



Stockholm den 21 november 2018

Malmö tingsrätt  
Avdelning 1  
Box 265  
201 22 Malmö

**Mål nr T 3880-18, Lena Dahlström och Tommie Dahlström ./.**  
**Vellinge kommun, angående skadestånd**

Tingsrätten har förelagt makarna Dahlström att yttra sig över Vellinge kommuns yttrande av den 31 oktober 2018, aktbilaga 43–44, samt utveckla vissa omständigheter i enlighet med vad som bestämts i samband med sammanträdet för muntlig förberedelse. Med anledning av detta får makarna Dahlström anföra följande.

**1. INLEDNING**

- 1.1 I det följande utvecklas först de omständigheter som tingsrätten har efterfrågat. Därefter kommenteras de tillkommande frågor som makarna Dahlström uppfattar som stridiga, med utgångspunkt i kommunens yttrande.

**2. MAKARNA DAHLSTRÖMS KÄNNEDOM OM  
MARKFÖRHÅLLANDENA OCH KOMMUNENS  
UPPGIFTER OM FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGLOV**

- 2.1 Makarna Dahlström har åtagit sig att utveckla vad som varit känt för dem angående fastigheten vid tidpunkten för fastighetsköpet

samt omständigheterna kring den muntliga information som kommunen då lämnade.

- 2.2 I samband med att makarna Dahlström deltog i budgivningen för fastigheten kontaktade Tommie Dahlström kommunen per telefon för att få information om förutsättningar och eventuella restriktioner för nybyggnation av bostadshus i området. Detta var i augusti 2011.
- 2.3 Under telefonsamtalet med kommunen ställde Tommie Dahlström såväl generella frågor om vad som gällde för att få bygglov i Höllviken som specifika frågor om vad som gällde för att få bygglov på den aktuella fastigheten.
- 2.4 Företrädare för kommunen uppgav att det fanns ”prickad mark” längs med vägen på alla tomter i området. Detta var första gången som makarna Dahlström fick information om detta. Som makarna Dahlström uppfattade kommunen i det avseendet innebar den prickade marken att man inte fick bygga bostadshus för nära vägen.
- 2.5 Kommunen underrättade inte Tommie Dahlström under telefonsamtalet om att den kunde komma att kräva marköverföring för att bevilja bygglov och hänvisade inte heller på annat sätt till någon sådan information.

### **3. STRIDIGA FRÅGOR**

- 3.1 De påståenden som kommunen anför i sitt yttrande föranleder sammanfattningsvis följande kommentarer från makarna Dahlström.

### **3.2 Skäl för jämkning enligt 36 § avtalslagen föreligger**

- 3.2.1 Kommunen bestrider att förutsättningar för jämkning enligt 36 § avtalslagen föreligger. Som skäl för detta har kommunen i huvudsak anfört att avtalet om markavstående utan ersättning inte innebar ensidiga och betungande förpliktelser för makarna Dahlström och vidare hänvisat till att makarna erhöll en fastighet som överensstämde med detaljplan. Kommunen har även anfört att avtalet möjliggjorde bygglov samt att kommunen inte erhållit några fördelar genom överenskommelsen (se kommunens yttrande p. 1.1.1–1.1.3).
- 3.2.2 Makarna Dahlström vidhåller att förutsättningar för jämkning enligt 36 § avtalslagen föreligger. Deras fastighet överensstämde med detaljplanen och bygglov kunde beviljas redan innan avtalet ingicks. Avtalet medförde därmed inte några fördelar för makarna Dahlström. Genom avtalet erhöll kommunen däremot 52 kvadratmeter mark.
- 3.2.3 Det ska även noteras att genomförandetiden för detaljplanen gick ut år 1992 (se antagandehandling vid ändring av detaljplan, akt nr. 1233-P131, bilaga 1). Det allmänna intresset av att genomföra planen kan därmed inte göras gällande i samma utsträckning som under genomförandetiden (jfr regeringens beslut den 3 december 2009 i ärende med nr M2008/1835/F/P, s. 3, bilaga 2).
- 3.2.4 Kommunen anför vidare att den mark som makarna Dahlström ålades att överlåta till kommunen saknade värde för dem (se kommunens yttrande p. 1.1.2). Makarna Dahlström bestrider detta.
- 3.2.5 Makarna Dahlström har genom avtalet ålagts att ge upp sin rätt till ersättning för marken som följer av lag (se yttrande av den

8 oktober 2018, aktbilaga 39, p. 2.1.9). Om marken hade tagits i anspråk genom ett korrekt förfarande hade intrångsersättning för marken utgått enligt 4 kap. 3 a § expropriationslagen (1972:719), genom hänvisning från 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

- 3.2.6 Ersättning skulle därmed ha bestämts med utgångspunkt i de planförhållanden som gällde innan marken angavs som allmän plats medan värderingen i övrigt skulle hänföras till värdetidpunkten.
- 3.2.7 Marken angavs som allmän plats när detaljplan antogs för området år 1944. Dessförinnan utgjorde marken enskild tomtmark för bostadsändamål. År 1935 avstyckades fastigheten för att begagnas som tomt för sommarbostad (se fastighetsregisterutdrag, bilaga 3, samt akt 12-RÄN-490, Bilaga B, s. 8, bilaga 4). Samma år uppfördes det fritidshus som fortfarande fanns på fastigheten när makarna Dahlström köpte den (se objektsbeskrivning, bilaga 5).
- 3.2.8 Följaktligen ska den avstådda marken värderas som enskild tomtmark för bostadsändamål. Den värdering som makarna Dahlström har gett in i målet har skett i enlighet med det nu anförda (se aktbilaga 3). Det kan därvid noteras att fritidshus definieras som småhus enligt Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, som Boverket hänvisar till (se Boverket (2018). Tillgänglighet. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/tillganglighet/2018-11-21>).
- 3.2.9 Kommunen ifrågasätter vidare att en tillämpning av 36 § avtalslagen innebär att makarna Dahlström ska ersättas med yrkat belopp (se kommunens yttrande p. 1.1.4).

3.2.10 Makarna Dahlström vidhåller att en tillämpning av 36 § avtalslagen innebär att de ska ersättas med yrkat belopp genom att avtalsvillkoren jämkas eller lämnas utan avseende (se yttrande av den 8 oktober 2018, aktbilaga 39, p. 2.1.12). Detta eftersom villkoren har sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att avtalet i övrigt ska gälla med oförändrat innehåll.

### **3.3 Kommunen har lämnat felaktiga upplysningar eller råd**

3.3.1 Kommunen anför att den inte felaktigt påstått att den haft rätt att tvångsinlösa marken. Som skäl för detta har kommunen anført att det varit möjligt för kommunen att *skapa förutsättningar* för att tvångsinlösa marken genom att ändra detaljplanen (se kommunens yttrande p. 1.2.1).

3.3.2 Makarna Dahlström vidhåller att kommunens påstående varit felaktigt. Det var inte möjligt för kommunen att tvångsinlösa marken under rådande planförhållanden. Makarna Dahlström har i vart fall saknat fog att uppfatta kommunens uppgift om dess rätt att tvångsinlösa marken som att denna avsåg en eventuell framtida situation under ändrade planförhållanden (se kommunens skrivelse, aktbilaga 11).

3.3.3 Kommunen anför vidare att det under alla förhållanden funnits en överenskommelse med Lantmäteriet om att kommunen skulle tillse att handlingarna som översändes skulle vara ”ordnade” på ett kostnadseffektivt sätt (se kommunens yttrande p. 1.2.2).

3.3.4 Som framgår av uppgifter från Lantmäteriet har det inte funnits någon överenskommelse med kommunen om nedsatt taxa (se aktbilaga 21). Makarna Dahlström bestrider relevansen av det som

kommunen nu anför om en överenskommelse om att handlingarna i ärendet skulle ha varit ”ordnade” på visst sätt.

- 3.3.5 Kommunen anför vidare att det får 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 (se kommunens yttrande p. 1.2.4).
- 3.3.6 Makarna Dahlström hade kännedom om att det fanns prickad mark på fastigheten. Detta saknade dock betydelse för makarna Dahlström eftersom de inte hade planer på att bygga ett bostadshus på denna mark. Det ska noteras att marken inte har tagits i anspråk av vägföreningen och att det inte heller varit aktuellt (se stämmningsansökan, aktbilaga 1, p. 3.1.5).
- 3.3.7 Kommunen anför vidare att det måste ha ålegat makarna Dahlström att undersöka vägföreningens eventuella möjligheter att samverka till en lösning på deras problematik med bygglovets samt att kommunen endast upplyst om den möjliga lösning på deras problem som kommunen kunde vara behjälplig med (se kommunens yttrande p. 1.2.4).
- 3.3.8 Makarna Dahlström bestrider att det ålegat dem att undersöka vägföreningens eventuella möjligheter att samverka till en lösning. Den problematik som kommunen hänvisar till var hänförlig till kommunens inställning i bygglovsfrågan. Kommunen har som tidigare angetts planmonopol och bestämmer över bygglov (se yttrande av den 8 oktober 2018, aktbilaga 39, p. 2.2.8).
- 3.3.9 Makarna Dahlström har med fog uppfattat att det anvisade avtalet var en förutsättning för bygglov (se yttrande över svaromålet,

aktbilaga 35, p. 2.6.4 och 2.6.5). Det fanns därför ingen anledning för makarna Dahlström att söka alternativa lösningar.

3.3.10 Makarna Dahlström har dessutom per telefon med kommunen i december 2012, då kommunen framställt sina villkor för bygglov, ifrågasatt villkoren varvid kommunen vidhållit sina krav. Som tidigare angetts begärde makarna Dahlström att få kommunens krav i skrift, vilket de sedan fick (se yttrande över svaromålet, aktbilaga 35, p. 2.6.3).

#### **4. Makarna Dahlström har lidit skada**

4.1.1 Kommunen kan inte vitsorda att fastighetsgränserna i detaljplanen inte varit avsedda att fastställas (se kommunens yttrande p. 1.3.3).

4.1.2 Makarna Dahlström ifrågasätter relevansen av kommunens inställning och skulle vilja få ett förtydligande av vilken betydelse kommunen menar att detta har i målet. Det kan tilläggas att fastighetsgränserna är tillkomna genom avstyckning år 1935. Det innebär att de är lagligen bestämda.

4.1.3 Kommunen har efterfrågat att makarna förtydligar hur uppfyllandet av angivna krav i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen skulle ha säkerställts utan förrättningskostnader (se kommunens yttrande p. 1.3.5).

4.1.4 Makarna Dahlström får inledningsvis hänvisa till vad som tidigare angetts beträffande förutsättningarna för bygglov på den aktuella fastigheten (se stämningsansökan, aktbilaga 1, p. 4.1.7 och 4.1.8 samt yttrande över svaromålet, aktbilaga 35, p. 2.3.5–2.3.9).

4.1.5 För att bygglov skulle kunna beviljas krävdes sammanfattningsvis att ytan för den allmänna platsmarken inte översteg 380

kvadratmeter för att makarnas hus skulle rymmas inom den i detaljplanen angivna byggrätten om 20 procent. En uppskattning av den allmänna platsmarkens omfattning hade varit tillräcklig för att kunna bedöma att det tilltänkta huset med god marginal skulle rymmas inom byggrätten. Redan av den aktuella plankartan kan det konstateras att denna yta, som är 52 kvadratmeter, är avsevärt mindre än 380 kvadratmeter.

- 4.1.6 Eftersom kommunen inte är huvudman för vägarna i området är användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats inte heller av samma betydelse. Detta beror på att den allmänna platsmarken inte behöver utgöra en egen fastighet vid ett eventuellt plangenomförande (se exempelvis Didón m.fl., Plan- och bygglagen [7 december 2017, Zeteo] 9 kap. 30 §, samt Lantmäteriet, Handbok FBL, 2018, s. 156, bilaga 6).
- 4.1.7 Som tidigare angetts har det i vart fall inte funnits något hinder för kommunen att bevilja bygglov för fastigheten i befintlig skick med stöd av bestämmelsen om liten avvikelse i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, i den lydelse som var gällande mellan den 2 maj 2011 och den 1 januari 2015 (se yttrande över svaromålet, aktbilaga 35, p. 2.3.4).
- 4.1.8 Kommunen hade därmed kunnat bevilja bygglov utan förrättning.
- 4.1.9 Kommunen påstår att fastighetens värde redan var anpassat till det förhållande att fastigheten delvis utgjordes av allmän platsmark upplåten till vägförening. Enligt kommunen får eventuell värdeminskning på fastigheten 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 (se kommunens yttrande p. 1.3.7).

- 4.1.10 Vad gäller eventuell värdeminskning år 1944 får makarna Dahlström anföra följande. Fastighetsägare ersätts inte för skada när mark genom antagande av detaljplan (tidigare byggnadsplan) omvandlas till allmän platsmark. Detta beaktas istället om markavstående sker, genom att ersättning för marken bestäms enligt 4 kap. 3 a § expropriationslagen med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats (se Sjödin m.fl., Markåtkomst och ersättning, 4 u., Norstedts juridik AB, Stockholm, 2016, s. 117-118).
- 4.1.11 Vad gäller eventuell värdeminskning år 1971 får makarna Dahlström anföra följande. Vägföreningen bildades genom utlåtande år 1971 (se utlåtande i akt 12-RÄN-1649, bilaga 7), efter förrättning enligt tidigare gällande bestämmelser i enskilda väglagen (1939:608). Av utlåtandet framgår att föreningen därmed övertog ansvaret för väghållningen (se p. 2). Föreningen gavs möjlighet att ta *befintlig väg* i anspråk utan ersättning till berörda markägare. Före *breddning* av befintlig väg ska föreningen dock uppta förhandling med berörda markägare som berörs på sätt som angivits i 75 § enskilda väglagen (se p. 3). Av nämnda paragraf framgår att föreningen, först då det slutligen har avgjorts att en väg skall byggas, får lösa till sig rätt att för ändamålet begagna vägmarken mot ersättning för markupplåtelse och annat intrång.
- 4.1.12 Utlåtandet upphävdes i sin helhet vid omprövning och ersattes år 1991 med ett nytt (se utlåtande i akt 1233-689, bilaga 8). Enligt det nya utlåtandet ska föreningen, liksom tidigare, ersätta markägare för markupplåtelse och annat intrång genom vilket föreningen löser

till sig rätt att begagna området för breddning av befintlig väg (se p. 6). Någon tidsfrist för utbyggnad av vägen har inte angetts utan det är upp till vägföreningen att planera detta (se p. 8).

- 4.1.13 Vägföreningen har som tidigare angetts inte tagit den aktuella marken i anspråk och saknar fortfarande planer på att bredda vägen (se aktbilaga 10). Det får därmed förutsättas att ersättningsfrågan avseende den aktuella marken inte har avhandlats.

Som ovan



Helena Myrin



Johannes Forssberg

## FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR

1. Antagandehandling vid ändring av detaljplan, akt nr. 1233-P131
2. Regeringens beslut den 3 december 2009 i ärende med nr M2008/1835/F/P
3. Fastighetsregisterutdrag
4. Akt 12-RÄN-490
5. Objektsbeskrivning
6. Lantmäteriet, Handbok FBL, 2018, s. 156
7. Utlåtande i akt 12-RÄN-1649
8. Utlåtande i akt 1233-689