



Stockholm den 18 april 2019

Malmö tingsrätt
Avdelning 1, Enhet 103 T
Box 265
201 22 Malmö

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

Tingsrätten har gett makarna Dahlström tillfälle att yttra sig över tingsrättens sammanställning, aktbilaga 62, samt förelagt makarna Dahlström att inkomma med slutlig bevisuppgift och yttra sig över rättens sammansättning. Med anledning av detta anføres följande.

**1 YTTRANDE ÖVER TINGSRÄTTENS
SAMMANSTÄLLNING**

1.1 Angående avsnittet ”ostridig bakgrund”

1.1.1 Vad gäller redogörelsen för bakgrunden får makarna Dahlström göra följande tillägg av omständigheter som enligt deras uppfattning torde vara ostridiga i målet.

1.1.2 Makarna Dahlström föreslår att följande läggs in som ett nytt stycke överst på s. 2 i sammanställningen. ”Den allmänna platsmarken bestod av en cirka två meter bred och 26 meter lång markremsa om sammanlagt 52 kvadratmeter, längs Trulsibrunnvägen (se karta i aktbilaga 13). Marken angavs som allmän plats när detaljplan antogs för området år 1944. Dessförinnan hade fastigheten avstyckats för att begagnas som tomt för sommarbostad (se s. 8 i bilaga 4 till aktbilaga 48). Innan

marköverföringen uppgick makarna Dahlströms fastighet till 1 670 kvadratmeter (se s. 6 i bilaga 4 till aktbilaga 48). Enligt planbestämmelserna är byggrätten fastställd till 20 procent av tomten, d.v.s. 20 procent av fastighetens kvartersmark.”

- 1.1.3 Tingsrätten har högst upp på s. 2 i sammanställningen angett att makarna Dahlströms telefonsamtal med Vellinge kommun i december skedde den 12 december 2012. Makarna Dahlström har endast angett att telefonsamtal ägde rum i december 2012.
 - 1.1.4 Makarna Dahlström föreslår att följande mening läggs in före den näst sista meningen på s. 2 i sammanställningen. ”Makarna Dahlström ansökte om bygglov den 8 juli 2013 avseende nybyggnad av enbostadshus i ett plan på 258 kvadratmeter (se ansökan om bygglov i bilaga 3 till detta yttrande).”
 - 1.1.5 Makarna Dahlström föreslår att följande läggs in som ett nytt stycke sist under avsnittet ostridig bakgrund. ”Den 27 februari 2017 beslutade kommunstyrelsen att ändra riktlinjerna för kommunens handläggning av bygglovsansökningar (se aktbilaga 18). Ändringen innebar att kommunen inte längre skulle ställa krav på att fastighetsägare ersättningsfritt måste överlåta mark till kommunen för att beviljas bygglov.”
- 1.2 Angående avsnittet ”utvecklande av omständigheter”**
- 1.2.1 Vad gäller värdet av marken anförs följande. Makarna Dahlström föreslår att följande mening inleder det andra stycket på s. 5 i sammanställningen. ”Expropriationslagens regler ska tillämpas vid bestämmande av ersättning för den aktuella marken.”

- 1.2.2 Makarna Dahlström föreslår att det sista stycket på s. 8 och det första stycket på s. 9 i sammanställningen flyttas till avsnittet om värdet av marken, förslagsvis efter det andra stycket på s. 5.
- 1.2.3 Vad gäller den del som avser ogiltighet på grund av rättsstridigt tvång anförs följande. Makarna Dahlström föreslår att meningen ”Avtalet är därför ogiltigt.” på s. 6 i stycke tre i sammanställningen ändras till ”Avtalet är därför på motsvarande sätt som i NJA 1980 s. 1 ogiltigt.”
- 1.2.4 Vad gäller den del som avser skadestånd på grund av felaktiga upplysningar eller råd anförs följande. Makarna Dahlström föreslår att följande två meningar i första stycket på s. 8 i sammanställningen ”Makarna Dahlström hade alltså inte insikt i förhållandena om att del av fastigheten utgjorde allmän platsmark samt var upplåten till vägföreningen. Det kan därför inte åläggas Makarna Dahlström något ansvar att undersöka vägföreningen eventuella möjligheter att samverka till en lösning.” tas bort och ersätts med följande ”Makarna Dahlström saknade fog att anta att det fanns andra villkor för bygglov än de som framgick av planbestämmelserna.” Detta eftersom det stämmer bättre överens med hur de för sin talan.
- 1.2.5 Makarna Dahlström föreslår vidare att följande stycke införs överst på s. 8 i sammanställningen. ”Som särskilda skäl för att Kommunen är skadeståndsskyldig åberopas följande. För det första var upplysningarna eller råden entydiga, konkreta och reservationslösa samt uttryckte makt- eller auktoritetsutövning. Makarna Dahlström hade påtaglig anledning att förlita sig på dem. För det andra bestämmer Kommunen över bygglov. För det tredje lämnades upplysningarna eller råden i samband med att makarna Dahlström kontaktat Kommunen om förutsättningar för bygglov.

För det fjärde var tjänstemannen som lämnade upplysningarna eller råden införstådd med att uppgifterna var av mycket stor betydelse för makarna Dahlström.

2 BEVISUPPGIFT

2.1 Muntlig bevisning

2.1.1 Partsförhör under sanningsförsäkran med *Tommie Dahlström*.

Tommie Dahlström ska höras om sin fastighet, makarna Dahlströms kontakter med Vellinge kommun om förutsättningar för bygglov, kommunens villkor för bygglov och omständigheter vid ingående av det aktuella avtalet.

Förhöret åberopas till styrkande av

- att Tommie Dahlström i telefonsamtal till kommunen i augusti 2012, innan makarna ingick avtal om förvärv av sin fastighet, förhört sig om vilka regler som gällde för området generellt och för tomten specifikt gällande byggnadshöjd, närhet till grannar och eventuellt andra villkor för bygglov,
- att kommunen vid telefonsamtalet med Tommie Dahlström i augusti 2012 endast hänvisat till generell information om bygglov som inte omfattat villkor om markavstående,
- att makarna Dahlströms syfte med fastighetsförvärvet var att uppföra en permanentbostad på fastigheten,
- att makarna Dahlström i samband med fastighetsförvärvet saknat fog att anta att det fanns andra villkor för bygglov än de

som framgick av gällande planbestämmelser,

- att kommunen som villkor för att makarna Dahlström skulle beviljas bygglov för ett nytt bostadshus på sin fastighet ålagt makarna att ingå ett avtal med kommunen om att makarna skulle avstå mark till kommunen utan ersättning och stå för räntningskostnaderna för detta, och att villkoren framställdes muntligen i december 2012 samt, efter makarna Dahlströms begäran, i skrivelse till dem daterad den 16 januari 2013,
- att kommunen till skrivelsen den 16 januari 2013 bifogat ett färdigt avtal som innefattat villkor om markavstående utan ersättning samt betalning av räntningskostnader och en karta där den mark som skulle avstås rödmarkerats,
- att makarna Dahlström undertecknade kommunens avtal endast eftersom de med fog uppfattade att kommunen annars inte skulle bevilja dem bygglov, samt
- att makarna Dahlström önskat använda den avstådda marken.

Uppskattad tidsåtgång: 30 min

Adress: [REDACTED]

2.1.2 Vittnesförhör med [REDACTED]

[REDACTED] ska höras om sin fastighet, sina kontakter med Vellinge kommun om förutsättningar för bygglov, kommunens villkor för bygglov och omständigheter vid ingående av avtal med kommunen, till styrkande av

- att Vellinge kommun som villkor för att bevilja bygglov för uppförande av nya bostadshus på fastigheter i Höllviken ålagt fastighetsägare att ingå avtal med kommunen om att de skulle avstå mark utan ersättning och stå förrättningskostnaderna, samt
- att fastighetsägare undertecknat kommunens avtal endast eftersom de med fog uppfattat att kommunen annars inte skulle bevilja bygglov.

Tidsåtgång: 15 min

Adress: [REDACTED]

2.1.3 Vittnesförhör med [REDACTED]

[REDACTED] ska höras om sina kontakter med Vellinge kommun om förutsättningar för bygglov, kommunens villkor för bygglov och omständigheter vid ingående av avtal med kommunen, till styrkande av

- att Vellinge kommun som villkor för att bevilja bygglov för uppförande av nya bostadshus på fastigheter i Höllviken ålagt fastighetsägare att ingå avtal med kommunen om att de skulle avstå mark utan ersättning och stå förrättningskostnaderna, samt
- att fastighetsägare undertecknat kommunens avtal endast eftersom de med fog uppfattat att kommunen annars inte skulle bevilja bygglov.

Tidsåtgång: 15 min

Adress: [REDACTED]

2.1.4 Förhör med partssakkunnigt vittne, [REDACTED], doktorand på avdelningen Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet, civilingenjör inom lantmäteri och tidigare specialistlantmätare på Lantmäteriet i Malmö.

[REDACTED] ska höras om sin yrkesmässiga bakgrund och erfarenhet, sina iakttagelser och bedömningar av kommunens agerande i samband med hans anställning på Lantmäteriet i Malmö under åren 2012–2015 samt de skäl och omständigheter på vilka hans bedömningar och utlåtande (bilaga 1 till detta yttrande) grundar sig.

Förhöret åberopas till styrkande av

- att makarna Dahlströms fastighet redan innan aktuell förrättning kunde anses överensstämma med detaljplanen, varför det inte krävts förrättning för att bevilja bygglov på makarna Dahlströms fastighet,
- att det inte krävts fastighetsbestämning för att bevilja bygglov på makarna Dahlströms fastighet,
- att avtalet om marköverföring inte medförde några fördelar eller nytta för makarna Dahlström,
- att kommunen under rådande planförhållanden saknat möjlighet att tvångsinlösa den aktuella marken,
- att kommunen hade fått stå förrättningskostnaderna om den hade haft lagliga möjligheter att förvärva marken med tvång,

- att huvudmannen för den allmänna platsen hade fått betala ersättning för den aktuella marken i enlighet med 4 kap. expropriationslagen om huvudmannen haft möjlighet att ta marken i anspråk med tvång eller om fastighetsägaren begärt inlösen av marken,
- att de värderingsregler, värderingsprinciper och den värderingsmetod som tillämpats i Bryggans värderingsintyg är korrekta för att få fram det ersättningsbelopp som varit aktuellt om marken tagits i anspråk vid kommunalt huvudmannaskap, samt att den bedömda intrångsersättningen har bestämts till ett riktigt belopp,
- att en fastighetsköpare rimligen kan förvänta sig att det ska utgå ersättning enligt 4 kap. expropriationslagen om den aktuella marken i framtiden skulle tas i anspråk, eftersom marken ännu inte tagits i anspråk av vägföreningen,
- att kommunen inte under rådande planförhållanden med stöd av plan- och bygglagen eller annan författning kunnat ålägga makarna Dahlström att avstå den aktuella marken utan ersättning samt förplikta dem att betala förrättningskostnaderna, samt
- att kommunen inte haft någon överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt förrättningskostnad eller taxa.

Tidsåtgång: 30 min

Adress: 

2.1.5 Partssakkunnigförhör med [REDACTED], auktoriserad fastighetsvärderare och VD för Malmöbyggen Fastighetsekonomi, civilingenjör inom lantmäteri och sakkunnig i fastighetsrättsliga tvister avseende intrågs- och ersättningsfrågor.

[REDACTED] ska höras om sin yrkesmässiga bakgrund samt de skäl och omständigheter på vilka hans bedömningar och utlåtande (bilaga 2 till detta yttrande) grundar sig.

Förhöret åberopas till styrkande av

- att de värderingsregler, värderingsprinciper och den värderingsmetod som tillämpats i hans värderingsintyg skulle ha använts för att få fram det ersättningsbelopp som varit aktuellt om marken tagits i anspråk genom ett korrekt förfarande vid kommunalt huvudmannaskap,
- att intrångsersättning i en situation där marken tagits i anspråk genom ett korrekt förfarande enligt gällande branschpraxis hade uppgått till 53 750 kronor,
- att kommunen i sådant fall hade fått stå hela förrättningskostnaden, samt
- att makarna Dahlström lidit ren förmögenhetsskada som uppgår till yrkat belopp då de genom avtalet ålagts att ge upp sin rätt till ersättning för marken och fördelning av förrättningskostnader som annars följt enligt lag.

Tidsåtgång: 30 min

Adress: Malmöbyggen Fastighetsekonomi AB, Järnvägsgatan 15,
216 14 Limhamn

2.2 Skriftlig bevisning

2.2.1 Kartor med överförd mark rödmarkerad (aktbilaga 2), till styrkande av

- att det varit möjligt att bedöma fastighetens byggrätt i tillräcklig mån för att se att det bostadshus som makarna Dahlström avsåg att bygga hade rymts med god marginal inom byggrätten och att bygglov därmed hade kunnat beviljas utan förrättning.

2.2.2 E-postkorrespondens mellan Centrum för rättvisa och ordföranden för Höllvikens vägförening nr 2 (aktbilaga 10), till styrkande av

- att vägföreningen har gjort bedömningen att vägen kan bibehållas i befintligt skick utan breddning.

2.2.3 Skrivelse från Vellinge kommun den 16 januari 2013 (aktbilaga 11), till styrkande av

- att kommunen framfört villkor för att bevilja bygglov om markavstående utan ersättning och betalning av förrättningskostnader till makarna Dahlström,
- att kommunen i skrivelsen påstått att den inte kunde bevilja bygglov om villkoren inte uppfylldes, att den hade möjlighet att tvångsinlösa den aktuella marken, samt att den hade en överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt förrättningskostnad som förutsatte att kommunens avtal användes som grund för fastighetsregleringen,

- att kommunen till skrivelsen bifogat en karta där allmän platsmark rödmarkerats, samt
- att kommunen till skrivelsen bifogat ett avtal som innefattade villkoren om markavstående utan ersättning och betalning av förrättningskostnader.


2.2.4 Överenskommelse om fastighetsreglering (aktbilaga 12), till styrkande av

- att avtalet innebar att makarna Dahlström dels skulle avstå den aktuella marken till Vellinge kommun utan ersättning, dels skulle åläggas att betala de förrättningskostnader som överlåtelsen medförde hos Lantmäteriet, samt
- att avtalet inte innehöll några fördelar för makarna Dahlström eller några skyldigheter för kommunen.

2.2.5 Protokoll om fastighetsreglering den 2 april 2013 med bilaga (aktbilaga 13), till styrkande av

- att den mark som makarna Dahlström överlät till kommunen uppgick till 52 kvadratmeter, samt
- att det varit möjligt att bedöma fastighetens byggrätt i tillräcklig mån för att se att det bostadshus som makarna Dahlström avsåg att bygga hade rymts med god marginal inom byggrätten och att bygglov därmed hade kunnat beviljas utan förrättning.

2.2.6 E-postkorrespondens mellan Lantmäteriet och Vellinge kommun (aktbilaga 21), till styrkande av

- att kommunen inte haft en särskild överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt taxa för förrättningskostnader.
- 2.2.7 Akt 12-RÄN-490 (s. 8 i bilaga 4 till aktbilaga 48), till styrkande av
- att den aktuella marken begagnats som tomt för sommarbostad innan den lades ut som allmän plats.
- 2.2.8 Utlåtande i akt 12-RÄN-1649 (bilaga 7 till aktbilaga 48), samt akt 1233-689 (bilaga 8 till aktbilaga 48), till styrkande av
- att vägföreningen bestämmer om breddning av vägen i enlighet med planbestämmelserna,
 - att föreningen före breddning av befintlig väg ska uppta förhandling med berörda markägare,
 - att föreningen först då det slutligen avgjorts att en väg ska byggas, får lösa till sig rätt att för ändamålet begagna den aktuella marken mot ersättning för markupplåtelse och annat intrång, samt
 - att makarna Dahlström lidit ren förmögenhetsskada då de genom avtalet ålagts att ge upp sin rätt till ersättning för marken.
- 2.2.9 Sakkunnigyttrande av , till styrkande av
- att makarna Dahlströms fastighet redan innan aktuell förrättning kunde anses överensstämma med detaljplanen, varför det inte krävts förrättning för att bevilja bygglov på makarna Dahlströms fastighet,

- att det inte krävts fastighetsbestämning för att bevilja bygglov på makarna Dahlströms fastighet,
- att avtalet om marköverföring inte medförde några fördelar eller nytta för makarna Dahlström,
- att kommunen under rådande planförhållanden saknat möjlighet att tvångsinlösa den aktuella marken,
- att kommunen hade fått stå för rättningskostnaderna om den hade haft lagliga möjligheter att förvärva marken med tvång,
- att huvudmannen för den allmänna platsen hade fått betala ersättning för den aktuella marken i enlighet med 4 kap. expropriationslagen om huvudmannen haft möjlighet att ta marken i anspråk med tvång eller om fastighetsägaren har begärt inlösen av marken,
- att de värderingsregler, värderingsprinciper och den värderingsmetod som tillämpats i Bryggans värderingsintyg är korrekta för att få fram det ersättningsbelopp som varit aktuellt om marken tagits i anspråk vid kommunalt huvudmannaskap, samt att den bedömda intrångsersättningen har bestämts till ett riktigt belopp,
- att en fastighetsköpare rimligen kan förvänta sig att det ska utgå ersättning enligt 4 kap. expropriationslagen om den aktuella marken i framtiden skulle tas i anspråk, eftersom marken ännu inte tagits i anspråk av vägföreningen, samt

- att kommunen inte under rådande planförhållanden med stöd av plan- och bygglagen eller annan författning kunnat ålägga makarna Dahlström att avstå den aktuella marken utan ersättning samt förplikta dem att betala förrättningskostnaderna.

2.2.10 Värderingsintyg av Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB (bilaga 2 till detta yttrande), till styrkande av

- att de värderingsregler, värderingsprinciper och den värderingsmetod som tillämpats i hans värderingsintyg skulle ha använts för att få fram det ersättningsbelopp som varit aktuellt om marken tagits i anspråk genom ett korrekt förfarande vid kommunalt huvudmannaskap,
- att intrångsersättning i en situation där marken tagits i anspråk genom ett korrekt förfarande enligt gällande branschpraxis hade uppgått till 53 750 kronor,
- att kommunen i sådant fall hade fått stå hela förrättningskostnaden, samt
- att makarna Dahlström lidit ren förmögenhetsskada som uppgår till yrkat belopp då de genom avtalet ålagts att ge upp sin rätt till ersättning för marken och fördelning av förrättningskostnader som annars följt enligt lag.

2.2.11 Makarna Dahlströms ansökan om bygglov (se bilaga 3 till detta yttrande), till styrkande av

- att det varit möjligt att bedöma fastighetens byggrätt i tillräcklig mån för att se att det bostadshus som makarna Dahlström avsåg

att bygga hade rymts med god marginal inom byggrätten och att bygglov därmed hade kunnat beviljas utan förrättning.

2.2.12 Utdrag från Lantmäteriets hemsida om gemensamhetsanläggningar (se bilaga 4 till detta yttrande), till styrkande av

- att huvudmannen för den allmänna platsen hade fått betala ersättning för den aktuella marken i enlighet med 4 kap. expropriationslagen om den tagits i anspråk.

2.2.13 Makarna Dahlström förbehåller sig möjlighet att justera samt komplettera sin bevisuppgift vid en senare tidpunkt när det närmare klarlagts vilka omständigheter som är stridiga.

3 RÄTTENS SAMMANSÄTTNING

3.1 Makarna Dahlström godtar att målet avgörs av en domare.

Som ovan



Helena Myrin



Lisa Fahlborg

FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR

1. Sakkunnigyttrande av [REDACTED] daterat den 18 april 2019
2. Värderingsintyg av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB daterat den 23 november 2018 (uppdaterat till följd av kompletterande frågor, ersätter tingsrättens aktbilaga 3).
3. Makarna Dahlströms ansökan om bygglov den 8 juli 2013
4. Utdrag från Lantmäteriets hemsida om gemensamhetsanläggningar