kl.13:15-17:15, ordinarie sammanträde
Endast digitalt – samtliga deltagare

2020-12-21

Beslutande

Andreas Holmberg, ordförande
Marika Markovits, domprost
Pernilla Landin
Anna-Lena Järvstrand
Kristina Lejdström
Lars Jakobsson, ej §141
Kerstin Rossipal, ersättare för
Lars Jakobsson § 141
Håkan Jonsson

Övriga deltagande

Krister Kappel, ej § 149-152
Johannes Söderqvist, ej § 146
Gösta Ihrfelt, ej §149-152
Lars Holmström, ej §147
Caroline Åkerhielm, ej § 135

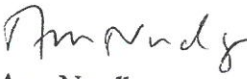
Elin Hyldéen Gärtner, stiftsadjunkt, § 142

Stiftsjurist Ann Nordberg,
sekreterare och föredragande,
§§ 130-152

Exp 2020-12-17

UNDERSKRIFTER

Sekreterare


Ann Nordberg

* Birgitta Nyhlén

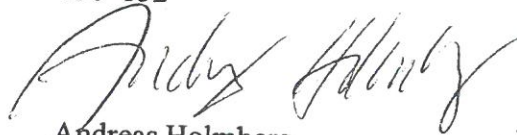
Paragrafer

130-152

* Kf + Kh i

Vaxholms församling

Ordförande

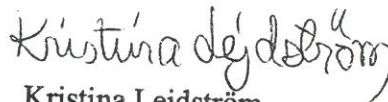

Andreas Holmberg

* KR + kamrer

i Vaxholms församling

(f.k)

Protokolljusterare


Kristina Lejdström

LA

Rätt utdraget
betygar:



§ 135 Dnr DK 2020-0164

Begäran om beslutsprövning i Vaxholms församling

Domkapitlets beslut framgår av *BILAGA* till detta protokoll

KL AJ

Rätt utdraget
betygar:

hella fnd

Klagande	Birgitta Nyhlén Kullaskogsvägen 9 185 37 Vaxholm
Motpart	Kyrkofullmäktige i Vaxholms församling Box 38 185 21 Vaxholm
Beslut	Kyrkofullmäktige i Vaxholms församling beslut den 22 september 2020, § 28
Saken	Beslutsprövning enligt 57 kap. 8-18 §§ kyrkoordningen
Domkapitlets beslut	Domkapitlet avslår framställningen om beslutsprövning

Bakgrund

Vid sammanträde med kyrkofullmäktige i Vaxholms församling tisdagen den 22 september 2020 beslutade kyrkofullmäktige att försälja Prästgården till Svea Fastigheter AB. De ledamöter som representerade nomineringsgruppen Tradition och förnyelse reserverade sig mot beslutet och inkom också med en skriftlig reservation som tillfördes protokollet.

Kyrkofullmäktiges beslut hade föregåtts av ett beslut i kyrkorådet i Vaxholms församling, som vid sitt sammanträde den 8 september 2020 beslutade att rekommendera kyrkofullmäktige att försälja Prästgården till Svea Fastigheter Bostad AB enligt upprättat avtal. Ledamöterna som tillhörde Tradition och förnyelse röstade mot rekommendationen och inkom med en skriftlig reservation som tillfördes protokollet.

Den 29 september och den 1 oktober 2020 undertecknades ett fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Vaxholm Vega 9 (hädanefter Fastigheten) av representanter för Vaxholms församling respektive Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB.

I avtalet har bland annat följande antecknats såsom *Bakgrund*: Köparen har initierat ärende om planbesked hos kommunen och kommunen har fattat beslut om planbesked för antagande av ny detaljplan för Fastigheten och genom planarbetet avses tillskapas en ny detaljplan med tillkommande byggrätter för bostäder inom Fastigheten. Köparen har för avsikt att exploatera Fastigheten för bostadsändamål och hyra ut de producerade bostäderna med hyresrätt i samverkan med BiG Vaxholm (en förening för kollektivboende) enligt i första hand denna förenings kösystem. Det är vidare av vikt att den befintliga bebyggelsen utgörande den s.k. Prästgården inte förvanskas och att Prästgården underhålls på ett ansvarsfullt sätt samt att Prästgårdens siktlinje från Kungsgatan bibehålls vid den kommande exploateringen. Slutligen har i bakgrunden

antecknats att parterna avser att ingå ett hyresavtal varigenom församlingen förhyr del av den s.k. Prästgården.

Under rubriken *Överlåtelseförklaring och villkor* har antecknats att avtalet är villkorat av att detaljplanen har antagits genom beslut som vunnit laga kraft och som medger tillkommande byggrätter på Fastigheten om minst 1 800 kvm BTA för bostäder och bygglov för bostäder på Fastigheten enligt Detaljplanen har meddelats genom beslut som vunnit laga kraft. Vidare är avtalets giltighet beroende av att kyrkofullmäktige för Vaxholms församling godkänner Avtalet och genomförandet därav genom beslut som vinner laga kraft eller med motsvarande rättsverkan. Slutligen har antecknats att parternas prestationer – inklusive återbetalning av handpenning – ska återgå om avtalet förfaller. Om avtalet förfaller på grund av omständighet hänförlig till församlingen ska församlingen därtill ersätta Köparen vissa kostnader.

Köpeskillingen har parterna uppskattat till sexton miljoner kronor; åtta miljoner kronor och åtta miljoner kronor för genom Detaljplanen tillkommande byggrätter upp till och med 2 000 kvm ljus BTA och för eventuellt tillkommande byggrätter fyra tusen kronor per kvm ljus BTA.

Klagandens yrkande

Birgitta Nyhlén, som är ersättare i kyrkofullmäktige och representerande Tradition och förnyelse, har överklagat beslut fattat den 22 september 2020 av kyrkofullmäktige i Vaxholms församling om försäljning av Prästgården i Vaxholm till Sveafastigheter Bostad AB och till grund härför anfört att beslutet strider mot kyrkoordningens bestämmelser om god förvaltning av församlingens ekonomi och egendomar.

Birgitta Nyhlén har utvecklat sitt klagomål enligt bland annat följande.

Förtroendevalda i Vaxholm har tidigare varit överens om att inte försälja den i Vaxholm centralt belägna Prästgårdsfastigheten på Hamngatan 38. Fastigheten består av en huvudbyggnad belägen på en tomt om 2 639 kvm. Prästgården har stått tom i fem år men sporadiskt använts för annat ändamål. Strax innan förra kyrkovalet i september 2017 blev den sittande majoriteten (POSK) i kyrkofullmäktige uppvaktad av en intressegrupp (seniorförening) som önskade bygga ett gemensamhetsboende för sina medlemmar på fastigheten. För ändamålet hade föreningen ingått ett avtal med en fastighetsförvaltare som utlovat att bygga de cirka 30 seniorlägenheter som avtalats.

Sedan år 2017 har Birgitta Nyhlén tillsammans med nomineringsgruppen Tradition och förnyelse försökt få den styrande majoriteten att sköta fastighetsfrågan på ett ansvarsfullt och transparent vis genom att bland annat påtala följande.

Processen bör vara *mer transparent* och mäklare användas för en öppen budgivning och erhållande av marknadspris. *Avtal om framtida användning* av fastigheten är *tveksamt* och dessutom saknar församlingen sanktionsmöjligheter om bygget inte blir som avtalat. *Överlåtelseavtalet är villkorat* av ändring av plan och sådant kan ta många år. Om kommunen inte medger ändring av plan eller om antalet lägenheter inte blir så många som avtalats har köparen rätt till skadestånd från församlingen. Avtalet riskerar församlingens ekonomi och alternativkostnaden är betydande då en omedelbar försäljning till marknadspris skulle frigöra stort kapital för församlingens verksamhet utan den osäkerhet och risk som ingått avtal nu innebär. Enligt avtalet har församlingen för avsikt att hyra del av Prästgården, vilket rimmar illa med att en anledning till

kl AO

Rätt utdraget
betygar:
Lena Lind

försäljning är att församlingen inte behöver Prästgården. *Värderingen* som gjorts är *felaktig och bristande*. Den har gjorts av en f.d. kollega till ordföranden i POSK som är tidigare fastighetsmäklare. Församlingen har erhållit skriftliga bud om arton miljoner som förkastats då den budgivaren "inte skulle bygga på det sätt som POSK önskar".

De bestämmelser i kyrkoordningen som kyrkofullmäktige har brutit mot är 4 kap. 4 § 2 enligt vilken kyrkorådet ska ha hand om den ekonomiska förvaltningen och förvalta församlingens och pastoratets egendom, inledningarna till sjunde och elfte avdelningarna vari bland annat står "De förtroendevalda har av församlingen fått i uppdrag att ta ansvar för att församlingens grundläggande uppgift blir utförd och dess förvaltning skött" samt "De som har hand om kyrkans ekonomi och egendom svarar för sin förvaltning inför både Gud och människor. Förvaltarskapet måste utövas med hänsyn till hela Guds skapelse. En förvaltare måste vara pålitlig och klok och kunna svara för sin förvaltning när den granskas". Slutligen gäller enligt 47 kap. 1 § att församlingen ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet.

Sammanfattningsvis är det klagandens uppfattning att beslutande varit försumliga avseende både god ekonomisk hushållning och god förvaltning av församlingens tillgångar, de riskerar församlingens ekonomi om villkoren ej uppfylls och de binder upp församlingen i både ekonomisk risk och osäkerhet under väsentlig tid.

Kyrkofullmäktiges yttrande

Kyrkofullmäktige har beretts tillfälle att yttra sig över Birgitta Nyhléns begäran och har så gjort, men i två inlagor. Då kyrkofullmäktige inte står enat i denna fråga valde ordförandena i de två nomineringsgrupperna POSK och Tradition och förnyelse att tillställa domkapitlet var sitt yttrande.

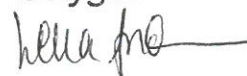
POSK har i sitt yttrande bland annat anfört följande.

Prästgården har inte använts av församlingen på många år om än den kunnat användas för viss annan verksamhet. Underhållet är dock eftersatt och de medel som skulle erfordras för upprustning förfogar församlingen inte över. En församling ska inte heller driva verksamhet med lånade pengar. Av kyrkoordningen 2 kap. 1 § framgår bland annat att församlingens grundläggande uppgift är att fira gudstjänst, bedriva undervisning samt utöva diakoni och mission. Församlingen ska anställa och avlöna den personal samt anskaffa och underhålla den egendom som behövs för församlingens verksamhet.

Svea Fastigheter Bostad AB inkom i juni 2017 med en ansökan om köp av Prästgården i samarbete med den ideella föreningen Bo i Gemenskap Vaxholm. Strax därefter inkom en nästan identisk intresseanmälan från ett annat företag men det företaget, som erbjöd två miljoner kronor mer än först nämnda, ville bygga trevåningshus och sälja lägenheterna som bostadsrätter. Kyrkorådet tillsatte en utrednings/förhandlingsgrupp bestående av tre personer. Tradition och förnyelse avböjde att delta i gruppen. Gruppen samlade in underlag, satte upp värderingskriterier och stannade slutligen i att ställningstagande för rekommendation till kyrkoråd och kyrkofullmäktige. Ett intentionsavtal ingicks med Sveafastigheter Bostad AB efter beslut av kyrkofullmäktige den 11 juni 2019. Den 6 februari 2020 meddelade Vaxholms kommunstyrelse ett positivt planbesked och arbetet med att ta fram ett köpeavtal påbörjades i förhandlingsgruppen. Förslaget har granskats av advokat Emma Eriksson på Landahls Advokatbyrå och avtalet innehåller en rad punkter som gagnar församlingen.

kl 

Rätt utdraget
betygar:



Vad gäller klagandens olika påståenden om processen bör följande nämnas.

Processen har varit *transparent* så till vida att församlingsmedlemmarna har fått komma till tals bland annat via frågor i församlingsbladet, vid informationsträffar, öppet möte i församlingsgården. Lokalpressen har uppmärksammat frågan och på församlingens hemsidan finns relevant information.

När det gäller *framtida användning* så har församlingen försäkrat sig om en tilläggsköpeskillning om köparen inte uppfyller intentionerna med avtalet.

Någon *skadeståndsskyldighet* åligger *inte* församlingen för det fall kommunen inte medger planändring eller antalet lägenheter inte blir så många som avtalet anger. En omedelbar försäljning av Prästgården skulle medföra en oönskad bebyggelse och att siktlinjen från Prästgården skulle försvinna.

Församlingen har en *option att hyra* en del av prästgården till fastställt pris men inget hyresavtal har ingåtts. Optionen skulle ses som en vänlig gest mot Tradition och förnyelse som menar att församlingen går miste om aktiviteter om Prästgården säljs.

Värderingen har gjorts professionellt av en fastighetsmäklare med gott renommé och god lokalkännedom. Flera mäklare har kontaktats under utredningsarbetet och det andra företaget som bjöd två ytterligare miljoner kronor ville bygga trevåningshus och göra bostadsrätter, vilket förhandlingsgruppen inte var intresserade av.

POSK har sammanfattningsvis anfört bland annat att försäljningen har skett med stor transparens, frågan har varit en stående punkt på kyrkorådets agenda, beslutsunderlaget är väl genomarbetat, barnkonsekvensanalys har gjorts och köpeavtalet har granskats och förbättringsförslag som godtagits har framförts av fastighetsjuristen advokat Emma Eriksson.

Köparen har gjort sig känd som samhällsbyggare med höga ambitioner. För många Vaxholmsbor är Prästgården en viktig byggnad och något man värnar om. Genom det ifrågasatta avtalet har församlingen säkrat Prästgården och givit möjlighet till byggnation av hyresrätter och som kyrka givit människor som lever i ensamhet möjlighet till gemenskapsboende med gemensamma aktiviteter.


Tradition och förnyelse har i sitt yttrande bland annat anfört följande.

Ledamöterna i nomineringsgruppen Tradition och förnyelse har under flera år försökt föra en balanserad dialog med POSK som har majoriteten i kyrkofullmäktige. Den huvudsakliga argumentation har handlat om det ansvar som förtroendevalda har dels etiskt och moraliskt gentemot församlingsmedlemmarna men även i enlighet med god förvaltningssed som beskrivs i Kyrkoordningen. Dessvärre har POSK genomfört en försäljning av prästgården till en i förväg utvald köpare och till ett pris som är väsentligt under marknadspris och med ett villkorat fastighetsöverlåtelseavtal som riskerar att allvarligt dränera församlingens ekonomi under flera år, vilket är ett flagrant brott mot kyrkoordningen.

Skälen för domkapitlets beslut

Beslut av en församling kan prövas av domkapitlet enligt bestämmelserna om beslutsprövning i 57 kap. 8-18 §§ kyrkoordningen.

KL 

Rätt utdraget
betygar:


Av 57 kap. 10 § kyrkoordningen följer att ett beslut ska upphävas om det

1. inte har tillkommit i rätt ordning,
2. hänför sig till något som inte är en angelägenhet för församlingen, samfälligheten respektive stiftet,
3. har fattats av ett organ som har överskridit sina befogenheter, eller
4. strider mot kyrkoordningen, någon annan kyrklig bestämmelse eller någon rättsregel som Svenska kyrkan har att följa.

Kyrkoordningen innehåller inte några särskilda överklaganderegler för beslut om fastighetsförsäljning. Sådana beslut kan därför endast överklagas på formell grund, vilket innebär att överprövningen endast kan resultera i att det överklagade beslutet antingen består eller upphävs.

Klaganden har gjort gällande att kyrkofullmäktige genom sitt beslut om försäljning av Prästgården agerat i strid med kyrkoordningens regler om ekonomisk förvaltning.

Regler om ekonomisk förvaltning för församlingar finns i 47 kap. kyrkoordningen. Bestämmelserna i 47 kap. 1-3 §§ kyrkoordningen innebär bland annat att församlingen ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och förvalta sina medel på ett sådant sätt att kravet på god avkastning och betryggande säkerhet tillgodoses. Medlen ska därtill förvaltas på ett etiskt försvarbart sätt i enlighet med kyrkans grundläggande värderingar. Vidare ska upphandlingar göras med utnyttjande av de konkurrensmöjligheter som finns och även i övrigt genomföras affärsmässigt.

Bestämmelsen i 47 kap. 1 § kyrkoordningen om god ekonomisk hushållning i verksamheten är hämtad från kyrkolagen där den infördes som en anpassning till regleringen i 1991 års kommunallag. Bestämmelsen är av målsättningskaraktär och till sin natur närmast sådan att den saknar direkt rättsverkan. I samband med införandet av bestämmelsen uttalades att avsikten inte var att den skulle ligga till grund för domstolsprövning av om kommunala beslut är förenliga med god ekonomisk hushållning. Bestämmelsen torde ha sin främsta betydelse när det gäller det politiska ansvar som de förtroendevalda har samtidigt som den utgör en viktig utgångspunkt för revisoreernas granskning.

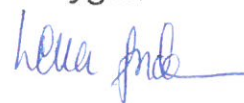
Vad gäller klagandens uppfattning att Prästgården inte såldes till köpare som erbjöd ett högre belopp konstaterar domkapitlet att kyrkoordningens regler för upphandling inte gäller vid försäljning av fast egendom. Överklagandenämnden har i tidigare beslut uttalat att det vid försäljning av egendom i princip bör gälla samma krav på affärsmässighet, konkurrens och objektivitet som vid upphandling, även om kyrkoordningen inte innehåller någon motsvarande uttrycklig reglering för detta. Avsaknaden av en uttrycklig reglering i Kyrkoordningen gör dock att ett upphävande av ett beslut om försäljning inte kan ske endast på grund av eventuella brister under ett försäljningsförfarande i fråga om affärsmässighet och objektivitet (jfr Överklagandenämndens beslut 8/01 och 2/04).

Mot bakgrund av vad som ovan anförts och vad som framkommit i ärendet finner domkapitlet inte att det prövade beslutet kan upphävas såsom stridande mot någon regel i kyrkoordningen. Birgitta Nyhléns framställan ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

kl 

Rätt utdraget
betygar:



DOMKAPITLET

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga domkapitlets beslut får skriva till Svenska kyrkans överklagandenämnd.

Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till domkapitlet.

Domkapitlet i Stockholms stift
Box 163 06
103 25 Stockholm

Den ska ha kommit in till domkapitlet inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Ett beslut överklagas skriftligt. I den egenhändigt undertecknade skrivelsen ska klaganden ange

1. namn, adress och telefonnummer,
2. det beslut som överklagas,
3. vilken ändring i beslutet som begärs,
4. varför klaganden anser att beslutet ska ändras,
5. de bevis som klaganden åberopar och vad han eller hon vill styrka med varje bevis

Om omprövning i särskilda fall finns bestämmelser i 58 kap. 18 § kyrkoordningen.