

Till

Malmö tingsrätt

MALMÖ TINGSRÄTT
Enhet 103 T

INKOM: 2018-10-31
MÅLNR: T 3880-18
AKTBIL: 43

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

Malmö den 31 oktober 2018

Mål nr T 3880-18, Enhet 11

Lena Dahlström, Tommie Dahlström ./. Vellinge kommun

Vi får i enlighet med föreläggande vid den muntliga förberedelsen och med åberopande av tidigare angivna definitioner inkomma med följande

1 YTTRANDE

1.1 Skäl för jämkning enligt 36 § avtalslagen föreligger inte

- 1.1.1 Kommunen bestrider att förutsättningar för jämkning enligt 36 § avtalslagen skulle föreligga. Det är inte korrekt att överenskommelsen innebar ensidiga och betungande förpliktelser för Makarna Dahlström. Som tidigare angetts erhöll Makarna Dahlström genom överenskommelsen en fastighet som överensstämde med detaljplan, till skillnad från när Makarna Dahlström förvärvade Fastigheten.
- 1.1.2 Marken som överläts saknade dessutom värde för Makarna Dahlström och kostnaderna för förrättning skulle uppstått oaktat överenskommelsen. Därutöver kan konstateras att överenskommelsen möjliggjorde att bygglov kunde beviljas Makarna Dahlström.
- 1.1.3 Det kan därtill noteras att Kommunen överhuvudtaget inte erhållit några fördelar genom överenskommelsen. Marken som överförts till Kommunens fastighet är inte avsedd att någonsin säljas eller exploateras annat än till allmän nytta, som inte medför några intäkter för Kommunen. När det gäller förrättningskostnaderna har dessa tillfallit Lantmäteriet och inte Kommunen.
- 1.1.4 Vidare ifrågasätts påståendet att ifall 36 § avtalslagen tillämpas på så sätt att avtalsvillkoren jämkas eller lämnas utan avseende innebär det att Makarna Dahlström ska ersättas med yrkat belopp.

1.2 Kommunen har inte lämnat felaktiga upplysningar eller råd

- 1.2.1 Kommunen har inte felaktigt påstått att rätt att tvångsinlösa marken föreläggat. De uppgifter som lämnas i brevet i detta avseende utgör endast allmän bakgrundsinformation. Under alla förhållanden har informationen inte varit felaktigt. Det har varit fråga om pass bristfälligt plangenomförande under enskilt huvudmannaskap. Genom ändring i Detaljplanen har det varit möjligt för Kommunen att skapa förutsättningar för att tvångsinlösa marken.

- 1.2.2 Vidare har Kommunen inte felaktigt påstått att Kommunen hade en överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt förrättningskostnad som förutsatte att Kommunens avtal användes. Under alla förhållanden har det förelegat en överenskommelse med Lantmäteriet. Den innebar att Kommunen skulle tillse att handlingarna som översändes till Lantmäteriet skulle vara ordnade på visst sätt eftersom det var mest kostnadseffektivt.
- 1.2.3 Kommunen bestrider att de uppgifter som lämnats till Makarna Dahlström i samband med att överenskommelsen träffades skulle vara entydiga, konkreta, reservationslösa eller ge uttryck för maktutövning.
- 1.2.4 Det får vidare förutsättas att Makarna Dahlström vid sitt förvärv av Fastigheten hade full insikt i att del av Fastigheten utgjorde allmän platsmark samt var upplåten till vägföreningen. Det måste ha ålegat Makarna Dahlström att undersöka vägföreningens eventuella möjligheter att samverka till en lösning på Makarna Dahlströms problematik med bygglovet. Kommunen har endast upplyst Makarna Dahlström om den möjliga lösning på deras problem som Kommunen kunde vara behjälplig med. För det fall Kommunen skulle bedömas ha utelämnat information ska detta inte ses som en felaktig upplysning.

1.3 Makarna Dahlström har inte lidit skada

Allmänt

- 1.3.1 Kommunen hänvisar till invändningarna beträffande att Makarna Dahlström inte lidit skada både vad avser Makarna Dahlströms förstahandsgrund och andrahandsgrund. Det faktum att Makarna Dahlström inte lidit skada menar Kommunen även kan få betydelse för oskälighetsprövningen enligt 36 § avtalslagen.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov var inte uppfyllda

- 1.3.2 Enligt 9 kap. 30 § PBL gäller bl.a. som förutsättning för att bevilja bygglov att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen samt att åtgärden inte strider mot detaljplanen.
- 1.3.3 Kommunen vitsordar att Mark- och miljödomstolen i mål nr P 4414-17 slagit fast att en viss fastighet kan anses överensstämma med detaljplan så att hinder mot bygglov av det skälet inte finns, även om fastigheten innehåller både allmän platsmark och kvartersmark. Detta innebär dock inte att Kommunen hade kunnat bevilja Makarna Dahlström bygglov i det aktuella fallet. För att komma till slutsatsen i rättsfallet förutsätts det nämligen att i plankarta framgår att angivna fastighetsgränser inte är avsedda att fastställas. Kommunen kan inte vitsorda att fastighetsgränserna i Detaljplanen inte varit avsedda att fastställas.
- 1.3.4 Därtill kommer ovan nämnda krav om att *åtgärden* inte får strida mot detaljplan. Eftersom det enligt Detaljplanen fanns en maximal byggrätt om 20 procent av kvartersmarken på Fastigheten behövde Fastighetens area i kvartersmark fastställas. Detta hade visserligen kunnat göras genom en fastighetsbestämning av Lantmäteriet. Kostnaden för att låta utföra en sådan motsvarar dock kostnaden som uppstod för förrättningen i aktuellt fall.
- 1.3.5 Makarna Dahlström påstår att förrättningskostnaderna vid ett alternativt scenario hade kunnat undvikas. Kommunen skulle vilja få ett förtydligande av hur Makarna Dahlström menar att uppfyllandet av ovan angivna krav i 9 kap. 30 § PBL i så fall skulle ha säkerställts.

Särskilt om värdet på marken

- 1.3.6 Det måste ha varit känt för Makarna Dahlström vid förvärvet av Fastigheten att densamma delvis bestod av allmän platsmark som var upplåten till vägförening. Vidare får förutsättas att Makarna Dahlström hade vetskap om att endast 20 procent av Fastighetens kvartersmark fick bebyggas enligt Detaljplanen. Dessa omständigheter måste ha påverkat köpeskillingen som Makarna Dahlström betalade för Fastigheten. För det fall Makarna Dahlström inte hade insikt i dessa omständigheter och betalade en köpeskillning till den förra fastighetsägaren som inte avspeglade förhållandena ska inte Kommunen åläggas att ersätta sådan eventuell förlust hos Makarna Dahlström.
- 1.3.7 Eftersom Fastighetens värde redan var anpassat till det förhållande att Fastigheten delvis utgjordes av allmän platsmark upplåten till vägförening har någon värdeminskning på Fastigheten inte uppstått till följd av marköverföringen till Kommunen. Eventuell värdeminskning på Fastigheten får förutsättas ha uppstått hos den fastighetsägare som innehade Fastigheten när byggnadsplanen gjorde marken till allmän platsmark år 1944 eller när upplåtelsen till vägföreningen gjordes år 1971. De försäljningar som därefter har gjorts av Fastigheten får anses ha gjorts till marknadsvärden som speglar att Fastigheten innehåller allmän platsmark.
- 1.3.8 Enligt bifogad förrättningsakt (akt 12-RÄN-1649), Bilaga 1, över bildandet av gemensamhetsanläggningen Höllviken ga:4 och bildandet av Höllvikens vägförening nr 2, vars uppgift var att förvalta [REDACTED], upplåts bl.a. del av Fastigheten (dåvarande fastighetsbeteckning [REDACTED]) till vägföreningen.

Som ovan

[REDACTED]