

Nacka tingsrätt
Box 1104

131 26 NACKA STRAND

Stockholm den 11 december 2012

ANSÖKAN OM STÄMNING

Målsäganden: Oxudden Fastighets AB, 556855-0858
c/o Denice Cederholm, Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm

Ombud: Advokaten Johannes Holmgren och jur kand Carolina Gustavsson,
Landahl Advokatbyrå AB, Box 19143, 104 32 Stockholm

Tilltalade:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Saken: Hemfridsbrott alternativt olaga intrång

Forum: Brottet förövades i tingsrättens domkrets (19 kap. 1 § rättegångsbalken)

LANDAHL ADVOKATBYRÅ AB

Rådmansgatan 40
Box 19143 • 104 32 Stockholm
telefon 08-66 66 700 • fax 08-66 66 900
fornamn.efternamn@landahl.se
www.landahl.se

Advokater: Märten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Joakim Cederlöf, Viveca Dahlin, Peter Degerfeldt, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Eric Grimlund, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Therese af Jochnick, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth
Juris kandidater: Fredrik Bonde, Joel Grede, Emma Gustafsson, Carolina Gustavsson, Rune Thomsson, Emma Thulin, Gustaf Åkesson

Bakgrund

Oxudden Fastighets AB (nedan Oxudden) är sedan juli 2011 ägare till fastigheten Värmdö Eknö 1:363, belägen på Sandön i Värmdö kommun. Oxudden förvärvade fastigheten av Fortifikationsverket, som hade lagt ut fastigheten till försäljning genom offentligt auktionsförfarande. På fastigheten finns bl.a. två bostadshus som alltsedan 1940-talet använts för uthyrning såsom fritidsbostad. Oxuddens intention är att genomföra inre renovering samt uppfräschning av bostäderna och därefter fortsätta hyra ut dem till allmänheten.

Inför Fortifikationsverkets försäljning av fastigheten gick Länsstyrelsen i Stockholms län ut med information av vilken det bl.a. framgick att nämnda byggnader har en viss hemfridszon och att "varje åtgärd som vidtas utanför denna zon och därmed ökar byggnadernas hemfridszon är förbjuden, t.ex. uteplatser, trädgårdsanläggningar, rabatter, staket, bersåer, grillplatser, lekplatser, flaggstänger, trädgårdsmöbler och gungor". Uttalandet gav således vid handen att inre renovering av byggnaderna inte stod i strid mot strandskyddslagstiftningen. Kort efter förvärvet påbörjade Oxudden renoveringarna av de båda byggnaderna. Eftersom det i princip endast rörde sig om inre renoveringar och mindre yttre förändringar som, enligt både bygglovsexperten och arkitekter Oxudden rådfrågat, inte ökar byggnadernas hemfridszon kände de sig – med stöd av länsstyrelsens samt ämnesexperters yttrande – trygga i att åtgärderna varken var strandskyddsdispens- eller bygglovspliktiga.

På Sandön finns ett mindre antal personer som hela tiden motsatt sig Oxuddens förvärv av fastigheten. Efter att anmälan inkommit från personer som motsatt sig Oxuddens förvärv av fastigheten genomförde kommunens bygg- och miljökontor i början av januari 2012 syn på fastigheten. Av rapporten från synen framgår att inspektören noterar att endast inre renovering pågick som sannolikt (med ett undantag som grundade sig på ett felaktigt påstående rörande takstolarna) inte är bygglovspliktiga under förutsättning att det inte är fråga om ändrad användning av byggnaderna. Bygg- och miljökontoret ställde aldrig frågan till Oxudden vilka arbeten som pågick på fastigheten. Oxudden har dock skriftligen vid flera tillfällen redovisat att de inre renoverings- och uppfräschningsarbeten som pågår vare sig är bygglovs- eller strandskyddsdispenspliktiga.

Nämnas kan även att Oxudden efter sitt förvärv av fastigheten uppvaktade kommunen beträffande en detaljplanering av fastigheten. För att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet var Oxuddens förslag därvid att belägga strandområdet med byggförbud, alternativt till

och med att kommunen skulle få förvärva strandområdet för en symbolisk summa. Kommunen var dock av någon anledning inte intresserad av att medverka till en detaljplanering.

Trots länsstyrelsens information inför försäljningen, bygg- och miljökontorets rapport från synen och den skriftliga informationen från Oxudden förelade Bygg- Miljö- och Hälsoskyddsnämnden genom beslut den 3 januari 2012 Oxudden att vid äventyr av vite om en miljon kr omedelbart upphöra med alla byggnadsarbeten på fastigheten (Dnr 2011.3953). På grund av beslut om s.k. verkställighetsförordnande gäller beslutet omedelbart även om det överklagas. Kommunen specificerade inte vilka arbeten som skulle upphöra.

Vitesföreläggandet skall enligt viteslagen delges Oxudden. Värmdö kommun skickade därför ut föreläggandet med rekommenderat brev, ställt till Oxuddens adress på Kaptensgatan 11 i Stockholm. På Kaptensgatan 11 bor en av styrelseledamöterna, Denice Cederholm. Den andre styrelseledamoten, Didric Cederholm, bor i New York, USA. Postens avi nådde Kaptensgatan 11 någon gång i sista veckan av januari 2012. Sista dag för uthämtning av det rekommenderade brevet var den 2 februari 2012. Denice Cederholm, som alltså bor på adressen, var inte hemma och kunde därför inte hämta ut brevet på denna korta tid. Didric Cederholm hade under 2011 och inledningen av 2012 haft en relativt tät kontakt med kommunens handläggare och hans adress, e-postadress och telefonnummer var kända för kommunen. I stället för att kontakta honom eller Denice Cederholm och uppmärksamma dem på föreläggandet valde kommunen dock att redan den 10 februari 2012 skicka över beslutet till Polisen, för att låta dem handha delgivningsförfarandet. Polisen hördes inte av förrän fredagen den 16 mars då Denice Cederholm mottog ett brev med förfrågan om att höra av sig för delgivning. Denice Cederholm ringde till polisen måndagen den 19 mars och blev delgiven beslutet samma dag. Arbetena på fastigheten upphörde i samma stund som Oxudden delgavs föreläggandet.

Peter Erelöf har i uppdrag av Oxudden att samordna och genomföra renoveringarna av fritidshusen och befann sig tillsammans med byggnadsarbetare ute på Sandön den 7 mars 2012.

Handläggarna [REDACTED] och [REDACTED] vid kommunens bygg- och miljökontor anlände till fastigheten. [REDACTED] och [REDACTED] gick runt i fastighetens hemfridszon och var inne i de två husen som renoverades. I husen tog [REDACTED] och [REDACTED] bl.a. fotografier. Vid tillfället gjorde [REDACTED] och [REDACTED] gällande att de hade rätt att befinna sig på platsen och inne i byggnaderna. [REDACTED] och [REDACTED] uppgav att de befann sig på platsen för att tillse att föreläggandet efterföljdes. Som angetts

ovan var föreläggandet vid denna tidpunkt inte delgivet Oxudden. [redacted] och [redacted] ville delge Peter Erelöf föreläggandet, men [redacted] och [redacted] fick besked att Peter Erelöf inte var behörig att ta emot delgivning.

I målet synes vara ostridigt att [redacted] och [redacted] varit inne i byggnaderna på fastigheten. [redacted] och [redacted] kom oanmälda till fastigheten. [redacted] och [redacted] har inte haft någon rätt att vara inne i fritidshusen.

Oxudden har anmält Värmdö kommun till Riksdagens ombudsmän. Värmdö kommun har i det ärendet vidgått att tjänstemännen [redacted] och [redacted] var inne i byggnaderna på fastigheten, se [bilaga 3-5](#) (JO-anmälan, svar från Värmdö kommun och skrift till JO).

Polismyndigheten i Stockholms län har i beslut den 14 augusti 2012 nedlagt förundersökningen, se [bilaga 6](#). Åklagarmyndigheten har i överprövningsärende dagtecknat den 13 september 2012 inte funnit skäl att ändra polismyndighetens beslut, se [bilaga 7](#).

Gärning m.m.

Hemfridsbrott alternativt olaga intrång

[redacted] och [redacted] har den 7 mars 2012 på Sandön, Värmdö kommun, olovligt inträngt och kvarstannat i målsägandens fritidshus under renovering.

alternativt

[redacted] och [redacted] har den 7 mars 2012 på Sandön, Värmdö kommun, obehörigen inträngt och kvarstannat i målsägandens fritidshus under renovering

Oxudden yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med belopp som senare kommer att preciseras.

Bevisning m.m.

Vittnesförhör med Peter Erelöf, till styrkande av att [REDACTED] och [REDACTED] inte hade tillåtelse att vara i Oxuddens byggnader.

Oxudden förbehåller sig rätten att komplettera bevisningen efter att [REDACTED] och [REDACTED] [REDACTED] avgett sin inställning till åtalet.

Huvudförhandlingen uppskattas pågå en halvdag.

Ansökningsavgift har insatts på tingsrättens plusgirokonto.

Som ovan


Johannes Holmgren


Carolina Gustavsson

Bilagor

Fullmakt och registreringsbevis

JO-anmälan, svar från Värmdö kommun och skrift till JO

Polismyndighetens beslut

Åklagarmyndighetens beslut

bilaga 1-2

bilaga 3-5

bilaga 6

bilaga 7