



Stockholm den 26 september 2018

Malmö tingsrätt  
Avdelning 1  
Box 265  
201 22 Malmö

**Mål nr T 388-18, Lena Dahlström och Tommie Dahlström ./.**

**Vellinge kommun, angående skadestånd**

Tingsrätten har förelagt makarna Dahlström att yttra sig över kommunens svaromål, aktbilaga 29. Med anledning av detta får makarna anföra följande.

**1. INLEDNING**

- 1.1 Makarna Dahlström uppfattar sakomständigheterna i målet som i huvudsak ostridiga.
- 1.2 I det följande kommenteras först de frågor som makarna Dahlström uppfattar som stridiga, med utgångspunkt i kommunens svaromål. Därefter görs ett tillägg vad gäller den rättsliga grunden för talan.

**2. STRIDIGA FRÅGOR**

- 2.1 De påståenden som kommunen anför i svaromålet föranleder sammanfattningsvis följande kommentarer från makarna Dahlström.

## **2.2 Kommunen hade inte rätt att tvångsinlösa marken**

- 2.2.1 Kommunen anför att den hade övervägt alternativet att tvångsinlösa den allmänna platsmarken för att genomföra detaljplanen samt antyder att kommunen i och för sig hade rätt att göra detta (se svaromålet p. 2.3.5).
- 2.2.2 Makarna Dahlström bestrider att kommunen i och för sig skulle haft rätt att tvångsinlösa den omtvistade markremsan. En sådan åtgärd skulle förutsätta att det var kommunen som var huvudman för den allmänna platsmarken (se stämningsansökan p. 4.1.10). Som kommunen själv anger råder det enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken i området (se svaromålet p. 2.1.5).

## **2.3 Makarna Dahlströms bygglov kunde beviljas utan markavstående till kommunen**

- 2.3.1 Kommunen anför att makarna Dahlströms bygglov inte kunde beviljas utan markavstående till kommunen. Detta dels för att makarnas fastighet inte överensstämde med detaljplanen och åtgärden stred mot detaljplanen, dels för att fastighetens byggrätt var oklar eftersom byggrätten inte var fastställd (se svaromålet p. 2.2.1 och 2.3.1).
- 2.3.2 Makarna Dahlströms inställning är att kommunen har gjort en felaktig bedömning i detta avseende.
- 2.3.3 Det kan inledningsvis konstateras att såväl fastigheten som åtgärden överensstämde med detaljplanen. Som framgår av praxis från Mark- och miljööverdomstolen ska en fastighet anses överensstämma med detaljplanen så länge dess utformning inte omöjliggör den markanvändning som föreskrivs i planen. I det mål som makarna Dahlström hänvisar till i stämningsansökan kom

Mark- och miljööverdomstolen fram till att bygglov kunde beviljas på en fastighet trots att den bestod av såväl kvartersmark som allmän platsmark, se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 november 2017 i mål nr P 4414-17 (bilaga 1). På motsvarande sätt borde Vellinge kommun ha beviljat makarna Dahlström bygglov utan att den omtvistade markremsan först avstods till kommunen.

- 2.3.4 Även om man godtar kommunens bedömning att inslaget av allmän platsmark på fastigheten innebar att den inte stämde överens med detaljplanen, vilket makarna Dahlström i och för sig bestrider, hade det inte funnits något hinder för kommunen att bevilja bygglov för fastigheten i befintlig skick med stöd av bestämmelsen om liten avvikelser i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900) i den lydelse som var gällande mellan den 2 maj 2011 och den 1 januari 2015.
- 2.3.5 Makarna Dahlström bestrider också att fastighetens byggrätt inte var fastställd och att det av den anledningen saknades möjlighet att bevilja makarna bygglov. En fastighets byggrätt fastställs genom detaljplan (se exempelvis Didón m.fl., Plan- och bygglagen [7 december 2017, Zeteo] ingressen till 4 kap.). Enligt gällande detaljplan får högst en femtedel av tomten bebyggas (se aktbilaga 7, s. 6 andra stycket). Byggrätten var och är alltså fastställd till 20 procent av tomtens yta.
- 2.3.6 Makarnas Dahlströms bygglov avsåg ett hus i ett plan på 258 kvadratmeter. För att rymmas inom den fastställda byggrätten om 20 procent krävdes därmed att tomtmarken, det vill säga fastighetens yta minskad med ytan för den allmänna platsmarken, uppgick till minst 1 290 kvadratmeter.

- 2.3.7 Innan marköverlåtelsen till kommunen uppgick makarnas fastighet till 1 670 kvadratmeter. Ytan för den mindre del av fastigheten som bestod av allmän platsmark framgår av rödmarkeringen på den plankarta som kommunen skickade till makarna Dahlström tillsammans med överlåtelseavtalet (aktbilaga 2). För att makarnas hus skulle rymmas inom byggrätten krävdes alltså att rödmarkeringen på kartan inte översteg 380 kvadratmeter.
- 2.3.8 Kommunen anför att det var oklart om det tilltänkta huset rymdes inom fastställd byggrätt. Redan av den aktuella plankartan kan det konstateras att ytan för den allmänna platsmarken är långt mindre än 380 kvadratmeter. I själva verket uppmättes ytan vid förrättningen till 52 kvadratmeter. Makarna Dahlströms hus rymdes alltså med stor marginal inom byggrätten.
- 2.3.9 Kommunens påstående att bygglov inte kunde beviljas utan att den omtvistade markremsan först skildes från fastigheten stämmer alltså inte.

## **2.4 Förrättningskostnaderna var inte oundvikliga**

- 2.4.1 Kommunen påstår att makarna Dahlström under alla omständigheter, även i alternativa scenarion, hade behövt betala förrättningskostnader hos Lantmäteriet (se svaromålet p. 2.4.4).
- 2.4.2 Makarna Dahlström bestrider det påståendet. Som har utvecklats i stämningsansökan och i detta yttrande hade kommunen kunnat bevilja bygglov utan förrättning.

## **2.5 Det bestrids att kommunens förfarande ökade fastighetens marknadsvärde samt att den överförda marken var värdelös**

2.5.1 Kommunen påstår att fastighetens marknadsvärde ökade till följd av kommunens förfarande (se svaromålet p. 2.3.8).

2.5.2 Makarna Dahlström bestrider det påståendet.

2.5.3 Kommunen påstår vidare att de 52 kvadratmeter mark som överfördes från makarna till kommunen saknade värde. Detta eftersom a) den inte gick att använda (se svaromålet p. 2.2.7), b) en köpare av fastigheten inte skulle ha åsatt den något värde (se svaromålet p. 2.4.1) samt c) ersättningsfrågan avseende marken redan avhandlats mellan fastighetens ägare och vägföreningen när marken år 1971 uppläts till föreningen (se svaromålet p. 2.4.2).

2.5.4 Makarna Dahlström bestrider även det påståendet och hänvisar till den värdering som har gjorts av markens värde (aktbilaga 3).

## **2.6 Makarna Dahlström ingick inte avtalet frivilligt**

2.6.1 Kommunen påstår att makarna Dahlström frivilligt accepterade överenskommelsen med kommunen (se svaromålet p. 3.1.1).

2.6.2 Makarna Dahlström bestrider att de frivilligt gick med på att utan ersättning överföra 52 kvadratmeter av sin mark till kommunen och dessutom betala 26 000 kronor för det.

2.6.3 När kommunen i december 2012 muntligen beskrev sina krav för bygglov reagerade makarna Dahlström och begärde att få kommunens krav i skrift, vilket de sedan fick (aktbilaga 11). När makarna Dahlström mottog kommunens skrivelse, tillsammans med det avtal som kommunen begärde att de skulle underteckna

(aktbilaga 12), stod det helt klart för dem att kommunen begärde marköverlåtelse utan ersättning samt betalning av förrättningskostnader för att de skulle få bygga sitt hus.

2.6.4 Det kommunen påstår om att denna skrivelse skulle vara någon slags informationsbrev, som dessutom lämnade öppet för alternativa tillvägagångssätt till det som kommunen anvisade, stämmer inte. Makarna Dahlström har med fog uppfattat kommunens inställning på det sättet att det anvisade avtalet var en förutsättning för att bygglov skulle beviljas.

2.6.5 Enskilda måste i allmänhet kunna lita på uppgifter som lämnas av statliga eller kommunala myndigheter och i synnerhet på preciserade uppgifter som lämnas av en kommun i samband med att en enskild efterfrågar besked om förutsättningarna för bygglov. Det fanns inte någon särskild anledning som gav makarna Dahlström skäl att ifrågasätta de uppgifter som kommunen lämnade till dem i det aktuella ärendet.

## **2.7 Makarna Dahlström har inte varit medvållande till den skada som kommunen har orsakat dem**

2.7.1 Kommunen påstår att makarna Dahlström har varit medvållande till den skada som de har orsakats (se svaromålet p. 3.5.1).

2.7.2 Makarna Dahlström bestrider att de har varit medvållande till skadan. Det kan inte anses oaktsamt att efterkomma en kommuns uttryckliga krav i ett ärende där kommunen är beslutsmyndighet.

**3.        ANGÅENDE DEN RÄTTSLIGA GRUNDEN FÖR TALAN**

3.1       Makarna Dahlström gör gällande att även 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) kan leda till den begärda rättsföljden. I tillägg till vad som anförts i stämningsansökan p. 2.5 åberopar makarna därför 36 § avtalslagen som rättsligt stöd för sin talan.

Som ovan



Alexandra Loyd



Johannes Forsberg