



Stockholm den 3 juli 2017

Vellinge kommun
235 81 Vellinge

Begäran med anledning av Vellinge kommuns felaktiga handläggning av ärende om bygglov

1. Begäran

- 1.1 Tommie Dahlström och Lena Dahlström begär att Vellinge kommun lämnar tillbaka den mark som de, för att beviljas bygglov, ålades att avstå till kommunen utan ersättning, samt ersätter dem med 26 000 kr, jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen, för de förrättningskostnader som de tvingades betala på grund av kommunens agerande.
- 1.2 Kommunen ska även se till att marken, efter att den har återlämnats till makarna Dahlström, får användas för sådana ändamål för vilka bostadsfastigheter normalt används. Samtliga kostnader för att genomföra de åtgärder som krävs för att tillmötesgå denna begäran ska betalas av kommunen. Den mark som avses är den som är markerad med rött i bifogad karta (se [bilaga 1](#)).
- 1.3 Kommunen får tillfälle att senast den 31 augusti 2017 ge besked till undertecknade ombud om den avser att tillmötesgå makarna Dahlströms begäran. För det fall kommunen inte gör detta har vi deras uppdrag att gå vidare med ärendet till tingsrätt.

2. Bakgrund

- 2.1 Den 30 september 2011 förvärvade makarna Tommie Dahlström och Lena Dahlström fastigheten Vellinge Höllviken 5:109 i Vellinge kommun. Vid tidpunkten för förvärvet fanns en befintlig fritidsbostad på fastigheten. Makarnas avsikt med förvärvet var att riva den befintliga fritidsbostaden och att uppföra ett nytt bostadshus på tomten för åretruntboende. För att kunna göra detta behövde makarna erhålla bygglov från kommunen.
- 2.2 I december 2012 kontaktade makarna Dahlström kommunen för att få information om vad som gällde vid en bygglovsansökan för deras fastighet. De fick då ett muntligt besked om att en förutsättning för att kommunen skulle bevilja dem bygglov var att de utan ersättning avstod en del av sin fastighet till kommunen. Makarna Dahlström bad kommunen om att få information om detta krav skriftligen.
- 2.3 I mitten av januari 2013 fick makarna Dahlström en skrivelse från kommunen där den utvecklade kravet på markavstående som en förutsättning för bygglov (se bilaga 2). I skrivelsen upplyste kommunen om att det inom makarna Dahlströms fastighet fanns mark som enligt gällande detaljplan var utlagd som allmän platsmark, och att planen inte var genomförd i den delen. Kommunen uppgav vidare att den under sådana förhållanden inte upprättar nybyggnadskartor.
- 2.4 Kommunen förklarade vidare att den, i stället för att ansöka om fastighetsbildning och ”tvinga alla fastighetsägare att genomföra planen”, hade beslutat att genomföra planen ”stegvis” när en fastighetsägare genomför en nybyggnation på sin fastighet. Detta sker genom att kommunen ålägger berörd fastighetsägare att, i

samband med en ansökan om bygglov, överlåta den del av fastigheten som enligt detaljplanen är utlagd som allmän platsmark till kommunen.

- 2.5 Enligt kommunen skulle överlåtelsen ske utan ersättning och fastighetsbildningskostnaderna betalas av fastighetsägaren. Kommunen uppgav vidare att den hade en ”överenskommelse med lantmäteriet om en nedsatt taxa för denna åtgärd” och att en förutsättning för att den lägre taxan skulle gälla hos Lantmäteriet var att kommunen upprättade överenskommelser och ansökningar.
- 2.6 Av den anledningen bifogade kommunen en skriftlig överlåtelsehandling som kommunen hade upprättat (se bilaga 3). Enligt villkoren i denna skulle makarna Dahlström dels utan ersättning avstå en del av sin fastighet till kommunen, dels betala förrättningskostnaderna för avtalets genomförande.
- 2.7 Makarna Dahlström uppfattade kommunen på så sätt att de inte hade något annat val än att acceptera avtalet för att kunna få bygglov. Den 22 januari 2013 undertecknade de därför överlåtelsehandlingen.
- 2.8 Den 2 april 2013 beslutade Lantmäteriet om fastighetsreglering på grundval av överlåtelsehandlingen (se bilaga 4). Beslutet om fastighetsreglering innebar att 52 m² mark överfördes utan ersättning från makarna Dahlströms fastighet till den av kommunen ägda gatufastigheten Vellinge Höllviken 19:54, samt att förrättningskostnaden skulle betalas av Tommie Dahlström och Lena Dahlström med hälften vardera. Den 28 maj 2013 betalade makarna Dahlström totalt 26 000 kr till Lantmäteriet avseende förrättningskostnaden (se bilaga 5).

- 2.9 Den 8 juli 2013 lämnade makarna Dahlström in bygglovsansökan till kommunen avseende det nya bostadshuset. Kommunen beviljade deras ansökan om bygglov den 17 september 2013 (ärende med dnr 2013-1283).
- 2.10 Under 2016 publicerades ett flertal artiklar i tidningen Sydsvenskan där kommunens förfarande med villkorade bygglov uppmärksammades och kritiserades, bland annat av företrädare för Lantmäteriet (se t.ex. bilaga 6).
- 2.11 Till följd av kritiken tillsatte kommunen en intern utredning, som resulterade i att kommunstyrelsen den 27 februari 2017 beslutade att ändra riktlinjerna för handläggning av bygglovsansökningar i situationer som dessa (se bilaga 7).

3. Grunder för begäran

- 3.1 Kommunen har inte haft stöd i lag för att, som ett villkor för att bygglov skulle beviljas, ålägga makarna Dahlström att genom avtal avstå en del av sin fastighet till kommunen utan ersättning samt att stå kostnaderna för fastighetsregleringen.
- 3.2 Kommunen har även lämnat felaktiga uppgifter om att den i annat fall hade rätt att tvångsinlösa marken, samt att den hade en särskild överenskommelse med Lantmäteriet om en nedsatt taxa för förrättningskostnader, som förutsatte att överlåtelsen skedde genom ett avtal som kommunen upprättade (jämför bilaga 2 med bilaga 8).
- 3.3 Kommunen har alltså förmått makarna Dahlström att ingå ett för dem ofördelaktigt avtal som innebar att de utan ersättning ålades att avstå 52 m² av sin fastighet till kommunen samt att betala 26 000 kr i förrättningskostnader.

- 3.4 Makarna Dahlström har haft anledning att lita på att kommunen lämnat riktiga uppgifter. De hade aldrig gått med på avtalet om de hade känt till att kommunen saknade fog för sina krav.
- 3.5 Makarna Dahlström emotser därför att kommunen, i enlighet med vad som angetts ovan, lämnar tillbaka marken och ersätter dem för förrättningskostnaderna.

Med vänliga hälsningar,

Fredrik Bergman, chefsjurist

E-post: fredrik.bergman@centrumfornattvisa.se

Tel: 070-82 19 655

Lisa Linder, jurist

E-post: lisa.linder@centrumfornattvisa.se

Tel: 073-339 43 77

Förteckning över bilagor

1. Karta med överförd mark rödmarkerad
2. Skrivelse från kommunen den 16 januari 2013
3. Överlåtelsehandling från kommunen den 16 januari 2013
4. Protokoll fastighetsreglering den 2 april 2013
5. Fakturor avseende förrättningskostnader den 20 maj 2013
6. Artikel från Sydsvenskan den 1 mars 2016
7. Kommunstyrelsens beslut den 27 februari 2017
8. E-postkorrespondens mellan Lantmäteriet och Vellinge kommun