

Till

Malmö tingsrätt
Box 265
201 22 Malmö

MALMÖ TINGSRÄTT
Enhet 12

INKOM: 2018-06-11
MÅLNR: T 3880-18
AKTBIL: 29

Endast per e-post till avd1.malmo.tingsratt@dom.se

Malmö den 8 juni 2018

Mål nr T 3880-18, Enhet 11

Lena Dahlström, Tommie Dahlström ./. Vellinge kommun

SVAROMÅL

Kärande:

Lena Dahlström, 
Tommie Dahlström, 


Ombud:

Juristerna Alexandra Loyd och Johannes Forssberg
Centrum för rättvisa
Box 2215
103 15 Stockholm

Svarande:

Vellinge kommun, 212000-1033
235 81 Vellinge

Ombud:


Advokatfirman Lindahl KB
Studentgatan 6
211 38 Malmö


I egenskap av ombud för Vellinge kommun ("**Kommunen**") får vi avge svaromål enligt följande.

1 INSTÄLLNING

- 1.1 Kommunen bestrider Lena Dahlströms och Tommie Dahlströms ("**Makarna Dahlström**") yrkande i dess helhet. Sättet att beräkna ränta vitsordas som skäligt i och för sig. Vidare vitsordas att Makarna Dahlström haft kostnad för förrättning om 26 000 kr.
- 1.2 Kommunen yrkar för egen del ersättning för rättegångskostnad med belopp som senare kommer att anges.

2 OMSTÄNDIGHETER

2.1 Allmän bakgrund

- 2.1.1 Makarna Dahlström förvärvade fastigheten [REDACTED] ("**Fastigheten**") under hösten 2011. För Fastigheten gäller sedan den 3 februari 1993 detaljplanen Höllviksstrandområde ("**Detaljplanen**").
- 2.1.2 Detaljplanen avser ett område som tidigare har utgjorts av i huvudsak fastigheter med fritidshusbebyggelse. Området planlades först år 1944 genom införande av byggnadsplan. Vid denna tidpunkt var området dock redan utbyggt. Befintliga fastigheter och bebyggelse kom då att strida mot byggnadsplanen i viss utsträckning. Anledningen till detta var bl.a. att planförfattaren hade föreskrivit bredare vägar i området för att efterkomma gällande krav på trafiksäkerhet och framkomlighet, vilket man inte hade tagit hänsyn till när området bebyggdes.
- 2.1.3 Planstridigheten kom främst att bestå i att del av de enskilda fastighetsägarnas mark enligt byggnadsplanen kom att utgöra allmän platsmark att användas för just breddning av befintlig väg. Allmän platsmark får endast användas till allmänna ändamål och får således inte nyttjas för de enskilda fastighetsägarnas ändamål. Det fastställdes inte hur många kvadratmeter av de enskilda fastigheternas yta som utgjordes av allmän platsmark.
- 2.1.4 År 1985 infördes en moderniserad version av i princip samma planering som år 1944 för att bl.a. uppfylla normer om friytor och lekplatser. Stora områden avsattes till bollplaner och lekplatser, vilka också utgörs av allmän platsmark.
- 2.1.5 Genomdrivandet av de planenliga intentionerna om bl.a. vägbreddning och skapandet av lekplatser m.m. har varit begränsad. När Detaljplanen skulle införas år 1993 var befintliga förhållanden i stor utsträckning fortfarande inte planenliga. Skälet till detta kan i stor utsträckning tillskrivas det faktum att det råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark i området. Detta innebär bl.a. att det är en enskild huvudman, som ofta utgörs av så kallade vägföreningar, istället för Kommunen som i första hand ska se till att allmän platsmark används för de ändamål den är avsedd.
- 2.1.6 Plangenomförande med kommunalt huvudmannaskap regleras i Plan- och bygglagen (2010:900) ("**PBL**") och är till skillnad från vad som gäller för enskilt huvudmannaskap tvingande för kommunen. Plangenomförande vid enskilt

huvudmannaskap har ett mycket större inslag av frivillighet. Dessutom består medlemmarna i vägföreningar av fastighetsägarna i området.

- 2.1.7 När det gäller aktuellt område har fastighetsägare med en planstridig fastighet, som redan är bebyggd och anlagd med utfart, inte varit särskilt angelägna om att förändra förhållandena på sina fastigheter för att tillse att den allmänna platsmarken kan användas för sitt ändamål – breddning av vägar och anläggandet av lekplatser – eller varit beredda att bekosta sådana åtgärder. Därför har vägföreningarna i området helt enkelt valt att inte genomföra intentionerna i Detaljplanen.
- 2.1.8 Det undermåliga plangenomförandet i området har dock vållat problem när fastighetsägare velat göra om sina fritidshus till året runt bostäder. Detta kräver nämligen bygglov och sådant kan inte beviljas för de fastigheter i området som delvis består av allmän platsmark eftersom byggrätten för dessa fastigheter inte är fastställd.

2.2 Kommunens rutin för handläggning av bygglovsansökningar vid oklara gränser

- 2.2.1 För att bygglov ska kunna beviljas krävs enligt 9 kap. 30 § 1 st. 1a och 2 p. PBL att fastigheten för vilken bygglov söks är överensstämmande med gällande detaljplan samt att åtgärden som bygglovet avser inte strider mot detaljplanen. För att avgöra om en åtgärd strider mot gällande detaljplan måste bl.a. kontrolleras att åtgärden inte strider mot fastighetens byggrätt, vilket är den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en fastighet.
- 2.2.2 De fastigheter i området, som delvis utgjordes av allmän platsmark var i visst avseende inte förenliga med Detaljplanen. Vidare föreskriver Detaljplanen fastigheternas byggrätter såsom en procentsats av deras kvartersmark. Då varken areal för kvartersmark eller allmän platsmark hade fastställts för fastigheterna kunde man inte räkna ut fastigheternas byggrätter. Beviljande av bygglov var således inte möjligt.
- 2.2.3 Mot bakgrund av ovanstående problematik samt det undermåliga plangenomförandet utarbetade Kommunen en rutin för att möjliggöra beviljandet av bygglov i området. Rutinen innebar att fastighetsägare, som avsåg att genomföra nybyggnation på sin fastighet, skulle överlåta den del av fastigheten, som enligt Detaljplanen utgjorde allmän platsmark, till intilliggande kommunalägd gatufastighet. Genom förrättning fastställdes sedan storleken på fastighetens kvartersmark. På detta sätt kunde Kommunen medverka till att bygglov kunde beviljas för de fastighetsägare som sökte Kommunens hjälp med en lösning på problematiken.
- 2.2.4 Vidare åstadkom Kommunen ett smidigt sätt att genomdriva Detaljplanen utan att ansöka om fastighetsbildning och tvinga samtliga fastighetsägare i området att genomföra Detaljplanen. Rutinen syftade till att dels succesivt förbättra fastighetsindelningen i området, dels klargöra hur stor del av varje fastighet som utgjordes av allmän platsmark respektive kvartersmark enligt Detaljplanen. Rutinen har varit överensstämmande med såväl intentionerna i Detaljplanen som kraven i PBL. Rutinen är inte på något sätt lagstridig.

- 2.2.5 Det är korrekt att Kommunen ändrat sin rutin för handläggningen av bygglovsansökningar vid oklara gränser. Detta innebär inte att föregående förfarande var lagstridigt eller felaktigt på annat sätt.
- 2.2.6 Fastighetsägarna erhöll genom Kommunens lösning dels en fastighet som överensstämde i alla avseenden med Detaljplanen, dels ett fastställande av fastighetens byggrätt. Eftersom de enskilda fastighetsägarna således fick stor nytta av förfarandet ansåg Kommunen att kommunala medel inte kunde användas till finansieringen.
- 2.2.7 Marken som överläts till angränsande gatufastigheter saknade värde eftersom den dels utgjordes av allmän platsmark och således inte kunde användas till enskilda ändamål, dels bestod av gatumark. Vidare hade frågan om eventuell ersättning för marken redan avhandlats när marken uppläts till vägförening. Mot denna bakgrund utgick ingen ersättning för marken. Fastighetsägarna erhöll ju dessutom en planenlig fastighet med fastställd byggrätt genom överlåtelsen, vilket får förutsättas betinga ett högre marknadsvärde än en i visst avseende planstridig fastighet med oklar byggrätt.

2.3 Överenskommelsen mellan Makarna Dahlström och Kommunen

- 2.3.1 Precis som anges i stämningsansökan utgjorde Fastigheten vid Makarna Dahlströms förvärv en sådan fastighet vars mark bestod av såväl kvartersmark som allmän platsmark. Fastigheten var således i visst avseende planstridig. Vidare hade Fastighetens andel allmän platsmark aldrig fastställts och Fastighetens byggrätt var således oklar. Mot denna bakgrund kunde bygglov inte beviljas för Fastigheten.
- 2.3.2 Det är korrekt att Kommunen tillsände Makarna Dahlström brevet av den 16 januari 2013 (bilaga 8 till stämningsansökan). I brevet redogjordes för rutinen som Kommunen tillämpade för att lösa bygglovsproblematiken åt fastighetsägarna i området. Vidare angavs hur denna lösning skulle kunna tillämpas på Fastigheten för att Makarna Dahlström skulle kunna beviljas bygglov. Överenskommelse med det avtalsinnehåll som behövdes för att genomföra lösningen bifogades brevet. Vidare uppmanades Makarna Dahlström genom brevet att boka ett möte med Kommunen.
- 2.3.3 Makarna Dahlström återkom aldrig med någon mötesbokning. Vidare ifrågasatte de inte överenskommelsen eller efterfrågade om det fanns någon alternativ lösning till den som Kommunen erbjöd. Responsen på brevet var endast att Makarna Dahlström undertecknade och återsände överenskommelsen till Kommunen.
- 2.3.4 När det gäller informationen i brevet angående taxa hos Lantmäteriet stämmer det att Kommunen vid detta tillfälle inte hade någon överenskommelse om lägre taxa. Kommunen och Lantmäteriet hade dock kommit överens om att Kommunen skulle tillse att kompletta och erforderliga handlingar översändes till Lantmäteriet för att minska kostnaderna. Det kan noteras att någon specificerad uppgift om kostnaden inte lämnades i brevet. För det fall Makarna Dahlström satt stor vikt vid uppgiften får det förutsättas att de hade kontaktat Kommunen för att erhålla ett klart besked i frågan.
- 2.3.5 Kommunen har övervägt alternativet att tvångsinlösa den allmänna platsmarken i det aktuella området för att tillse plangenomförandet och underlätta för framtida

hantering av bygglovsansökningar. Angivandet av detta i brevet utgjorde endast en allmän bakgrund till den rutin som Kommunen istället tillämpade. Det stämmer inte att denna information i brevet skulle vara felaktig. Det är vidare uppenbart att den lämnats som en upplysande bakgrund och inte syftat till att utgöra ett påtryckningsmedel.

- 2.3.6 Kommunens uppgifter har inte gett uttryck för makt eller auktoritet. Det stämmer inte att Kommunen skulle ha tvingat Makarna Dahlström att ingå överenskommelsen. Det har inte heller funnits anledning för Makarna Dahlström att uppfatta det så.
- 2.3.7 Lantmäteriet beslutade den 2 april 2013 om fastighetsreglering i enlighet med överenskommelsen. Av beslutet framgår bl.a. att berörda fastigheter efter regleringen är varaktigt lämpade för sitt ändamål samt att Fastigheten efter regleringen stämmer med Detaljplanen. Makarna Dahlqvist beviljades bygglov i enlighet med sin ansökan den 17 september 2013.
- 2.3.8 Det är inte korrekt att överenskommelsen med Kommunen inte skulle ha inneburit några som helst fördelar för Makarna Dahlström. De erhöll dels en fastighet som i alla avseenden överensstämde med Detaljplanen, dels ett fastställande av Fastighetens byggrätt. De kunde beviljas bygglov och genom att ha erhållit en i alla avseenden planerlig fastighet med fastställd byggrätt har Fastigheten dessutom fått ett ökat marknadsvärde än tidigare då den i visst avseende var planstridig med oklar byggnadsrätt.
- 2.3.9 Det är ostridigt i målet att Makarna Dahlström förvärvade Fastigheten i syfte att riva det befintliga fritidshuset och istället uppföra en året runt bostad samt att detta erfordrade bygglov. Ett alternativ för att åstadkomma detta har varit den lösning som Kommunen föreslog, och som Makarna Dahlström valde.
- 2.3.10 Huruvida det funnits alternativa lösningar som kunde möjliggöra att Makarna Dahlström skulle kunna beviljas bygglov påverkar inte lagligheten i Kommunens förfarande. Det kan dock noteras att Makarna Dahlström inte på något sätt har undersökt alternativ till Kommunens lösning.
- 2.3.11 Makarna Dahlström har förfarit oaktsamt genom att inte undersöka andra alternativ än de som Kommunen lade fram. De har dessutom inte utnyttjat sin möjlighet att ansöka om bygglov och därvid överklaga ett eventuellt avslag.

2.4 Särskilt om den överlåtna markens värde och förrättningskostnaderna

- 2.4.1 Kommunen bestrider att den överlåtna marken skulle ha något värde överhuvudtaget. Det är fråga om allmän platsmark som dessutom legat på gatumark. Marken är därför värdelös eftersom en enskild inte kan förfoga över marken i realiteten. Allmän platsmark är mark avsedd för gemensamt behov. Det krävs exempelvis tillstånd för att anordna sammankomster och tillställningar på offentlig plats enligt 1 kap. 2 § 2 p. och 2 kap. 4 § 1 st. ordningslagen (1993:1617). En köpare av Fastigheten skulle inte ha åsatt den allmänna platsmarken något värde.
- 2.4.2 Till detta kommer att ersättningsfrågan avseende marken avhandlades mellan Fastighetens ägare och vägföreningen när marken år 1971 uppläts till föreningen och sammanfattningsvis saknas alltså grund för att Makarna Dahlström skulle ha rätt till ersättning för marken.

- 2.4.3 Det kan även noteras att den överlåtna marken aldrig kan innebära någon ekonomisk vinning för Kommunen eftersom marken inte är avsedd att någonsin säljas eller exploateras annat än till allmän nytta, som inte medför några intäkter för Kommunen.
- 2.4.4 När det gäller förrättningskostnaderna vitsordas i och för sig att dessa uppgår till 26 000 kr. Kommunen kan dock inte under några förhållanden bli ersättningskyldig för dessa. Makarna Dahlström har accepterat att betala kostnaderna. I ett alternativt scenario hade förrättning dessutom under alla förhållanden behövt ske. Kostnaderna hade således uppkommit under alla omständigheter. Makarna Dahlström har vidare haft nytta av kostnaden.

3 RÄTTLIGA GRUNDER I SAMMANFATTNING

3.1 Kommunen har inte gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång

- 3.1.1 Kommunen har inte utövat något tvång. Kommunen har inte heller ställt upp villkor för beviljande av bygglov. Den information och överenskommelse som lämnades till Makarna Dahlström var inte avsedd som påtryckningsmedel och det har inte heller funnits skäl för Makarna Dahlström att uppfatta det så. Vidare accepterade Makarna Dahlström frivilligt, efter rådrum, den av Kommunen föreslagna lösningen för att möjliggöra beviljande av bygglov.
- 3.1.2 Lösningen som parterna kom överens om innefattar inga lagstridiga villkor och Kommunen har inte förfarit på ett sätt som är lagstridigt eller lämnat lagstridig information i samband med ingåendet av överenskommelsen. Syftet med överenskommelsen har varit att efterkomma intentionerna i gällande Detaljplan och bestämmelserna i PBL samt att skapa fastigheter som är varaktigt lämpade för sina ändamål. Makarna Dahlström har vidare haft nytta av överenskommelsen.

3.2 Kommunen har inte gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning

- 3.2.1 Kommunen har inte gjort sig skyldig till fel eller försummelse. Kommunen har inte tillämpat bestämmelser i PBL felaktigt. Skulle tingsrätten komma fram till att Kommunen gjort något felaktigt ska noteras att det varit fråga om tillämning av svårtolkade bestämmelser som Kommunen tolkat och tillämpat med de enskildas bästa i åtanke. Det har inte varit fråga om någon som helst vinning för Kommunen. Eventuellt fel har således varit ursäktligt.
- 3.2.2 Till detta kommer att Kommunens agerande i samband med träffandet av överenskommelsen inte utgör myndighetsutövning. Det har snarare varit fråga om rådgivning.

3.3 Kommunen har inte genom fel eller försummelse lämnat felaktiga upplysningar eller råd

- 3.3.1 Kommunen har inte lämnat felaktiga upplysningar eller råd. Kommunen har inte heller gjort sig skyldig till fel eller försummelse. För det fall tingsrätten skulle finna

att Kommunen genom fel eller försummelse lämnat felaktiga upplysningar eller råd saknas särskilda skäl att ålägga Kommunen skadeståndsskyldighet.

3.4 Makarna Dahlström har inte lidit någon skada till följd av Kommunens agerande

3.4.1 Överenskommelsen har inte orsakat Makarna Dahlström någon skada. Fastighetens marknadsvärde har inte minskat utan snarare stigit till följd av att den nu är i alla avseenden planenlig med en fastställd byggrätt. Vidare har ersättningsfrågan avseende den överlåtna allmänna platsmarken redan avhandlats vid upplåtelsen år 1971. Kommunen bestrider att den överlåtna markytan skulle betinga något marknadsvärde alls eftersom den inte kan användas för enskilda ändamål samt utgörs av gatumark.

3.4.2 Under alla förhållanden hade Makarna Dahlström fått betala förrättningskostnaderna oavsett Kommunens förfarande. Det saknas orsakssamband mellan Kommunens agerande och Makarna Dahlströms skada.

3.5 Eventuellt skadestånd ska jämkas

3.5.1 Under alla förhållanden har Makarna Dahlströms agerande i samband med ingåendet av överenskommelsen varit oaktsamt och de ska anses som medvällande till eventuell skada. Detta genom att de inte eftersökt alternativ till av Kommunen föreslagen lösning samt låtit bli att vidta åtgärder för att utverka ett överklagbart beslut genom att ansöka om bygglov.

4 BEVISNING

Kommunen begär anstånd att inkomma med bevisningsuppgift tills dess det klarlagts vilka omständigheter som är tvistiga.

