

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Rättsavdelningen  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Stockholm den 12 april 2012

**Dnr 4032-10504-2012**

**Vitesföreläggande gentemot Oxudden Fastighets AB**

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB ber jag att få inkomma med följande komplettering av tidigare ingivet överklagande.

Utöver vad som anförts i överklagandet anser Oxudden Fastighets AB även att kommunens föreläggande är behäftat med formellt fel då det är ställt till fel adress.

Oxudden Fastighets AB har adressen c/o Denice Cederholm, Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm. Föreläggandet är dock ställt endast till Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm. Trappuppgången på Kaptensgatan 11 innehåller fyra våningar med två lägenheter på varje våningsplan, dvs. totalt åtta lägenheter. Oxudden Fastighets AB står inte nämnt vare sig i trappuppgången eller på någon av lägenhetsdörrarna. På Denice Cederholms dörr står endast "Cederholm". Chansen att föreläggandet skulle komma till rätt adress var således minimal med den adressangivelse som finns på föreläggandet.

Även på grund av ovan finns skäl att undanröja kommunens föreläggande.

Dag som ovan

  
Johannes Holmgren

LANDAHL ADVOKATBYRÅ AB

Cardellgatan 1  
Box 5209 • 102 45 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, Eric Grimlund, Ellen Hagrup Grimlund, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Therese af Jochnick, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth  
**Juris kandidater:** Charlotte Böckmark, Emma Gustafsson, Carolina Gustavsson, Rune Thomsson, Emma Thulin, Gustaf Åkesson

Riksdagens ombudsmän – JO  
Box 16327  
103 26 STOCKHOLM

Stockholm den 12 april 2012

## JO-anmälan

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB, 556855-0858, (nedan benämnd Oxudden) får jag härmed inkomma med anmälan gentemot Bygg-, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun enligt följande.

### *Bakgrund*

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 bygglovsexperter och arkitekter Oxudden rådfrågat, inte ökar byggnadernas hemfridszon kände de sig – med stöd av länsstyrelsens samt ämnesexperter 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. Exempelvis har Peje Emilsson, som bör nämnas även för egen räkning bjöd på fastigheten i Fortifikationsverkets auktion, påivrat Kommunens aggressiva agerande och fientliga inställning i ärendet. Peje Emilsson är ordförande i den lokala föreningen Eknö Hemman och har enligt anställda i Värmdö kommun och därtill explicit i media varit väldigt kritisk mot såväl tidigare som nuvarande ägare av fastigheten. Personer i Eknö Hemmans styrelse har i kraft av sina personliga och föreningens ekonomiska och politiska resurser stort inflytande i kommunen. Efter att anmälan inkommit från dessa, eller från dessa närstående, personer har kommunens bygg- och miljökontor i början av januari 2012 genomfört 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, se [bilaga 1](#). Bygg- och miljökontoret har aldrig ställt frågan till Oxudden vilka arbeten som pågår på fastigheten. Oxudden har dock skriftligen vid flera tillfällen redovisat att de inre renoverings- och uppräsningsarbeten 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.

#### *Vitesföreläggande*

Trots länsstyrelsens information inför försäljningen, bygg- och miljökontorets rapport från synen och den skriftliga informationen från Oxudden förelade Bygg- Miljö- och Hälso- och skydds-nämnden 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). Pga. beslut om s.k. verkställighetsförordnande gäller beslutet omedelbart även om det överklagas. Man har inte

specificerat vilka arbeten man skall upphöra med utan svepande angivit samtliga arbeten på fastigheten. Det utdömda vitet ter sig dessutom fullkomligt orimligt till storleken, särskilt beaktat fall där endast smärre renoveringar av befintliga strandnära byggnader kommit ifråga.

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. Styrelsesuppleanten Kristoffer Bengtsson bor på Maria Prästgårdsgata 16 i Stockholm. 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, emailadress 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. För närvarande är det således stillestånd i entreprenaden, vilket orsakar stora kostnader för Oxudden och den entreprenör som är inblandad.

Ovan beskriven delgivningsprocess illustrerar att Oxudden inte har försökt hålla sig undan delgivning av föreläggandet. Den långa delgivningstiden berodde på kommunens och möjligen polisens hantering av delgivningen.

Inte nog med att Värmdö kommun aldrig hörde sig för beträffande vilken typ av arbeten som utfördes på fastigheten, Värmdö kommun bemödade sig heller inte om att söka kontakt med företrädare för Oxudden med anledning av föreläggandet. Däremot har de varit mycket villiga att tala med lokalpressen och att i samband med det framföra offentlig kritik mot Oxudden, se t.ex. bifogad artikel i Nacka Värmdö Posten den 31 januari 2012 (dvs. långt före det att Oxudden själva fått ta del av föreläggandet), se [bilaga 2](#).

Kommunens sätt att handlägga förfrågan om detaljplanering av området, hantera föreläggandet, delgivningen av detsamma och efterföljande diskussion med tidningar är i sig så pass bristfällig

att det är anmärkningsvärt. Kommunens föreläggande är överklagat till länsstyrelsen med begäran om inhibition.

### *Polisanmälan*

Den 7 mars 2012, dvs. före det att Oxudden delgavs föreläggandet, men efter ytterligare påtryckningar från personer i Eknö hemmans styrelse, befann sig två av kommunens tjänstemän oanmälda och oannonserade inne på Oxuddens fastighet där arbeten pågick. Tjänstemännen tog sig även in i de två byggnaderna för att fotografera. Intrånget i byggnaderna skedde oannonserat och helt utan Oxuddens tillstånd eller medgivande. På plats fanns förutom byggnadsarbetare en person vid namn Peter Erelöf som Oxudden anlitat för att samordna och genomföra renoveringen av byggnaderna. Erelöf ifrågasatte tjänstemännens rätt att befinna sig på platsen och inne i byggnaderna. Tjänstemännen påstod därvid att de hade den rätten och att de befann sig på platsen för att tillse att föreläggandet efterföljdes. Som bekant hade föreläggandet dock ännu inte delgivits Oxudden, vilket kommunen visste om. Det senare blev tydligt då tjänstemännen faktiskt hade med sig en kopia av föreläggandet som de av någon anledning ville delge Peter Erelöf och/eller byggnadsarbetarna. Dessa upplyste dock om att de inte var behöriga att ta emot några delgivningar för Oxuddens räkning.

Oxudden ser allvarligt på händelsen och har polisanmält tjänstemännen för hemfridsbrott alternativt olaga intrång, se [bilaga 3](#).

Kommunen har via bygg- och miljöchefen Carina Molin kommenterat polisanmälan i tidningen Skärgården den 22 mars 2012, se [bilaga 4](#). Molin anger där att "anledningen till att vi var där är att vi skrivit ett stoppföreläggande mot ombyggnationen och att vi har fått in en anmälan om att det trots det ännu pågår byggnationer." Vidare anger Molin att "vi har gått in i byggnaderna och konstaterat att det ännu pågår byggnation". Uttalandet från Carina Molin är anmärkningsvärt mot bakgrund av att stoppföreläggandet ännu inte hade delgivits Oxudden. Någon överträdelse att kontrollera hade således inte begåtts, vilket måste stått absolut klart för kommunen. De hade mot bakgrund av detta ingen som helst anledning att befinna sig ute på fastigheten och ännu mindre inne i byggnaderna. Noteras skall att även om byggnationen hade skett i strid mot ett delgivet föreläggande saknar kommunen rätt att på detta sätt ta sig frihet att gå in i byggnader. En jämförelse kan göras med polisen som, om det inte föreligger fara i dröjsmål, även de måste invänta ett förordnande för att få genomföra husrannsakan i syfte att t.ex. säkra bevis.

Kommunens agerande härvid strider mot brottsbalken och innebär en flagrant kränkning av Oxuddens fri- och rättigheter. Åtgärden att oanmälda och utan tillstånd ta sig in i byggnader för att kontrollera påstådda överträdelser saknar lagstöd. Kommunens tolkning att stöd för agerandet finns i PBL är oriktig och strider mot såväl 2 kap 6 § regeringsformen som art 8 i Europakonventionen.

Mot bakgrund av ovan bör JO uttala sig i frågan och framställa kritik gentemot Bygg-, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun.

Dag som ovan



Johannes Holmgren

Kopior på denna anmälan har skickats till:

Bygg-, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun  
Polisen  
Länsstyrelsen i Stockholms län

## Anteckningar från syn

Ärende: BYGG.2011.3953  
Tid: den 4 januari 2012 kl:16:10  
Skapad av: Olov Söderström

## Innehåll:

Syn på fastigheten Eknö 1:363 vidtogs 2011-12-22 efter anmälan om olovlig byggnation.

Det norra av de två byggnaderna som tjänat som logement omgärdas av sex stycken upplag bestående av byggnadsmaterial täckt av presenning. Materialet är bland annat någon slags träkomposit, fasadpanel och isoleringsmaterial (isover glasull). Det finns även upplag med gammalt byggnadsmaterial som kommer innifrån byggnaden.

Framför den södra byggnaden finns två liknande upplag bestående av gammalt byggnadsmaterial.

Vid vardera hus står en tunna i vilka man eldat. Det finns flera spikar i tunnorna varför det finns anledning att anta att man eldat byggnadsmaterial.

Båda husen är under invändig ombyggnation. Samtliga innerväggar har tagits ner. Alla fasta installationer har plockats ut. I det norra huset är man dessutom i full färd med att sätta upp nya. Takstolarna har tagits ner.

På det stora hela verkar de pågående åtgärderna inte vara sådana att de kräver bygglov, om man kan förutsätta att de i sig inte ändrar användningssättet för byggnaderna. Då måste man antingen anse att användningssättet redan har ändrats, om än olovligen, eller att det fortfarande är möjligt att byggnaderna kan anses vara avsedda för totalförsvaret och därmed vara av hemlig natur, 9 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900). ||

Den enda överträdelse av plan- och bygglagen som kan konstateras är nedtagningen av takstolarna. Denna måste anses vara en sådan ändring som avses i 6 kap. 5 § 2 p. plan- och byggförordningen (2011:338) och skulle därför ha föregåtts av anmälan.

os



NYHETER

# Riskerar miljonvite för svartbygge

## Kommunen vill stoppa bygge på Oxudden

**SANDHAMN**  
Värmdö kommun kräver ett omedelbart stopp för ett svartbygge på Oxudden på Sandhamn. Fastighetsägaren riskerar nu en miljon kronor i vite.

Trots att det råder strandskydd och bygglod runt Oxudden så har omfattande byggarbete pågått sedan i höstas. I början av december upptäcktes bland annat att byggmaterial forades dit med helikopter och att alla innerväggar och installationer i de gamla millicarberackerna rivits ut.

Efter ett besök på ön har byggherren nu fattat ett beslut om ett omedelbart förbud mot fortsatt arbete. Upphör inte byggarbetena så riskerar fastighetsägaren ett vite på en miljon kronor.

Det har hela tiden varit tydligt att köparen vill detaljplanlägga fastigheten. Här vill han bland annat uppföra ett nytt hus, riva master, teknikkölar och värn och bygga en ny brygga för privat ändamål.

Genom att erbjuda kommunen hela strandskyddet och vattenområdet alternativt stycka och sälja den för en krona hoppades köparen få igenom sina planer. Kommunen skulle då kunna göra naturreservat av strandskyddet och värnet, och på så sätt göra den allemansrättsligt tillgänglig.

**"Har varit tydligt"**  
I fjol sa dock byggnadsnämnden nej till fastighetsägarens bygglovansökan. Kommunen har hänvisat till att strandskyddet ska förbli allemansrättsligt tillgängligt eftersom den ligger inom strandskyddet område av riksintresse för friluftslivet.

Även Länsstyrelsen har varit tydlig med att strandskydd gäller. Köparen har trots det tydligen beskedet gått vidare med sina planer och även för diskussioner med kommunen.

Kommunstyrelsens ordförande Lars-Erik Alversjö, M, har hänvisat köparen till länsstyrelsen och tycker att det hela är tråkigt.

Kommunen har varit väldigt tydlig hela tiden. Jag kan inte förstå att man sen

### Bakgrund

I fjol köpte Oxudden Fastigheter AB, ägt av en svensk finansiär bosatt i New York, Oxudden av förhållningsvärdet för 14 miljoner kronor.

Kommunen var redan från början kritisk mot affären då staten säljer mark som är skyddad till privata köpare. I fjol försökte man till och med stoppa affären. Notvärdt är att kommunen i ett tidigare skede var intresserad av att köpa marken för att bygga bostäder.

Köper och hoppas ändå. Han kan ha haft olika avsikter med att erbjuda kommunen mark att omvandla till naturreservat, men vi tänker inte deals med honom, och inte med någon annan heller för den delen.

NVP har sökt fastighetsägaren utan framgång. Han har dock i mailkorrespondens sagt att han önskar driva frågan vidare om han får nej från kommissionen på sina planer.

CHARLOTTA WESTLING

# 21-åring anhölls efter guldrån

**NACKA**  
På söndagskvällen i

mål. Därefter ska han ha slagit

– Han är lika misstänkt som

**JUST 21% GALLER**

**KAMPANJ**

**4 800,-**

Ord. pris 6 400,-

Hilding Family Flexivärd 60x200 med bäckremschassi Vtappa 60 med ben

**Kubo sän**

VI TAR SMÖT

NACKA FOTIJUM göras delen

**PT-KA**



Bilaga 3  
let

Polisen  
131 27 NACKA STRAND

Stockholm den 8 mars 2012

### Polisanmälan

I egenskap av ombud för Oxudden Fastighets AB, 556855-0858, får jag härmed anmäla följande brott.

Oxudden Fastighets AB är ägare till fastigheten Värmdö Eknö 1:363, belägen ute på Sandön. Fastigheten är för närvarande föremål för tillsyn av Värmdö kommun med anledning av påstådd olovlig byggnation. På eftermiddagen den 7 mars 2012 befann sig Anna Engqvist och Ingmar Lönngren, från Värmdö kommuns miljöenhet respektive stadsbyggnadskontor, oanmälda och olovligt ute på fastigheten. Ingen representant för Oxudden Fastighets AB var närvarande eller visste om besöket. På platsen fanns dock ett vittne, Peter Erelöf, som kan styrka händelseförloppet. Vid besöket tog sig Engqvist och Lönngren in i minst ett av bostadshusen för att fotografera. Peter Erelöf ifrågasatte att de hade rätt att befinna sig inne i byggnaden. Engqvist och Lönngren påstod att de hade det och fortsatte därefter att fotografera.

Kommunen har under vissa omständigheter rätt att i sin tillsynsverksamhet få tillträde till fastigheter (se 11 kap 8 § PBL), dock inte på sådant sätt som nu skett utan att först kontakta Oxudden Fastighets AB. Engqvists och Lönngrens agerande torde utgöra hemfridsbrott alternativt olaga intrång enligt 4 kap 6 § BrB.

LANDAHL ADVOKATBYRÅ AB

Cardellgatan 1  
Box 5209 • 102 45 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, Eric Grimlund, Ellen Hagrup Grimlund, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Therese af Jochnick, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth  
**Juris kandidater:** Charlotte Bökmark, Emma Gustafsson, Carolina Gustavsson, Rune Thomsson, Emma Thulin, Gustaf Åkesson

Peter Erelöf nås via undertecknad på advokatbyråns telefonnummer och adress.

Dag som ovan



Johannes Holmgren

# Tjänstemän polisämällda efter syn på Sandön

Två tjänstemän på Värmdö kommunns miljöenhet och stadsbyggnadskontor har polisämälts efter att ha gjort en tillsyn på den omläpade fastigheten på Oxuddön, Sandhamn. Det påstådda intrånget ska ha skett när tjänstemännen besökte fastigheten för att kontrollera ett snårtygge.



Polisvärderna kommer från Lantshill adonshöjden, områdets Oxuddön fastighets AB villor ligger den omläpade fastigheten som övriga sovrummen skiljs av nordöstsvartvirket för 14 miljoner kronor.

Lantshill adonshöjden skrivs i sin sammanfattning av två tjänstemännen "oanvända och oavsevärda" bestann sig på fastigheten för ett par veckor sedan. Ingen inspektion av från Oxuddön fastighets AB var skedd, de visade bilder inte om beständigt byrå härriser till ett vittne som kan styrka vad som hände på platsen.

ENLIGT sammanfattningen tog sig tjänstemännen in i minst en av byggnaderna på fastigheten för att fotografera, något som vittnet ska ha ifrågasatt närmast att göra. Tjänstemännen ska då ha sagt sig ha rätt

komma, försvarar tjänstemännen agerande och är förvånad när hon kan tas ut som polisämällda.

– Anledningen till att vi var där är att vi har skrivit ett snårtyggsagende mot ombyggnaderna, och att vi har fått in en sammanfattning av det vi ser där. Vi har fått ett utlåtande på det, säger Carina Mölén och nämner det tidigare beslutet som ett fastighetsägarna riktar en miljon kronor i vax om inte arbetna på husen upphör.

– Vi har gått in i byggnaderna och konstaterat att det finns pågående byggnation, fortsätter hon.

**RÖR ATT KIRKVA** ansluta om undersökande är vittor krävs samgången ska ett besök på platsen för att styrka uppgifterna.

– Tjänstemännen utförde hanteringen och lämnade över förklaringar, men de hade inte undersökning att de hade deltagit på plats, säger Carina Mölén vidare. Kommunens tjänstemän



Omläpade ombyggnationer pågår på fastigheten vid Oxuddön, något som Värmdö kommun vill stoppa. Bilden visar hur gårdens utseende varit i närliggande Oxuddön, där bilden är ett foto från byggnadskontoret.

har enligt byggnadschefen inte gått in i byggnaderna. de styrmedel som finns enligt lagen, fortsätter Carina Mölén.

Byggnads- och miljöenheten kommer att ta beslut om vax den 17 april. Fortsätter byggnationerna kan kommunen ställa krav på återställande.

**CARINA MÖLÉN**  
Byggnadschefen  
Tel: 0844 54 27 04