

2015-02-23

LINGBO LÄGERGÅRD – LINGBO 2:67

Förslag till beslut: Ockelbo kommun

Kommunstyrelsen föreslår Fullmäktige att:

Medge försäljning av fastigheten Lingbo 2:67 till Anders Tuvgren

Bakgrund

Turerna kring Lingbo Lägergård har pågått sedan våren 2011 och grundar sig på att Lingbo Lägergårdsförening ansett sig ha rätten att försälja fastigheten utan kommunens godkännande trots ett förbehåll i köpekontraktet mellan kommunen och föreningen. Gävle Tingsrätt har fastslagit att förbehållet gäller, men föreningen har ändå valt att försälja fastigheten. Om kommunen även fortsättningsvis inte medger en försäljning av fastigheten kan fastigheten bli herrelös, dvs inte ha någon lagfartsburen ägare.

Utifrån ovanstående föreslår undertecknad att kommunen tillåter en försäljning av fastigheten till Anders Tuvgren (som tidigare trott sig köpa fastigheten av föreningen) och att Tuvgren också betalar kommunen en viss kompensation för de kostnader som uppstått i samband med tvisten. Kompensationen uppgår totalt till ca 230 000 kr samt att Tuvgren också ska betala 300 000 kr till konkursboet. Tuvgren har tidigare betalat ca 420 000 kr för fastigheten till föreningen.

Byrådet i Lingbo har under processen givits full insyn i ärendet och har ingen invändning mot ovanstående förslag.

Historik

- Kommunen överlåter fastigheten i december 2001 genom köpeavtal för en symbolisk köpeskilling om 1 kr, med villkor om överlåtelseförbud (ej förköpsförbehåll) och med krav på föreningen att bedriva lägergårdsverksamhet.
- Överlåtelseförbudet antecknas i fastighetsregistret i mars 2002 när föreningen får lagfart. (Överlåtelseförbud = pantsättningsförbud)
- Köp: förbudet gäller bara mellan parterna.
- Benefika överlåtelser (gåva): förbudet gäller både mot förvärvaren och förvärvarens borgenärer (konkurs och utmätning). Undantag: Innehavare av giltigt pant.

- Föreningen pantsätter fastigheten i april 2002 (120 000 kr).
- Föreningen "säljer" fastigheten i november 2011 för 800 000 kr.
- Gävle tingsrätt fastställer i dom den 27 mars 2013 att överlåtelseförbudet gäller och att föreningen inte får sälja eller pantsätta fastigheten utan kommunens godkännande.
- Tingsrätten delar kommunens uppfattning att överlåtelsen var benefik.
- Föreningen pantsätter på nytt pantbrevet om 120 000 kr till JAK-banken den 27 mars 2013.
- JAK-banken ansöker i februari 2014 om exekutiv auktion med stöd av pantbrev.
Föreningen försätts i konkurs i februari 2014.

Omständigheter

- Kommunen överlåter fastigheten i december 2001 genom köpeavtal för en symbolisk köpeskillning om 1 kr och med överlåtelseförbud (ej förköpsförbehåll) och med krav på föreningen att bedriva lägergårdsverksamhet.
- Överlåtelseförbudet antecknas i fastighetsregistret 2002 när föreningen får lagfart. (Överlåtelseförbud = pantsättningsförbud)
- Föreningen pantsätter 2002, efter anteckningen överlåtelseförbud, ett pantbrev om 120 000 kr/120 000 kr i fastigheten till JAK-banken. Inget bevis om kommunens godkännande har påträffats.
- Gunilla Jonsson blir medlem och styrelseledamot 2010
- Föreningen tar under 2010 nya lån hos JAK-banken om totalt 200 000 kr och pantsätter blivande pantbrev som dock aldrig tas ut. Kommunen tillfrågas inte.
- Föreningen stängs för nya medlemmar.
- Föreningen försöker 2011 sälja fastigheten utan att först fråga kommunen, som väcker talan mot föreningen vid Gävle tingsrätt.
- Föreningen "säljer" fastigheten till Anders Tuvgren den 25 november 2011 för 800 000 kr. Tuvgren betalar 200 000 kr kontant och 600 000 kr genom skuldrevers. Köpebrev utfärdas.
- Tuvgren nekas lagfart. Köpet ogiltigt.
- Efter amorteringar återstår för Tuvgren att betala 380 000 kr på reversen.
- Gävle tingsrätt fastställer i dom den 27 mars 2013 att föreningen inte får sälja eller pantsätta fastigheten.
- Tingsrätten delar kommunens uppfattning att överlåtelse 2003 var "benefik" (gåva).
- Samma dag som dom meddelas pantsätter föreningen pantbrevet från 2002 till säkerhet för lånen 2010 fastän föreningen redan sålt fastigheten!
- Benefika överlåtelser gäller både mot förvärvaren och förvärvarens borgenärer (konkurs och utmätning).
- Benefika överlåtelser gäller inte mot panthavare.

- JAK-banken ansöker i december 2013 hos Kronofogdemyndigheten om utmätning och i februari 2014 om försäljning av fastigheten på exekutiv auktion.
- Gävle tingsrätts dom vinner laga kraft februari 2014.
- Efter kommunens ansökan den 24 februari 2014 försätts föreningen i konkurs.
- Kommunen har gentemot JAK-banken och Kronofogdemyndigheten ifrågasatt giltigheten i pantsättningarna 2002 och 2013.
- JAK-banken:s fordran (efter kvittning) är 80 000 kr.
- Föreningen har väckt talan mot Tuvgren för betalning enligt revers med 380 000 kr.

Lars Sjödin