



PARTER

Kärande

1. LENA Ann Hildegard Dahlström, [REDACTED]
2. TOMMIE Bertil Dahlström, [REDACTED]

[REDACTED]

Ombud för 1 och 2: Jur. kand. Alexandra Loyd, Helena Myrin och Erik Scherstén
Centrum för rättvisa
Box 2215, 103 15 Stockholm

Svarande

Vellinge kommun, 212000-1033
235 81 Vellinge

Ombud: [REDACTED]
Advokatfirman Lindahl KB
Studentgatan 6, 211 38 Malmö

DOMSLUT

1. Vellinge kommun ska till Lena Dahlström och Tommie Dahlström betala ett belopp om 79 750 kr, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 30 april 2018 till dess att betalning sker.
2. Vellinge kommun ska också ersätta Lena Dahlströms och Tommie Dahlströms rättegångskostnader med 200 952 kr, varav 140 400 kr avser ombudsarvode, och ränta på hela belopp enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess att betalning sker.

BAKGRUND

Lena Dahlström och Tommie Dahlström (makarna Dahlström) förvärvade den 30 september 2011 fastigheten [REDACTED] (fastigheten) i Vellinge kommun (kommunen). Makarna Dahlström förvärvade fastigheten i syfte att riva det på fastigheten befintliga fritidshuset och uppföra en permanentbostad. För fastigheten gällde en detaljplan från den 3 februari 1993, HÖLLVIKSSTRANDSOMRÅDET; ÄDP; 1233-P131 (detaljplanen), och byggrätten på fastigheten var enligt planbestämmelserna fastställd till 20 procent av fastighetens kvartersmark.

Fastigheten bestod vid makarna Dahlströms förvärv dock inte bara av kvartersmark utan också av en mindre del allmän platsmark. Enligt planbestämmelserna ska ett antal vägar i området eventuellt breddas, och en av dessa vägar – Trulsibrunnvägen – angränsar till fastigheten. För Trulsibrunnvägen är det Höllvikens vägförening nr 2 (vägföreningen) som har enskilt huvudmannaskap. Någon breddning av Trulsibrunnvägen har ännu inte skett.



Den allmänna platsmarken på makarna Dahlströms fastighet angavs som sådan mark när detaljplanen antogs för området år 1944. Dessförinnan hade fastigheten avstyckats för att användas som tomt för sommarbostad.

Makarna Dahlström tog i december 2012 kontakt med kommunen för att få information om förutsättningarna för bygglov på fastigheten. Efter muntliga kontakter fick makarna Dahlström en skrivelse från Emma Svensson, som då var mark- och exploateringsingenjör i kommunen. Skrivelsen, som är daterade den 16 januari 2013, har följande innehåll:

Inom Er fastighet [REDACTED] så finns det mark som enligt gällande detaljplan HÖLLVIKSSTRANDSOMRÅDET; ÄDP; 1233-P131 är utlagd som allmän platsmark. Se bifogad detaljplan och karta. Allmän platsmark är mark som är utlagd för allmänheten. I detaljplanen så är det den mark som är vit. Inom en bostadsfastighet så ska det inte finnas någon allmänplats mark utan endast kvartersmark för enskilt byggande.

I Ert fall så har inte detaljplanen genomfört och det ligger därmed allmän platsmark på Er fastighet. Det finns en möjlighet för kommunen att ansöka om fastighetsbildning där man skulle tvinga alla fastighetsägare att genomföra planen. Detta skulle innebära att den allmänna platsmarken inom fastigheterna skulle överföras till gatufastigheten. Kommunen anser att det är en för drastisk åtgärd har man beslutat att man istället ska genomföra detta stegvis när fastighetsägare ska genomföra en nybyggnation på sin fastighet.

Detta innebär att Vellinge kommun ålägger fastighetsägaren att överlåta den del av fastigheten som är enligt gällande detaljplan till gatufastigheten. Detta sker alltid i samband med ansökt nybyggnadskarta. Överlåtelsen ska utan ersättning och fastighetsbildningskostnaderna ska betalas av fastighetsägaren. Vellinge kommun har en överenskommelse med lantmäteriet om en nedsatt taxa för denna åtgärd. Kostanden för åtgärden kostar hos Lantmäteriet ca 25 000- 28 000 kronor. För att Lantmäteriet ska genomföra detta till denna kostnad så kräver de att kommunen upprättas överenskommelser och ansökningar. Innan detta genomförs så upprättar inte kommunen nybyggnadskartor.

För Er del skulle det innebära at området i bifogad karta överlåts till gatufastigheten   utan ersättning. När fastighetsbildningen, överlåtandet av marken, är genomförd så kan nybyggnadskartan färdigställas och bygglov ges. Fastighetsbildningen tar ca 4-6 månader. Processen med fastighetsbildningen, upprättandet av nybyggnadskarta och beviljande av bygglov kan löpa på samtidigt. Dock kan inte nybyggnadskarta färdigställas innan fastighetsbildningen är registrerad och bygglov kan inte ges förrän nybyggnadskarta är upprättad.

Då Ni inte har informerats om detta innan så föreslår jag att Ni bokar ett möte med mig på kommunen.

Jag är lättast att nå per mail. Föreslå gärna en dag och en tid för möte. Så ska jag se till att vi får ett möte inom kort.

Jag har skickat med kartor på detaljplanen där man kan se den allmänna platsmarken samt en karta på den mark som detta berör. Jag sänder även över ett utkast på den överenskommelse som kommer ligga tillgrund för fastighetsbildningen.

Makarna Dahlström undertecknade ett avtal med kommunen den 22 januari 2013. Avtalet innebar att den del av makarna Dahlströms fastighet som utgjordes av allmän

platsmark skulle överföras till den av kommunen ägda gatufastigheten. I avtalet angavs det två för målet centrala villkor. Det första innebar att ersättning inte skulle utgå för det överförda markområdet, och det andra innebar att makarna Dahlström skulle betala förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen.

Lantmäteriet beslutade den 2 april 2013 om fastighetsreglering på grundval av parternas avtal, och den 28 maj 2013 betalade makarna Dahlström förrättningskostnaderna om 26 000 kr till Lantmäteriet. Makarna Dahlström ansökte om bygglov i början av juli 2013, och ansökan avsåg nybyggnation av ett bostadshus om 258 kvm. Bygglovsansökan beviljades av kommunen den 17 september 2013.

Den 27 februari 2017 beslutade kommunstyrelsen att ändra riktlinjerna för kommunens handläggning av bygglovsansökningar i sådana fall som har likheter med detta fall. Ändringen innebar att kommunen inte längre skulle ställa krav på att fastighetsägare ersättningsfritt överförde mark till kommunen innan en ansökan om bygglov prövas.

Den nu aktuella tvisten rör bl.a. giltigheten av de två avtalsvillkor som redogjorts för ovan, och som ingick i det avtal som träffades mellan makarna Dahlström och kommunen den 22 januari 2013.

YRKANDEN M.M.

Makarna Dahlström har yrkat att tingsrätten förpliktar kommunen att till dem betala 79 750 kr samt ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 30 april 2018 till dess att betalning sker.

Kommunen har bestritt makarna Dahlströms yrkanden, men godtagit ett belopp om 26 000 kr (förrättningskostnader) samt sättet för beräkning av ränta såsom skäligt i och för sig.

Båda parter har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

PARTERNAS TALAN

Kärandens talan

Rättsliga grunder

Kommunen har gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång mot makarna Dahlström enligt 29 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) och de två tidigare omnämnda villkoren i avtalet från den 22 januari 2013 är därför ogiltiga. De villkor som avses är alltså de som innebar att ingen ersättning skulle utgå för det överförda markområdet och att förrättningskostnaderna skulle betalas av makarna Dahlström. Kommunen ska på grund av sitt agerande förpliktas att betala skadestånd till makarna med yrkat kapitalbelopp.

Makarna Dahlström har i andra hand gjort gällande att de två villkoren i avtalet är oskäliga enligt 36 § avtalslagen, att villkoren ska jämkas eller lämnas utan avseende och att kommunen – om villkoren eller något av dem lämnas utan avseende – ska förpliktas att betala skadestånd till makarna Dahlström med hela eller delar av det yrkade kapitalbeloppet.

Makarna Dahlström har i tredje hand gjort gällande att kommen genom fel eller försummelse har lämnat felaktiga upplysningar eller råd till dem enligt 3 kap. 3 § skadeståndslagen (1972:207), att kommunens agerande har orsakat dem ren förmögenhetskada och att kommunen därför – eftersom det finns särskilda skäl – ska förpliktas att betala skadestånd till dem med yrkat kapitalbelopp.

Utveckling av talan

Inledning

Makarna Dahlström har bott i kommunen sedan år 1980, och köpte den i målet aktuella fastigheten under hösten 2011. Tanken var att de skulle riva det fritidshus som fanns på fastigheten och bygga en ny permanentbostad. Makarna Dahlström har tidigare

byggt två hus i kommunen, och kontaktade därför kommunen före köpet i syfte att få information om vad som gällde för fastigheten. Makarna Dahlström fick vid det tillfället inte någon information om den rutin som kommunen senare visade sig tillämpa i fråga om bl.a. aktuell fastighet. Makarna Dahlström lade ett bud på fastigheten, och fastigheten blev så småningom deras.

I december 2012 tog Lena Dahlström kontakt med kommunen angående nybyggnation på fastigheten, och hon fick då information om kommunens rutin. Hon fick veta att hon och Tommie Dahlström var tvungna att skänka bort en del av sin fastighet för att kunna beviljas bygglov. Även Tommie Dahlström ringde till kommunen, och fick då bekräftat det som Lena Dahlström hade berättat för honom. Tommie Dahlström fick också veta att kommunen hade en nedsatt taxa hos Lantmäteriet för genomförandet av marköverföringen. Makarna Dahlström fick i mitten av januari 2013 en skriftlig bekräftelse på kommunens rutin, och innehållet i skrivelsen har redovisats i inledningen till denna dom.

Makarna Dahlström uppfattade den muntliga och skriftliga informationen från kommunen på så sätt att de inte skulle beviljas bygglov om de inte accepterade kommunens rutin. De såg det därför som utsiktslöst att boka ett möte med kommunen, och undertecknade i stället det av kommunen presenterade avtalet. Avtalet innebar att makarna Dahlström skulle överlåta ca 52 kvm av sin fastighet till kommunen utan ersättning och att de dessutom skulle betala förrättningskostnaderna för marköverföringen. Det har senare visat sig att även andra fastighetsägare känt sig tvungna att underteckna avtal med liknande innebörd, bl.a. vittnena Björn Eiswohld och Robert Felix.

Tvång enligt 29 § avtalslagen

Kommunen har varken med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) eller annan författning haft rätt att ålägga makarna Dahlström att – som villkor för beviljande av bygglov – avstå mark utan ersättning eller förplikta makarna Dahlström att betala förrättningskostnaderna med anledning av marköverföringen. Villkoren är således rättsstridiga, och kommunen har gjort sig skyldig till tvång enligt 29 § avtalslagen.

Kommunens agerande innebär att den bör förpliktas att betala skadestånd till makarna Dahlström med ett belopp som motsvarar vad kommunen hade fått betala till dem vid en tvångsinlösen av marken (mer om detta i avsnittet om makarna Dahlströms skada).

Oskälighet enligt 36 § avtalslagen

Om tingsrätten skulle komma fram till att kommunen inte har gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång, finns det i vart fall skäl att jämka de två villkoren i avtalet eller lämna villkoren utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen. Makarna Dahlström gör här gällande att prestationerna enligt avtalet inte kan gå åter, att villkoret om gratis överlåtelse av mark till kommun därför antingen bör jämkas uppåt på så sätt att kommunen förpliktas att betala en ersättning för marken som motsvarar vad kommunen hade fått betala till makarna Dahlström vid en tvångsinlösen av marken, eller lämnas utan avseende och medföra skadestånd för kommunen med motsvarande belopp. Avtalsvillkoret som medfört att makarna Dahlström fått betala förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen bör i stället lämnas utan avseende samt medföra en skyldighet för kommunen att betala skadestånd till makarna Dahlström med ett belopp som motsvarar den förrättningskostnad som makarna Dahlström har betalat till Lantmäteriet, dvs. 26 000 kr.

Makarna Dahlström har till stöd för jämkning och ogiltighet enligt 36 § avtalslagen åberopat samma omständigheter som åberopats till stöd för ogiltighet enligt 29 § samma lag. De har dock även åberopat följande. För det första har avtalet inneburit ensidiga och betungande förpliktelse för makarna Dahlström. Det har däremot inte inneburit några fördelar för dem eller skyldigheter för kommunen. För det andra har avtalet inneburit att makarna Dahlström ålagts att ge upp sin rätt till ersättning för marken samt den rätt till skälig fördelning av förrättningskostnader som följer av lag. För det tredje har kommunen utnyttjat att makarna Dahlström, som i egenskap av nyblivna fastighetsägare varit i behov av bygglov, befunnit sig i en underlägsen ställning i förhållande till kommunen, som dessutom är den myndighet som beslutar om bygglov.

Skadestånd enligt 3 kap. 3 § skadeståndslagen

Om tingsrätten skulle komma fram till att kommunen inte har gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång, och att det inte heller finns skäl att jämka de två villkoren eller lämna dem utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen, gör makarna Dahlström gällande att tingsrätten ska förplikta kommunen att betala skadestånd till dem med stöd av 3 kap. 3 § skadeståndslagen. Skadeståndet ska även i detta fall motsvara den ersättning som kommunen hade fått betala till dem vid en tvångsinlösen av marken. Makarna Dahlström har till stöd för sin talan i aktuell del anfört i huvudsak följande.

Kommunen har genom fel eller försummelse lämnat felaktiga upplysningar eller råd till makarna Dahlström enligt följande. För det första har kommunen felaktigt påstått att makarna Dahlström, för att kunna beviljas bygglov, var tvungna att överlåta 52 kvadratmeter av sin fastighet till kommunen utan ersättning samt betala de förrättningskostnader som marköverföringen medförde hos Lantmäteriet. För det andra har kommunen felaktigt påstått att den hade möjlighet att tvångsinlösa den aktuella marken, och för det tredje har kommunen felaktigt påstått att den hade en överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt förrättningskostnad som förutsatte att kommunens avtal användes som grund för fastighetsregleringen. Kommunen har framfört de felaktiga upplysningarna eller råden till makarna Dahlström vid telefonsamtal i december 2012 eller i skrivelsen från den 16 januari 2013.

Kommunens påstående om att makarna Dahlström var tvungna att överlåta den allmänna platsmarken på fastigheten till kommunen för att bygglov skulle kunna beviljas har varit felaktigt eftersom makarna Dahlströms fastighet redan före marköverföringen var förenlig med gällande detaljplan. Det var också möjligt att med stöd av plankartan räkna ut relevanta areor på fastigheten och på så sätt bestämma byggrätten i kvadratmeter. Det var under alla förhållanden möjligt att bevilja bygglov för nybyggnationen med stöd av de då gällande bestämmelserna om liten avvikelse i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Kommunens påstående om att den hade en möjlighet att tvångsinlösa

den allmänna platsmarken på fastigheten har varit felaktigt eftersom marken vid aktuellt tillfälle, och fortfarande, står under enskilt huvudmannaskap (vägföreningen). Vid sådant förhållande kan kommunen inte tvångsinlösa marken. Kommunens påstående om att den hade en överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt taxa för förrättningskostnader har varit felaktigt eftersom det aldrig har funnits någon sådan överenskommelse.

Som särskilda skäl för att kommunen är skadeståndsskyldig för de felaktiga upplysningarna eller råden åberopas följande. För det första var upplysningarna eller råden entydiga, konkreta och reservationslösa, och de gav uttryck för makt- eller auktoritetsutövning. Makarna Dahlström har därför haft påtaglig anledning att förlita sig på dem. För det andra har kommunen planmonopol och bestämmer över bygglov, och de felaktiga upplysningarna eller råden har lämnats av kommunens kontor för tillväxt och samhällsbyggnad, dvs. den del av kommunförvaltningen som ansvarar för bygglovsfrågor. För det tredje har upplysningarna eller råden lämnats i samband med att makarna Dahlström vänt sig till kommunen för att få information om förutsättningarna för bygglov. För det fjärde har tjänstemannen som lämnat upplysningarna eller råden varit införstådd med att makarna Dahlström hade förvärvat en bostadsfastighet och var i behov av bygglov, och att uppgifterna därför var av mycket stor betydelse för dem.

På grund av de felaktiga upplysningarna eller råden, sedda var för sig eller tillsammans, undertecknade makarna Dahlström det i målet aktuella avtalet med kommunen.

Makarna Dahlström har i denna del också tillagt följande. De felaktiga upplysningarna eller råden ovan har betydelse också vid tingsrättens bedömningar av tvång enligt 29 § avtalslagen och oskälighet m.m. enligt 36 § samma lag. Kommunens felaktiga påstående om att makarna Dahlström, för att kunna beviljas bygglov, var tvungna att överlåta 52 kvadratmeter mark av sin fastighet till kommunen utan ersättning har direkt relevans för nämnda bedömningar. De övriga två felaktiga upplysningarna eller råden

har i stället betydelse som påtryckningsmedel genom att de än mer gett makarna Dahlström uppfattningen att bygglov inte skulle beviljas om de inte accepterade kommunens rutin.

Makarnas Dahlströms skada

Kommunens agerande har lett till skada för makarna Dahlström, och skadan motsvarar den ersättning som kommunen hade fått betala om den tvångsvis hade tagit samma mark i anspråk med stöd av plan- och bygglagen. Kommunen hade i ett sådant fall fått betala intrångsersättning för arealförlusten med 39 000 kr, och för förlorade tomtanläggningar (i form av fyra tallar och en hasselbuske) med 4 000 kr. Kommunen hade också fått betala ytterligare 25 procent av marknadsvärdesminskningen, och således totalt 53 750 kr (jfr 4 kap. 1 och 3 a §§ expropriationslagen).

Kommunen bör således förpliktas att betala skadestånd till makarna Dahlström med 53 750 kr. Om tingsrätten i stället kommer fram till att det första villkoret ska jämkas uppåt enligt 36 § avtalslagen, bör jämkning ske på så sätt att kommunen förpliktas att betala ersättning för marken till makarna Dahlström med samma belopp.

Kommunen bör också förpliktas att betala skadestånd för den skada i form av onödiga förrättningskostnader som makarna Dahlström fått betala till Lantmäteriet om 26 000 kr, och som vid ett tvångsvis ianspråktagande av kommunen hade fått betalas av kommunen.

Kommunens påstående om jämkning på grund av medvållande

Makarna Dahlström bestrider kommunens påstående om att makarna Dahlström har agerat oaktsamt och att det finns skäl att jämka skadestånd på grund av medvållande.

Svarandens talan

Grunderna för bestridande

Kommunen har bestritt att den gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång mot makarna Dahlström, att det finns skäl att jämka de två villkoren i avtalet från den 22 januari

2013 och att det finns skäl att lämna villkoren utan avseende. Kommunen har också bestritt att den gjort sig skyldig till sådant skadeståndgrundande handlande som anges i 3 kap. 3 § skadeståndslagen, och att det föreligger särskilda skäl för skadeståndsskyldighet enligt samma lagrum.

Kommunen har tillagt att makarna Dahlström under alla förhållanden inte har lidit någon skada, och att något skadestånd därför inte ska utgå vare sig med stöd av avtalslagen eller skadeståndslagen. Det finns därför inte heller skäl att jämka något villkor uppåt med stöd av 36 § avtalslagen. Kommunen har också tillagt följande. Om tingsrätten skulle komma fram till att kommunen är skadeståndsskyldig gentemot makarna Dahlström, ska skadeståndet jämkas på grund av makarnas medvållande.

Utveckling av talan

Inledning

Det är riktigt att makarna Dahlström förvärvade fastigheten under hösten 2011, och att det vid deras förvärv fanns ett fritidshus på fastigheten. Vid makarnas förvärv av fastigheten överensstämde den inte med gällande detaljplan. Planstridigheten bestod framför allt i att en del av fastigheten bestod av allmän platsmark, vilken var avsedd för framtida breddning av Trulsibrunnvägen. Det hade dessutom inte fastställts hur stor yta av fastigheten som utgjordes av allmän platsmark respektive kvartersmark, och det var därmed omöjligt att fastställa byggrätten på fastigheten. De förhållandena att fastigheten inte överensstämde med detaljplanen och att ytorna inte var fastställda innebar i sin tur att bygglov inte kunde beviljas.

Kommunens bedömningar år 2012 var väl förenliga med lagtextens utformning (9 kap. 30 § första stycket 1 a och 2 plan- och bygglagen), och det fanns vid aktuell tidpunkt varken någon rättspraxis eller klagörande lagkommentar som tydligt visade hur bestämmelserna skulle tillämpas i ett fall som detta. Rättsläget var således oklart, och kommunens bedömningar kan därför inte anses ha varit felaktiga. Det var först år 2017 som rättsläget klagjordes, och då genom en dom från Mark- och miljööverdomstolen (mål nr P 4414-17). Domstolen kom i domen fram till att bygglov kan beviljas i ett fall

som detta, dvs. där en del av fastigheten består av allmän platsmark och marken hör under enskilt huvudmannaskap. Det finns dock en relevant skillnad mellan nämnda dom och förhållandena i detta fall. I Mark- och miljööverdomstolens dom var förhållandena sådana att de i detaljplanen angivna fastighetsgränserna inte var avsedda att fastställas. Kommunen kan inte vitsorda att detsamma gäller i detta fall.

Till ovanstående kommer som sagt att det år 2012 inte hade fastställts hur stor del av fastigheten som utgjordes av allmän platsmark respektive kvartersmark, och att byggrätten på fastigheten därför inte kunde bestämmas. Det var inte heller möjligt att bevilja bygglov för åtgärden med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (liten avvikelse). Det ska tilläggas att bestämmelserna i sistnämnda lagrum dessutom är fakultativa för kommunen (bygglov får beviljas), och inte obligatoriska som i t.ex. 9 kap. 30 § samma lag (bygglov ska ges).

Kommunens rutin

Det förhållandet att fastigheterna i området inte överensstämde med gällande detaljplan medförde att kommunen började tillämpa den rutin som beskrivits i skrivelsen till makarna Dahlström från den 16 januari 2013. Rutinen innebar att en fastighetsägare som skulle genomföra nybyggnation på sin fastighet skulle överlåta den del av fastigheten som utgjorde allmän platsmark till den intilliggande, kommunalägda gatufastigheten. Storleken på fastighetens kvartersmark fastställdes därefter genom förrättning. Förfarandet innebar att fastigheten blev förenlig med detaljplanen, att fastighetens byggrätt kunde fastställas och att bygglov kunde beviljas.

Kommunen gjorde bedömningen att de överlåtna markandelarna saknade värde för fastighetsägarna och att någon ersättning därför inte skulle utgå för marköverföringarna. Att fastighetsägarna stod för förrättningskostnaderna innebar dessutom att skattepengar inte behövde tas i anspråk för att få fastigheterna förenliga med detaljplanen.

Tvång, oskälighet och felaktiga upplysningar eller råd

Det är riktigt att kommunen skickade en skrivelse till makarna Dahlström i januari 2013, och att kommunen i skrivelsen beskrev den av kommunen tillämpade rutinen. Kommunen angav också i skrivelsen vad en tillämpning av rutinen skulle innebära i deras fall. Makarna Dahlström återkom dock aldrig med någon förfrågan om möte. Det som i stället hände var att makarna Dahlström undertecknade och skickade in det förslag till avtal som kommunen hade bifogat skrivelsen.

Kommunen har varken muntligen eller skriftligen ställt upp något villkor för beviljande av bygglov, och har således inte heller gjort sig skyldig till tvång enligt 29 § avtalslagen. Det finns inte heller skäl att jämka de två villkoren i avtalet eller lämna något av dem utan avseende. Parternas avtal har inte inneburit ensidiga eller betungande förpliktelser för makarna Dahlström. Avtalet har tvärtom varit fördelaktigt för dem. Makarna Dahlström fick efter marköverföringen en fastighet som i alla avseenden överensstämde med detaljplanen, en fastställd byggrätt och en möjlighet att beviljas bygglov. De fick dessutom en fastighet med högre marknadsvärde. Till det nu angivna kommer att kommunen inte har haft någon ekonomisk vinning eller andra fördelar av parternas avtal. Den mark som överförts till kommunens fastighet kan inte användas för något annat än allmännyttan i området, och den kan inte inbringa något kommersiellt värde för kommunen. Förrättningskostnaderna tillföll Lantmäteriet och inte kommunen.

Det finns inte heller skäl att förplikta kommunen att utge skadestånd med stöd av 3 kap. 3 § skadeståndslagen. När det gäller påståendena om felaktiga upplysningar eller råd har kommunen anfört följande.

Kommunen har inte felaktigt påstått att makarna Dahlström – för att kunna beviljas bygglov – var tvungna att överlåta den allmänna platsmarken på sin fastighet utan ersättning samt betala de förrättningskostnader som uppstod till följd av marköverföringen. Det stämmer däremot att kommunen vid aktuell tidpunkt gjorde bedömningen

att makarna Dahlströms fastighet inte överensstämde med gällande detaljplan och att bygglov därför inte kunde beviljas. I övrigt hänvisas här till vad kommunen anfört i avsnittet inledning ovan.

Kommunen har inte heller felaktigt påstått att den hade en möjlighet att tvångsinlösa den aktuella marken eller att den hade en överenskommelse med Lantmäteriet om ned-satt förrättningskostnad som förutsatte att kommunens avtal användes som grund för fastighetsregleringen. När det gäller uppgiften om tvångsinlösen så har det funnits en möjlighet för kommunen att tvångsinlösa marken efter en ändring av detaljplanen, och uppgiften har således inte varit felaktig. Uppgiften har inte heller lämnats i syfte att ut-göra påtryckningsmedel. När det gäller uppgiften om överenskommelse med Lantmä-teriet så har det funnits en överenskommelse mellan kommunen och Lantmäteriet som bl.a. innebar minskade förrättningskostnader för fastighetsägarna. En förutsättning för minskade kostnader var att kommunen såg till att kompletta handlingar skickades till Lantmäteriet och att handlingarna dessutom var ordnade på visst sätt. Det anförda in-nebär att inte heller uppgiften om överenskommelsen har varit felaktig. Uppgiften har inte heller fungerat som påtryckningsmedel.

Makarna Dahlströms skada

Den mark som förts över från makarna Dahlströms fastighet till kommunens har inte haft något värde. Marken har varit avsedd för gemensamt behov, och enskilda har i re-aliteten inte kunnat förfoga över den. En köpare av fastigheten hade därför inte åsatt den allmänna platsmarken något värde. Det bör i sammanhanget tilläggas att det bara var fastighetens kvartersmark som fick bebyggas.

Makarna Dahlström måste vid köpet av fastigheten ha känt till att den allmänna plats-marken på fastigheten var upplåten till en vägförening, att det bara var en del av fastig-hetens kvartersmark som fick bebyggas och att den allmänna platsmarken inte kunde brukas för enskilt ändamål. De nu angivna omständigheterna måste därför också ha på-

verkat den köpeskilling som makarna erlade för fastigheten. Om makarna inte har insett det nyss sagda, och därför betalade en köpeskilling som inte avspeglade de rätta förhållandena, ska det inte åläggas kommunen att ersätta eventuell förlust.

Fastighetens värde har därtill redan varit anpassat till det förhållandet att fastigheten delvis utgjordes av allmän platsmark som var upplåten till en vägförening. Någon värdeminskning har därför inte uppstått till följd av marköverföringen till kommunen. Eventuell värdeminskning på fastigheten får förutsättas ha uppstått hos den fastighetsägare som innehade fastigheten när marken blev 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.

Den allmänna platsmarken uppläts alltså till vägföreningen redan år 1971, och det har inte funnits några planer på att bredda Trulsibrunnvägen. Om vägen breddats, hade ersättning troligen inte utgetts av vägföreningen eftersom föreningen utgörs av fastighetsägarna i området, bl.a. makarna Dahlström. Det är under alla förhållanden oklart hur mycket som hade utgått. Kommunen bestrider också att en förväntad intrångsersättning kan ha haft någon påverkan på marknadsvärdet.

Om tingsrätten skulle komma fram till att kommunen är skyldig att betala ersättning till makarna Dahlström för marköverföringen, och att ersättningen ska bestämmas med ett belopp som motsvarar vad kommunen hade fått betala i intrångsersättning vid en tvångsinlösen av fastigheten, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. 1 och 3 a §§ expropriationslagen. Intrångsersättning ska då utgå med ett belopp som motsvarar minskningen i marknadsvärde samt ett påslag om 25 procent av marknadsvärdesminskningen. Hänsyn måste då också tas till att den allmänna platsmarken på makarna Dahlströms fastighet har varit upplåten till en gemensamhetsanläggning, vägföreningen, och att marken därför saknat reellt värde (jfr Svea hovrätts utslag från den 24 september 2010 i mål nr Ö 1522-10). Om ersättning ska utgå, ska ersättning utgå med ett symboliskt belopp.


När det gäller förrättningskostnaderna, vitsordar kommunen att de uppgått till 26 000 kr, och att beloppet har betalats till Lantmäteriet. Kommunen kan dock inte bli ersättningsskyldig för dessa kostnader eftersom makarna Dahlström accepterat att betala dem. En överenskommelse om betalning av förrättningskostnader är giltig om den inte sker i otillbörligt syfte (5 kap. 13 och 18 §§ fastighetsbildningslagen). Förhållandena har dessutom varit sådana att vägföreningen inte hade fått betala förrättningskostnaderna om den löst in marken.

Kommunen gör således gällande att makarna Dahlström inte har lidit någon skada, och att det därför även på denna grund saknas skäl att förplikta kommunen att utge ersättning till dem.


Jämkning på grund av medvållande

Makarna Dahlström har under alla förhållanden agerat oaktsamt vid ingåendet av avtalet, och ska därför ses som medvållande till eventuell skada. Oaktsamheten har bestått i att makarna – trots möjlighet därtill – inte har gjort någon formell ansökan om bygglov för att pröva kommunens rutin eller undersökt andra alternativ innan de undertecknade avtalet.

UTREDNINGEN

Makarna Dahlström har som muntlig bevisning åberopat förhör under sanningsförsäkran med Tommie Dahlström samt vittnesförhör med 



Kommunen har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med 



Båda parter har också åberopat en del skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Kommunen har gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång

Makarna Dahlström har i första hand gjort gällande att kommunen gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång enligt 29 § avtalslagen. Tvånget anges ha bestått i att kommunen – som villkor för beviljande av bygglov – ålagt dem att till kommunen överlåta en del av sin fastighet utan ersättning samt ålagt dem att betala förrättningskostnaderna för marköverföringen. Kommunen har bestritt att den gjort sig skyldig till rättsstridigt tvång. Tingsrätten gör följande överväganden.

Utredningen i denna del består i allt väsentligt av den skrivelse som kommunen (genom [REDACTED]) skickade till makarna Dahlström i januari 2013 samt av de muntliga uppgifter som lämnats av [REDACTED]

Tommie Dahlström har i korthet berättat följande.

Efter att han och Lena Dahlström hade köpt fastigheten, och börjat planera för bygglovsansökan och nybyggnation, hade Lena Dahlström ett samtal med företrädare för kommunen. Företrädaren berättade att makarna var tvungna att avstå mark på fastigheten för att kunna beviljas bygglov. När hustrun berättade det för honom, trodde han inte på henne och bestämde sig för att själv ta kontakt med kommunen. Han fick tala med [REDACTED] som bekräftade att de – för att kunna beviljas bygglov – var tvungna att avstå mark utan ersättning samt betala för förrättningen. Det kändes fel, och han blev upprörd. [REDACTED] tillade vid samtalet att det fanns ett avtal som kunde användas, och att kommunen hade en överenskommelse med Lantmäteriet som innebar att kostnaderna blev lägre om avtalet användes. Det skulle dessutom gå snabbare att få bygglov om avtalet användes. [REDACTED] lät honom förstå att om de inte godtog avtalet så skulle de inte heller få något bygglov.

Han och Lena Dahlström kände efter samtalen att de hade två alternativ. Det första var att underteckna avtalet med kommunen. Det andra var att sälja fastigheten och upplysa en ny köpare om villkoren för beviljande av bygglov på fastigheten. Han begärde vid samtalet med [REDACTED] att få hennes information skriftligen, och i januari 2013 mottog makarna den i målet aktuella skrivelsen. I skrivelsen angavs det – förutom det han hade fått veta vid samtalet med [REDACTED] – att kommunen också hade rätt att tvångsinlösa den allmänna platsmarken på fastigheten och att kommunen hade en överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt taxa för förfarandet. Han uppfattade den senare informationen som att både kommunen, som beviljade bygglov, och Lantmäteriet hade godtagit förfarandet, och att de i den uppkomna situationen inte hade något annat val än att underteckna avtalet med kommunen. På fråga om de med tanke på avslutningen i kommunens skrivelse bokade ett möte med kommunen, har han uppgett att de såg det som utsiktslöst eftersom de då redan förstod vad som krävdes för att kommunen skulle bevilja dem bygglov.

Tingsrätten konstaterar att Tommie Dahlströms uppgifter om hur han uppfattade den muntliga och skriftliga informationen från kommunen är väl förenliga med hur [REDACTED] [REDACTED] – som ingått liknande avtal med kommunen – uppfattat information från kommunen.

[REDACTED] har berättat att han och hans sambo under ett möte hos kommunen fick veta att de – för att kunna beviljas bygglov – var tvungna att överlåta 153 kvm av sin fastighet till kommunen utan ersättning samt betala en del av förrättningskostnaderna. Han har också berättat att de tyckte det var konstigt, att företrädaren då hämtade en äldre man och som de uppfattade som företrädarens chef, och att den äldre mannen sade ”Jag ska vara ärlig. Ni får inget bygglov om ni inte överlåter marken till kommunen”, att de då såg sig tvungna att godta avtalet med kommunen och att det kändes som utpressning.

██████████ har uppgett i huvudsak följande. Han och hans hustru fick ett brev från kommunen angående marköverföring med ett bifogat avtalsförslag. Det angavs att de – för att kunna beviljas bygglov – skulle överföra en del av sin fastighet till kommunen (ca 84 kvm) utan ersättning samt dela på förrättningskostnaderna med en annan familj. Han tyckte att det lät konstigt, och kontaktade kommunen. Han fick då veta att de inte skulle beviljas bygglov om de inte undertecknade avtalet. Han och hans hustru befann sig i en pressad situation och ville komma igång med byggnationen så snabbt som möjligt. De utgick också från att kommunen hade rätt och kände sig tvingade att underteckna avtalet.

Tommie Dahlströms uppgifter är också väl förenliga med innehållet i den skrivelse som kommunen skickade till makarna Dahlström i januari 2013. Tingsrätten noterar särskilt att skrivelsen inleds med ett indirekt hot om tvångsinlösen, att hotet följs av skrivelser som innebär att kommunen har ”beslutat” att i stället tillämpa den i målet aktuella rutinen, att rutinen innebär att kommunen ”ålägger” fastighetsägaren att överlåta en del av sin fastighet till kommunen utan ersättning samt betala kostnaderna för fastighetsbildningen, att nybyggnadskarta måste upprättas för att bygglov ska beviljas och att kommunen inte upprättar någon nybyggnadskarta innan marköverföring och fastighetsbildning har genomförts. Skrivelsen avslutas dessutom med ”Jag sänder även över ett utkast på den överenskommelse som kommer ligga till grund för (tingsrättens kursivering) fastighetsbildningen”. Tingsrätten noterar också att det i skrivelsen anges att kommunen har en överenskommelse med Lantmäteriet om nedsatt taxa för förfarandet, vilket – som Tommie Dahlström uppgett – ger intrycket att både kommunen och Lantmäteriet har godtagit kommunens rutin.

Kommunens skrivelse till makarna Dahlström i januari 2013 ger tydligt uttryck för att ett beviljande av bygglov på fastigheten förutsätter ett godtagande av kommunens rutin, vilken i sin tur innebär att makarna Dahlström ska överlåta en del av sin fastighet till kommunen utan ersättning samt att makarna Dahlström också ska betala den förrättningskostnad som marköverföringen medför. Med tanke på det som nu angetts, och

den muntliga information från kommunen som föregick skrivelsen, finns det inte skäl att ifrågasätta Tommie Dahlströms uppgift om att makarna också uppfattade kommunens information på nämnda sätt. Det bör i sammanhanget tilläggas att det är kommunen som ansvarar för bygglovsfrågor, och beslutar om bygglov, samt att makarna Dahlström således inte bara har befunnit sig i en underlägsen ställning i förhållande till kommunen utan också i en beroendeställning till kommunen. Det bör också återigen nämnas att kommunen i skrivelsen gav makarna Dahlström intrycket att även Lantmäteriet hade godtagit kommunens rutin. Tingsrätten ifrågasätter därför inte Tommie Dahlströms uppgift att makarna i januari 2013 kände sig tvingade att godta kommunens rutin – och därmed också de i målet aktuella villkoren – för att kunna beviljas bygglov.

Att makarna Dahlström kan ha uppfattat informationen från kommunen på det sätt som Tommie Dahlström uppgett är därtill inte oförenligt med de uppgifter som [REDACTED] [REDACTED] har lämnat. [REDACTED] har nämligen berättat att makarna Dahlström kan ha upplevt informationen i skrivelsen som entydig, konkret och reservationslös samt att informationen gav uttryck för makt- och auktoritetsutövning. Hon har tillagt att det kan bli lite kantigt när man försöker förklara saker i skrift, att hon inte vet hur hon själv hade uppfattat innehållet i skrivelsen om hon hade mottagit den och att hon har än mer har svårt att uttala sig om hur andra kan ha uppfattat innehållet i skrivelsen.


Tingsrätten finner sammantaget utrett att kommunen – som villkor för beviljande av bygglov – har krävt att makarna Dahlström till kommunen vederlagsfritt överlät den del av deras fastighet som vid aktuell tidpunkt utgjordes av allmän platsmark och att makarna Dahlström dessutom betalade de förrättningskostnader som marköverföringen medförde. Det finns varken i plan- och bygglagen eller i annan byggnadslagstiftning bestämmelser som medger att en kommun uppställer villkor av detta slag för att en enskild ska kunna beviljas bygglov. De av kommunen uppställda villkoren har således varit rättsstridiga, och kommunen har gjort sig skyldig till tvång enligt 29 § avtalslagen (jfr rättsfallet NJA 1980 s. 1). De två villkoren är därför ogiltiga.

Kommunen ska betala skadestånd med yrkat kapitalbelopp

Konsekvensen av att ett avtal eller avtalsvillkor förklaras ogiltigt är som regel att parternas prestationer ska gå åter. I detta fall är det dock inte möjligt att låta prestationerna gå åter. Det finns därför skäl att i stället förplikta kommunen att betala skadestånd till makarna Dahlström för den skada som de lidit till följd av kommunens agerande.

Kommunen har genom tvång förmått makarna Dahlström att till kommunen överlåta en del av sin fastighet utan ersättning samt betala de kostnader som uppkommit hos Lantmäteriet till följd av marköverföringen. Kommunens agerande har stora likheter med den situation som föreligger när en kommun med stöd av lag tvångsvis tar enskilds mark i anspråk. En viktig skillnad mellan ett sådant förfarande och det nu aktuella är dock att ett sådant förfarande har stöd i lag, och alltså inte är rättsstridigt. Det anförda medför enligt tingsrätten att makarna Dahlström i vart fall inte bör försättas i en sämre ekonomisk situation än vad som hade blivit fallet om kommunen med lagligt tvång hade tillgodogjort sig samma markandel.

Om kommunen haft huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken, hade kommunen haft rätt att lösa in marken med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Ersättning hade bestämts enligt 4 kap. 1 och 3 a §§ expropriationslagen (jfr 6 kap. 17 § plan- och bygglagen). Bestämmelserna innebär att kommunen till makarna Dahlström hade fått betala intrångsersättning för den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommit genom överlåtelsen samt ersättning för annan skada som uppkommit för dem. Kommunen hade också fått betala ytterligare 25 procent av marknadsvärdesminskningen. Ersättningen hade dessutom bestämts med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast före det att marken angavs som platsmark.

En förutsättning för intrångsersättning är att ianspråktagandet av fastigheten, eller del av fastigheten, har inneburit en minskning av fastighetens marknadsvärde. Parterna har redovisat olika uppfattningar i detta avseende, och utredningen består i allt väsentligt av de uppgifter som lämnats av vittnena 

██████████ Det ska tilläggas att samtliga tre är civilingenjörer. ██████████
██████████ arbetar i dag som konsulter, medan ██████████ är doktorand vid
Lunds Tekniska Högskola.

██████████ har i sitt utlåtande, vilket ██████████ anslutit sig till, kommit fram
till att minskningen av marknadsvärde i detta fall har uppgått till sammanlagt 43 000 kr
(39 000 kr för förlorad areal och 4 000 kr för förlorade tomtanläggningar i form av fyra
tallar och en hasselbuske), och att intrångsersättningen – beräknad enligt ovan – hade
bestämts till 53 750 kr.

██████████ uppfattningar om att förfarandet har inneburit ett
minskat marknadsvärde för makarna Dahlströms fastighet är väl förenliga med den
reglering som finns i expropriationslagen och annan lagstiftning, och som utgår från att
mark har ett värde och att marköverföring från en fastighet till en annan normalt med-
för ett minskat marknadsvärde för den första fastigheten.

██████████ har, till skillnad från ██████████, kommit
fram till att minskningen av marknadsvärdet i detta fall har uppgått till noll kr, och som
skäl för det anfört i huvudsak följande. I förrättningen år 1992 uppläts det berörda om-
rådet som vägområde med vägföreningen som förvaltare av vägen. Förrättningen var
ett genomförande av 1983 och 1991 års detaljplaner där aktuellt markområde var upp-
låtet som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Vid fastighetsregleringen år
2013 bedöms användningen av det berörda området vara utsläckt då vägföreningen re-
dan förvaltade det sedan lång tid tillbaka. Någon marknadsvärdesminskning kan därför
inte påvisas. Under huvudförhandlingen har han tillagt att han baserat sina bedöm-
ningar i utlåtandet på ett utslag från Svea hovrätt den 24 september 2010 i mål nr
Ö 1522-10.

Enligt tingsrättens mening finns det skillnader mellan förhållandena i detta mål och det
nyss redovisade målet från Svea hovrätt. En viktig sådan är att det i Svea hovrätts mål
var fråga om ett andra plangenomförande. Det framgår av domen att den allmänna

platsmarken inledningsvis hade stått under enskilt huvudmannaskap, en vägförening, och att huvudmannaskapet senare – genom ändring i gällande detaljplan – hade blivit kommunalt. Svea hovrätt angav i domen att föreskrifterna i 4 kap. 3 a § expropriationslagen – dvs. föreskrifterna som innebär att ersättning för mark ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast före det att marken angavs som platsmark – får full effekt vid ett första plangenomförande och att det i ett fall som det i målet aktuella, med ett andra plangenomförande, inte kunde anses oskäligt att beakta de rättigheter som bildades vid det första plangenomförandet eller vid annan tidpunkt. Det anförda innebär i Svea hovrätts mål, vilket alltså handlade om ett andra plangenomförande, att den av gemensamhetsanläggningen ianspråktagna marken skulle värderas som kvartersmark eller alternativt råmark vilken var upplåten till en gemensamhetsanläggning som nyttjade marken som gata eller park, att marken således saknade ett reellt värde och att ersättningen skulle bestämmas till ett symboliskt belopp.

I tingsrättens mål har den allmänna platsmarken sedan länge stått under enskilt huvudmannaskap, och det har – såvitt känt – inte genomförts något ”första plangenomförande” avseende samma mark. Till det nu sagda kommer att det i detta fall finns utredning som visar att ersättning bör utgå om vägföreningen bestämmer sig för att ta den allmänna platsmarken i anspråk för anläggande av ny väg eller breddning av befintlig väg. Att så är fallet framgår nämligen av det utlåtande som Fastighetsbildningsmyndigheten utarbetade år 1991, och som låg till grund för förrättningen år 1992. Det anförda innebär att det i detta mål finns anledning att göra andra bedömningar i fråga om markens värde än de som gjordes i Svea hovrätts mål, och att [REDACTED] slutsatser därmed saknar betydelse i målet.

Kommunen har också anfört andra omständigheter till stöd för att den berörda markdelen saknat värde, eller till stöd för att marköverföringen inte har medfört något minskat marknadsvärde för makarna Dahlströms fastighet. Någon utredning som stödjer påståendena har dock inte presenterats. Kommunens påståenden är dessutom svårförenliga med övrig utredning i målet, och då särskilt [REDACTED] upp-

gifter. Kommunens ostyrkta påståenden och rättsliga argumentation m.m. förtar sammantaget inte värdet av den gedigna utredning som makarna Dahlström har presenterat till stöd för förekomsten av skada.

Tingsrättens bedömning blir därför att [REDACTED] uppgifter bör ligga till grund för bedömningen av vilken ersättning som kommunen hade fått betala till makarna Dahlström om kommunen med stöd av lag tvångsvis hade tagit den aktuella markdelen i anspråk. Kommunen ska således förpliktas att betala skadestånd till makarna Dahlström med 53 750 kr.

Kommunen bör också förpliktas att ersätta den för makarna Dahlström onödiga kostnad för förrättningskostnader om 26 000 kr som uppkom på grund av kommunens rättsstridiga handlande. Det kan beträffande förrättningskostnaderna tilläggas att kommunen dessutom hade fått betala dem vid ett tvångsvis ianspråktagande av marken (jfr 5 kap. 14 § fastighetsbildningslagen).

Något skäl att jämka skadeståndet på grund av medvällande föreligger inte.

Kommunen ska ersätta makarna Dahlströms rättegångskostnader

Utgången i målet innebär att kommunen bör förpliktas att ersätta makarna Dahlströms rättegångskostnader. Kommunen har överlämnat till tingsrätten att bedöma skäligheten av makarnas kostnadsanspråk.

Tingsrätten anser att den av makarna Dahlströms yrkade ersättningen för rättegångskostnader är skälig. Det förhållandet att makarna Dahlström i ett inledande skede av målets handläggning även åberopade 3 kap. 3 § skadeståndslagen som grund för talan medför ingen annan bedömning. Kommunen ska därför förpliktas att ersätta makarna Dahlströms rättegångskostnader med yrkat belopp.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR 02)

Sista dagen för överklagande är den 8 oktober 2020. Överklagandet ges in till tingsrätten men prövas av Hovrätten över Skåne och Blekinge.

Bengt Olsson

Lars Olsson

Linnea Hofgård