



ALINGSÅS TINGSRÄTT

DOM
2011-12-02
Meddelad i
Alingsås

Mål nr
T 2442-10

PARTER**KÄRANDE**

Morgan Berggren, 471105-5592
Enehagsgatan 240
441 57 Alingsås

Ombud: Jur.kand. Stefan Molander
c/o SM Byggrätt AB
Rosbackestigen 1
181 46 Lidingö

SVARANDE

Alingsås kommun
441 81 Alingsås

Ombud: Advokat Annika Gustafsson
Advokatfirman Fylgia KB
Box 55555
102 04 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Morgan Berggren ska ersätta Alingsås kommun för rättegångskostnader med 398 512 kr exkl. moms, varav 124 456 kr exkl. moms solidariskt med Daniel Berggren. Av det totala beloppet avser 378 935 kr exkl. moms arvode. På beloppet ska utgå ränta enligt lag.
3. Daniel Berggren ska solidariskt med Morgan Berggren ersätta Alingsås kommun för rättegångskostnader med 124 456 kr exkl. moms, varav 118 050 exkl. moms avser arvode. På beloppet ska utgå ränta enligt lag.

Dok.Id 121561

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 126 441 23 Alingsås	Södra Ringgatan 23	0322-793 00 E-post: alingsas.tingsratt@dom.se www.alingsastingratt.domstol.se	0322-63 41 08	måndag – fredag 08:30-12:00 13:00-14:30

BAKGRUND

Nolhaga är ett välbesökt park- och naturområde som sträcker sig från de centrala delarna av Alingsås ut till sjön Mjörn. Hela området ägs av kommunen. I slutet av parken, vid Mjörns strand, ligger Tallhyddan där det sommartid, sedan mitten av 1900-talet, bedrivits caféverksamhet i ett mindre hus. Våren 2003 blev caféverksamheten till salu. Tallhyddan Berggrens Restaurang AB (bolaget), som drevs och ägdes av Daniel Berggren samt hans syster Martina Berggren, köpte den 2 april 2003 byggnaden och caféörelsen Tallhyddan i Alingsås. Daniel Berggren var vid köpet inställd på att utveckla verksamheten och hade därför kontakt med företrädare för kommunen. Samma dag som köpet av Tallhyddan skedde tecknades ett tillfälligt dispositionsavtal rörande markområdet med kommunen.

Den 14 maj 2003 ansökte bolaget hos byggnadsnämnden i kommunen om förhandsbesked för uppförande av en restaurangbyggnad i två våningar. Den 28 maj 2003 upphävde kommunfullmäktige områdets egenskap av offentlig plats för att möjliggöra ett arrendeavtal. Den tidigare ansökan om förhandsbesked övergick den 2 juni 2003 till att avse en ansökan om bygglov. Kommunen och bolaget träffade den 22 oktober 2003 ett avtal om anläggningsarrende.

Byggnadsnämnden beviljade den 14 oktober 2003 bygglov för en tillbyggnad i en våning men meddelade den 11 november 2003 anstånd enligt 8 kap. 23 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, med bygglovsansökan angående det alternativ som avsåg tillbyggnad i två våningar, dock längst i två år räknat från den 14 maj 2003.

Anståndsbeslutet överklagades men den 24 januari 2004 meddelade länsrätten i dom att byggnadsnämndens beslut om anstånd skulle stå fast. Länsrättens beslut överklagades av bolaget men avvisades av länsrätten såsom för sent inkommet.

Den 27 april 2005 antog kommunen en detaljplan för området vilken vann laga kraft den 21 maj 2005. Den antagna detaljplanen överklagades inte och innebar förbud för byggnation i två våningar.

Dessförinnan, den 18 mars 2005, hade bolaget ånyo lämnat in en ansökan om bygglov för tillbyggnad i två våningar dvs. en identisk ansökan med den som inlämnats i maj 2003. Ärendet jämte det tidigare anståndsbelagda ärendet avgjordes den 1 december 2008 varvid ansökningarna avslogs eftersom de stred mot den gällande detaljplanen.

Den 13 oktober 2008 försattes bolaget i konkurs på egen begäran. Bolaget hade dessförinnan den 8 oktober 2008 överlåtit sin fordran på kommunen till Daniel Berggren och Martina Berggren. Därefter har Martina Berggren överlåtit sin del till Daniel Berggren. Under målets gång har därefter Daniel Berggren överlåtit sin talan till Morgan Berggren, som således inträtt som kärandepart.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Morgan Berggren har yrkat att kommunen ska till honom betala 14 797 008 kr jämte ränta enligt 4 § 4 st och 6 § räntelagen på 7 044 000 kr räknat från den 27 november 2008 och på återstoden, 7 753 008 kr från dagen för delgivning av stämningsansökningen, den 22 november 2010, tills betalning sker.

Kommunen har bestritt yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. Kommunen har inte heller vitsordat sättet att beräkna ränta. Kommunen har invänt att varken Daniel Berggren eller Morgan Berggren är rätt part och att talan därför ska ogillas redan på den grunden.

Båda parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Morgan Berggren har åberopat två huvudgrunder till stöd för sin talan.

Första huvudgrunden: Byggnadsnämndens beslut att meddela anstånd för bolagets ansökan om bygglov, diarienummer 2003-0482, är felaktigt. Skälet till detta är i första hand att beslutet strider mot legalitetsprincipen och självständighetsprincipen i 1 kap. 1 § 3 st respektive 11 kap. 7 § regeringsformen då det tillkommit efter direktiv från två medlemmar av kommunstyrelsen. Att en självständig myndighet fattar beslut efter direktiv från två politiker är lagvidrigt och beslutet är därför en nullitet. I andra hand är anståndsbeslutet felaktigt på grund av avtalsbrott från kommunens sida. Två företrädare för kommunen har till Daniel Berggren muntligen utfäst att det inte var aktuellt med någon ny detaljplan för det område där bolaget senare ansökte om bygglov. Tvärtom uppgavs att det förelåg en stark översiktsplan. Utfästelsen har också kommit till uttryck genom nyttjanderättsavtalet från den 2 april 2003. Ett civilrättsligt giltigt avtal har därmed ingåtts mellan kommunen och bolaget. I tredje hand är anståndsbeslutet felaktigt på grund av det tillkommit i strid med 5 kap. 1 § PBL. Syftet med detaljplanen har varit att motarbeta bolaget. I fjärde hand har kommunen felaktigt tillämpat avvägningsprincipen beträffande allmänna och enskilda intressen i 1 kap. 5 § PBL.

Andra huvudgrunden: Byggnadsnämndens hantering av den förnyade bygglovsansökan, diarienummer 2005-0276, har varit felaktig. Felaktigheten har bestått i att byggnadsnämnden inte omedelbart tagit upp bolagets ansökan om bygglov och bifallit den innan detaljplanen hade vunnit laga kraft. Bolaget skulle ha fått bifall till denna bygglovsansökan om kommunen hade handlagt den skyndsamt, vilket den är skyldig att göra.

De fel och försummelser som nämns i första och andra huvudgrunden har var och en och tillsammans inneburit en ren förmögenhetsskada för bolaget eftersom verksamheten hade planerats utifrån en tillbyggnad med två våningar. Kommunen har ådragit sig skadeståndsskyldighet enligt 3 kap. 2 § 1 p skadeståndslagen. Skadan har

bestått i rörelseförluster för bolaget, förlorad avkastning, personliga förluster för Daniel Berggren samt att verksamheten inte gått att sälja samt alternativt förlust av egendom beräknat enligt produktionskostnadsmetoden. När det gäller avtalsbrottet åberopas inte skadeståndslagen med dess krav på vårdslöshet hos kommunen utan här åberopas allmänna avtalsrättsliga principer.

Kommunen

Kommunen har inte gjort sig skyldigt till fel eller försummelse vid myndighetsutövning. Kontakterna mellan kommunalpolitikerna och tjänstemännen, om det varit några, har inte varit otillbörliga. Byggnadsnämndens anståndsbeslut är således inte en nullitet. Kommunen har inte heller gjort sig skyldig till avtalsbrott då parterna aldrig har träffat något avtal med det innehåll som Morgan Berggren påstår. Vidare kan ett kommunalråd eller en avtalskonsult för kommunens räkning inte genom sitt uttalande binda kommunen.

Det bestrids vidare att det inte skulle ha gjorts någon avvägning mellan enskilda och allmänna intressen – kommunen har gjort en avvägning både vid anståndsbeslutet och vid planläggningen.

Avseende andrahandsgrunden kan inte vitsordas att Daniel Berggrens andra ansökan om bygglov hade bifallits om man handlagt den innan detaljplanen vann laga kraft.

Handläggningen har heller inte lett till skada för Daniel Berggren såsom påstås. Det föreligger inte någon adekvat kausalitet mellan den påstådda skadan och handläggningstiderna. Daniel Berggren har underlåtit att begränsa sin skada. Daniel Berggren har även varit medvällande till den långa handläggningstiden då hans ombud framfört att den andra bygglovsansökan skulle återkallas. På dessa grunder ska skadeståndet jämkas till noll.

UTVECKLING AV TALAN

Morgan Berggren har till utveckling av sin talan anfört bland annat följande.

Bolagets köp av Tallhyddan föregicks av kontakter med mäklaren Claes Rosslind och kommunens avtalskonsulent, Hans Johansson, och tekniska chef, Ulf Edgren. Av Claes Rosslind fick Daniel Berggren informationen att kommunen ansåg att en utbyggnad av Tallhyddan inte var bara möjlig utan även önskvärd från kommunens sida. Vid Daniel Berggrens kontakter med Hans Johansson förklarade denne att en utbyggnad hade stöd ”i en stark översiktsplan” och att det ”inte var aktuellt med någon detaljplan”.

Inte heller var någon för bolaget negativt inverkan planläggning förutsatt i kommunens detaljplaneprogram. Tekniska kontoret utfäste sig att verka för att kommunfullmäktige skulle besluta att Tallhyddan inte längre skulle vara offentlig plats för att därmed göra det möjligt med ett ”långtidsarrende” enligt Daniel Berggrens önskemål, eftersom denne hade för avsikt att investera och bygga till. Den 28 maj 2003 upphävde kommunfullmäktige områdets egenskap av offentlig plats.

Inte heller antyddes det något i dispositionsavtalet från den 2 april 2003 om en ny detaljplan. På den arrendekarta som tillhörde dispositionsavtalet har kommunen antecknat följande: ”Kommunen tänker inte förändra områdets nuvarande inriktning. Det område som omges av den streckade röda linjen anger den möjliga utökningen enligt kommunens översiktsplan”. Ingen planändring skulle alltså ske som tog bort den planerade byggmöjligheten om två våningar.

Bolaget ansökte den 14 maj 2003 först om ett förhandsbesked för att pröva om kommunen var så positiv till den planerade tillbyggnaden som Daniel Berggren fått intryck av. Det visade sig att stadsarkitekten uppskattade projektet och gav direktiv till sökanden den 15 maj 2003 att redovisa och lämna in mer detaljerad projektering i form av planer med disposition av utrymmena mm. Dessutom meddelade stadsarkitekten att ”projektet ligger väl i linje med den gällande översiktsplanen” som tillät två våningar,

vilket plan- och byggkontoret skriftligen meddelade sökanden. Vidare upplyste stadsarkitekten att ”det går fortare med ett bygglov”. Vid den här tiden fanns det alltså en allmän uppslutning bakom projektet varför ansökan om bygglov lämnades in. Kommunen och bolaget tecknade därefter den 22 oktober 2003 ett definitivt avtal om anläggningsarrende ”för restaurangservering, minigolfbana mm och därmed samhöriga ändamål, enligt vad som beskrivs för område 6C i fördjupad översiktsplan för Nollhaga, antagen den 25 oktober 1995”. Inte heller här nämndes något om att det skulle göras en ny detaljplan.

I avtalet föreskrevs ”befintlig byggnad får bibehållas, eller efter erforderligt bygglov, tillbyggas för angivet ändamål”. Det angivna ändamålet är liktydigt med en byggnad i två våningar enligt vad som redan hade angetts i ansökan om bygglov den 2 juni 2003. Detta innebär att det redan hade träffats ett avtal om rätt för bolaget att uppföra en sådan byggnad.

Om bolaget hade valt att fullfölja ansökan om förhandsbesked i stället för att övergå till en ansökan om bygglov, hade det fortsatta händelseförloppet blivit ett annat. Byggnadsnämnden kan nämligen inte besluta om anstånd i ett ärende om förhandsbesked. Ärendet var då färdigt att avgöras i form av ett positivt, bindande förhandsbesked.

Med kommunens positiva inställning drog Daniel Berggren igång en omfattande och kostsam marknadsföring, bland annat bekostade bolaget en modell över den kommande anläggningen, som kostade 70 000 kr. Bolaget tog också fram och bekostade kompletterande bygglovshandlingar.

Dagarna innan byggnadsnämnden formellt skulle ta beslutet, den 19 augusti 2003, om det bygglov för två våningar, som ”alla” väntade på, ingrep plötsligt två ledamöter från kommunstyrelsen, Tore Hult, (s) och Elver Jonsson, (fp), och beordrade stadsarkitekten att föreslå byggnadsnämnden ”att återremittera ärendet till kommunstyrelsen för yttrande och att verka för att bygglov ej skulle beviljas.” Detta

ingripande strider bl.a. mot 1 kap. 9 § och 11 kap. 7 § regeringsformen samt 1 kap. 7 § PBL. Efter detta förklarade majoriteten i kommunstyrelsen att en detaljplan måste upprättas när det gällde det primära alternativet med tillbyggnad i två våningar. Bygglov för det sekundära alternativ som avsåg tillbyggnad med restaurang i en våning och för en bana med äventyrsgolf lämnades den 14 oktober 2003 medan byggnadsnämnden den 11 november 2003 beviljade anstånd med den del av bygglovsansökan som avsåg tillbyggnad i två våningar.

Detaljplanekravet i 5 kap. 1 § PBL träffar inte en enskild tillbyggnad och en ansökan om bygglov i ett sådant fall kan därmed inte avslås med stöd av 8 kap. 12 § PBL. Därmed kan lagligen inte heller en ansökan om bygglov för en enda tillbyggnad vilandeförklaras i avvaktan på detaljplanläggning. Dessa samband framgår alltså av systemet som sådant. Genom att besluta om anstånd i detta fall har byggnadsnämnden således handlat direkt i strid mot lag. Något skäl för att detaljplan först måste antas lämnades inte heller av byggnadsnämnden.

Nämnden har vid sitt anståndsbeslut underlåtit att göra föreskriven avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Den grundläggande principen i 1 kap. 5 § PBL om att en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen alltid ska göras, om inte annat är särskilt föreskrivet, gäller vid beslut om anstånd enligt 8 kap. 23 § PBL. Kommunen har ansett sig kunna lämna bygglov till en tillbyggnad i ett plan utan att detta har bedömts motverka några allmänna intressen. Alltså rör sig hela saken om den andra våningens vara eller icke vara. Den andra våningen hade oerhört stor betydelse för den rationella driften av anläggningen. Företagets kalkyl byggde på en andra våning och dess ekonomi och fortbestånd kom att stå och falla med den andra våningen. De enskilda intressena var således betydande medan det är svårt, för att inte säga omöjligt, att påvisa något sakligt motiverat intresse bakom kommunens initierande av planläggning. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen är det av stor betydelse för vilket ändamål kommunen vill ta fram en detaljplan. Ju mer oklart detta syfte är desto större anledning finns det att beakta den enskildes intressen. I synnerhet

om den sökta åtgärden i sig inte är av genomgripande karaktär för ett helt område måste stor vikt fästas vid den enskildes önskemål.

Anståndsbeslutet överklagades av bolaget, först till länsstyrelsen och därefter till länsrätten, som meddelade dom den 24 januari 2004 med innebörd att byggnadsnämndens beslut om anstånd skulle stå fast. Länsrätten har emellertid inte gjort den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska företas enligt såväl nationell rätt (1 kap. 5 § PBL) som Europakonventionen. Detta har ordföranden i målet, Yngve Agebrink, i efterhand skriftligen medgett.

För att inte förlora möjligheten till en prövning i sak av önskemålet om en byggnad i två våningar ansökte bolaget den 18 mars 2005 på nytt om bygglov för exakt samma åtgärder som enligt den ursprungliga ansökningen om bygglov om två våningar. Eftersom anståndsbeslut inte meddelats i detta bygglovsärende, skulle ansökningen ha tagits upp till sakprövning utan dröjsmål i april 2005. Prövningen skulle då givetvis ha skett mot bakgrund av översiktsplanen som inte hindrade byggande i två våningar. Byggnadsnämnden fattade emellertid beslut i ärendet först den 9 december 2008, varvid ansökningen avslogs på grund av att den stred mot den då gällande detaljplanen. Detta uppseendeväckande långa dröjsmål med avgörandet måste betecknas som en allvarlig brist i tillämpningen av PBL.

Som en utgångspunkt för skadeståndskravet gäller att byggnadsnämnden vid två tillfällen har underlåtit att ta upp till saklig prövning ansökningar från bolaget om bygglov för en tillbyggnad i två våningar. Denna underlåtenhet har tillfogat bolaget en skada, i det att bolaget har gått miste om bygglov som bolaget skulle varit berättigat till vid en korrekt tillämpning av lagstiftningen. Detta innebär att bolaget ska i ekonomiskt hänseende försättas i den situation som hade varit för handen, om byggnadsnämnden rätteligen beviljat bygglov. Den skada kommunen åsamkat bolaget visade sig i en ofördelaktig påverkan på ett pågående händelseförlopp, som dels innebar uteblivna intäkter i rörelsen, dels ledde till att en planerad och nära förestående försäljning av rörelsen inte kunde fullföljas, något som utmynnade i konkurs för bolaget.

Till grund för skadeståndsberäkningen har lagts en kombination av marknadsvärdering, grundad på en utebliven försäljning av rörelsen, med en värdering som avspeglar förlusterna i rörelsen under tiden mellan skadan och försäljningen. Härtill har lagts förlorad möjlighet till avkastning på försäljningsintäkterna. En alternativ värderingsmetod som har tillämpats är den så kallade produktionskostnadsmetoden, som leder till samma skada.

Det försämrade marknadsvärdet kan uppskattas till 4 700 000 kr. Om bolaget fått bygglov beviljat skulle rörelsen kunnat säljas för 7 500 000 kr vilket ska jämföras med konkursförvaltarens försäljningslikvid om 2 800 000 kr.

Vid en försäljning om 7 500 000 kr skulle bolaget, efter avbetalning av banklån, kunnat förränta överskottet om 2 935 004 kr. Vid en beräknad tid från 1 oktober 2008 till den 1 maj 2010 (dag för upprättande av stämningsansökningen) och med ränta enligt 5 § räntelagen uppgår förlusten till 167 540 kr.

Bolaget har också orsakats skada till följd av resultatförluster i bolagets rörelse under tiden från det första negativa beslutet av byggnadsnämnden fram till bolagets konkurs. Skadeberäkningen i denna del grundas på fyra verksamhetsår eller delar därav, nämligen 2005 – 2008. Den sammanlagda kalkylerade vinsten uppgår till 5 893 862 kr, medan den sammanlagda, verkliga rörelseförlusten på grund av den felaktiga handläggningen uppgår till 1 431 578 kr. Skadan uppgår därmed till 7 325 440 kr.

Daniel Berggren har också lämnat två lån till bolaget som till följd av bolagets konkurs inte kunnat betalas tillbaka till Daniel Berggren. Inte heller har bolaget betalat sina ränteskulder på dessa båda lån. Den sammanlagda personliga skadan för Daniel Berggren i denna del uppgår till totalt 2 604 028 kr.

Kommunen har till utveckling av sin talan anfört bland annat följande.

Kommunen har inte gjort sig skyldiga till fel eller försummelse vid myndighetsutövning. Kontakterna mellan kommunalpolitikerna och tjänstemännen, om det varit några, har inte varit otillbörliga.

Byggnadsnämndens anståndsbeslut har tillkommit i laga ordning och är således inte en nullitet. Länsrätten har i dom fastslagit lagligheten av byggnadsnämndens beslut och det står därmed klart att kommunens beslut om anstånd inte kan konstituera uppenbar oriktig rättstillämpning, som är att bedöma som fel eller försummelse i skadeståndslagens mening. Enligt förarbetsuttalandena till 8 kap. 23 § PBL framgår att kommunen inte är skyldig att motivera sitt anståndsbeslut, (prop. 1985/86:1 s. 813). Det bestrids även att det skulle vara felaktigt att fatta ett anståndsbeslut i syfte att planpröva ett område. Syftet med detaljplanen har inte varit att hindra bolaget eller Daniel Berggren. Morgan Berggren utgår även – felaktigt – från att det hade förelegat en ovillkorlig rätt till att bygglov beviljades i enlighet med de ansökningar som givits in.

Kommunen har inte heller gjort sig skyldig till avtalsbrott. Kommunen har inte genom tekniska kontoret träffat avtal med bolaget med innehållet att ingen detaljplan skulle antas som hindrade projektet att bygga en tillbyggnad i två våningar. Ett uttalande från en avtalskonsulent eller annan tjänsteman kan inte binda kommunen. Yrkandet om avtalsbrott bestrids dock i första hand på grunden att parterna aldrig har träffat något avtal med det innehåll som Morgan Berggren påstår.

I konkursförvaltarens förvaltarberättelse för bolaget anges att ”de återkommande förluståren medförde ständig likviditetsbrist i bolaget” och att detta ledde till att bolaget inte förmådde färdigställa samtliga projekt. I förvaltarberättelsen har inte tagits upp att Daniel Berggren ansett att kommunen gjort sig skyldig till avtalsbrott. Denna omständighet hade naturligtvis varit väsentlig för konkursförvaltaren att veta.

Om bolaget ansett att de haft ett muntligt avtal med kommunen med det innehåll som nu påstås hade Daniel Berggren varit tvungen att berätta detta för konkursförvaltaren.

Det bestrids vidare att det inte skulle ha gjorts någon avvägning mellan enskilda och allmänna intressen – kommunen har gjort en avvägning både vid anståndsbeslutet och vid planläggningen.

Avseende andrahandsgrunden kan inte vitsordas att Daniel Berggrens andra ansökan om bygglov hade bifallits om man handlagt den innan detaljplanen vann laga kraft. Det är mer troligt att den skulle ha avslagits med hänvisning till pågående planprövning. Kommunen hade också haft möjlighet att besluta om anstånd även med denna bygglovsansökan. Enligt 7 § förvaltningslagen (1986:223) ska varje ärende där någon enskild är part handläggas så enkelt snabbt och billigt som möjligt utan att säkerheten eftersätts. Vad som är en rimlig handläggning får avgöras från fall till fall. Skadeståndsskyldighet föreligger endast för betydande dröjsmål. I förevarande fall rör det sig om en tidsperiod om två månader, från den 17 mars 2005 till den 21 maj 2005. Ansökan avsåg samma byggåtgärder som i ärendet där byggnadsnämnden tidigare beslutat om anstånd. Berggrens ombud hade även vid ett möte den 29 mars 2005 givit kommunen befogad anledning att anta att båda bygglovsansökningarna skulle återtas. Vid dessa omständigheter är tidsutdräkten i ärendet inte så betydande att den utgör grund för skadestånd på sätt käranden gjort gällande.

Handläggningen har heller inte lett till skada för Daniel Berggren eller bolaget såsom påstås. För skadeståndsskyldighet krävs att kommunen handlat direkt i strid med tydlig författningstext eller att rättstillämpningen varit uppenbart oriktig. Skadeståndsskyldighet föreligger också endast för betydande dröjsmål.

Om bolaget lidit skada föreligger det inte någon adekvat kausalitet mellan den påstådda skadan och handläggningstiderna. Daniel Berggren har uppgett att det var avgörande för verksamheten att byggnation fick ske i två plan. Han skulle därför ha ansökt om bygglov innan han startade verksamheten. Han har också underlåtit att

begränsa sin skada genom att driva verksamheten vidare med förlust. Efter att detaljplanen vann laga kraft, dvs. den 21 maj 2005, var de begärda åtgärderna enligt bygglovsansökningarna i strid mot den gällande detaljplanen varför de aldrig skulle kunnat komma att bifallas. I målet är därför endast relevant vad som har föregått under tidsperioden från att den första ansökan om bygglov lämnades in, den 14 maj 2003, till dess att detaljplanen vann laga kraft den 21 maj 2005.

Daniel Berggren har således underlåtit att begränsa sin skada. Daniel Berggren har även varit medvällande till den långa handläggningstiden då hans ombud framfört att den andra bygglovsansökan skulle återkallas. På dessa grunder ska skadeståndet jämkas till noll.

De uträkningar som motparten har gett in består av offerter och uppskattningar. Kommunen noterar att bolaget inte har gjort avdrag för eventuella investeringskostnader som besparats i och med att anläggningen faktiskt inte byggdes.

Morgan Berggren har till utveckling av sin talan tillagt följande.

Det är riktigt att ”de återkommande förluståren medförde ständig likviditetsbrist i företaget”. Förlusterna var dock en direkt följd av det uteblivna bygglovets för en tillbyggnad i två våningar. Det har varit väl känt för konkursförvaltaren att bolaget haft en fordran mot kommunen på grund av felaktig bygglovshantering.

Konkursförvaltaren har överlåtit denna fordran till Daniel Berggren och Martina Berggren. Det kan därvid inte ha spelat någon roll om fordran bestått i skadestånd enligt skadeståndslagen eller enligt avtalsrättsliga principer.

Vid tillämpning av produktionskostnadsmetoden har den befintliga byggnaden med tillhörande anläggningar värderats till sitt nuvärde enligt vedertagen praxis inom värderingsbranschen. Det är alltså inte fråga om rena ”uppskattningar”.

Givetvis ska inte något avdrag göras ”för eventuella investeringskostnader som besparats i och med att anläggningen faktiskt inte byggdes”. När man värderar befintlig egendom kommer man över huvud taget inte in på sådana byggnadsdelar som inte är uppförda.

DOMSKÄL

På Morgan Berggrens begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med honom själv samt med Daniel Berggren. Vidare har på Morgan Berggrens begäran vittnesförhör hållits med tidigare ledamöterna i kommunstyrelsen, Magnus Leivik och Björn Leivik, professor emeritus Gunnar Bramstång, avtalskonsulenten Hans Johansson, tidigare chefen för tekniska kontoret Ulf Edgren, företagsmäklaren John Faez, Morgan Berggrens maka Gunilla Berggren, f.d. rådmannen Yngve Agebrink samt affärsmannen Samuel Samuelsson.

Morgan Berggren har åberopat skriftlig bevisning.

Kommunen har åberopat vittnesförhör med stadsarkitekten Ola Ljungman, byggnadsnämndens tidigare ordförande Anita Skoglund, f.d. bygghandläggaren Siv Danielsson, f.d. kommunalrådet Elver Jonsson samt kommunalrådet Tore Hult.

Kommunen har som skriftlig bevisning åberopat samtliga de protokoll och beslut som motparten åberopat.

Är Morgan Berggren rätt part?

Tingsrätten har inledningsvis att ta ställning till kommunens begäran att målet ska ogillas på grund av att Morgan Berggren inte är rätt part.

Morgan Berggren har till stöd för sin talan åberopat överlåtelsehandlingar från bolaget till Daniel Berggren och Martina Berggren samt från Martina Berggren till Daniel

Berggren. Av överlåtelsehandlingarna, vars äkthet inte ifrågasatts av kommunen, framgår att Daniel Berggren och Martina Berggren före konkursen av bolaget förvärvat en fordran mot kommunen rörande tvist om bygglovsärenden (obehandlade bygglov m.m.) och detaljplaneändring. Morgan Berggren har därmed visat att han i denna del har rätt att föra talan om skadestånd mot kommunen. Kommunens yrkande i denna del ska därmed lämnas utan bifall.

Huvudgrund 1

I målet har kommit fram en klar bild av att kommunala tjänstemän och även politiker i Alingsås varit positivt inställda till Daniel Berggren och hans idéer om utökning och förändring av verksamheten i Tallhyddan. En i allmänna ordalag positiv inställning kan dock inte leda till slutsatsen att bygglov kommer att beviljas. I synnerhet inte, som var fråga om i detta fall, när bygglovet ska beviljas av en politiskt tillsatt nämnd och inte av en enskild person.

En översiktsplan ger ingen byggrätt och den vid bolagets förvärv av Tallhyddan aktuella översiktsplanen uttalade sig inte heller i frågan om byggnation i två plan. Av översiktsplanen framgår tvärtom dels att det mellan kraftledningen och Tallhyddan skulle sparas befintlig vegetation som en biologisk mångfald mellan Nalhaga berg och Alkärret, dels att Tallhyddan skulle ges möjlighet att utvidgas något österut till en mindre sommarfestplats med dansbana. Denna skrivning ger snarast grund för ett antagande om att en kraftig expansion av Tallhyddan skulle kunna stöta på hinder. Av översiktsplanen framgick också att Tallhyddan tillhörde den del av Nalhagaområdet som var tänkt att detaljplanebeläggas.

Mot denna bakgrund och då Nalhagaområdet får anses vara ett mycket betydelsefullt område i kommunen med stort allmänt intresse har varje köpare av Tallhyddan haft anledning att noga överväga möjligheten att det skulle bli problem att få igenom ett bygglov som skulle innebära en kraftig utökad verksamhet på området.

Ola Ljungman har inte känts vid att han skulle förmått Daniel Berggren att ändra sin begäran från ett förhandsbesked till att avse en begäran om bygglov. Tvärtom har han bestämt hävdad att detta beslut helt togs på Daniel Berggrens initiativ och att han blev förvånad när det skedde. Inte heller utredningen i övrigt ger stöd åt Morgan Berggrens påstående.

Till en början framkom, som påpekats ovan, inga negativa synpunkter från kommunalt håll på Daniel Berggrens planer för Tallhyddan. Remissinstanserna var positiva och kommunstyrelsen, som var planbeställare i kommunen vid den här tiden, hade före sommaren via ett s.k. AUP-möte (informellt möte mellan tjänstemän och politiker) informerats om att bolaget ansökt om tillstånd för uppförande av en restaurangbyggnad i två våningar men inte reagerat.

Först någon dag före bolagets bygglovsärende skulle föredras i byggnadsnämnden har Ola Ljungman uppgett att det vid ett nytt AUP-möte framkom att arbetsutskottet från kommunstyrelsen ville att ärendet skulle skickas på remiss till kommunstyrelsen. Varför ärendet togs upp ytterligare en gång på ett AUP-möte är emellertid oklart men det har inte framkommit annat än att det var på grund av synpunkterna vid AUP-mötet, som byggnadsnämnden beslutade att remittera ärendet till kommunstyrelsen. Visserligen kan det tyckas märkligt att i detta sena skede, efter att kommunstyrelsen dessutom informerats om ärendet flera månader tidigare, skicka frågan på remiss till kommunstyrelsen men att det skulle berott på ”direktiv” från någon ledamot av kommunstyrelsen har emellertid inte visats.

Ett beslut av byggnadsnämnden att skicka ett bygglovsärende på remiss innebär inte heller någon myndighetsutövning och kan därmed inte heller läggas till grund för en skadeståndstalan enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen. Morgan Berggren har inte heller gjort gällande att detta beslut i sig orsakat bolaget någon skada.

Efter att frågan behandlats i kommunstyrelsen beslutades att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för Tallhyddan och det angränsande

området såsom det angetts i översiktsplanen. Av vittnesförhören har framgått att diskussionen var livlig i kommunstyrelsen och att beslutet inte heller var enhälligt. Det kan också tyckas märkligt att direktiven till byggnadsnämnden var så ofullständiga att en komplettering fick begäras. Att beslutet om detaljpanelläggning skulle tillkommit i syfte att hindra och fördärva för bolaget eller Daniel Berggren är däremot inte visat. Kommunstyrelsens beslut att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan utgör inte heller det någon myndighetsutövning och kan därmed inte grunda någon skadeståndsskyldighet enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen.

På annat sätt förhåller det sig däremot med byggnadsnämndens anståndsbeslut. Genom detta beslut påverkas en enskild, i detta fall bolaget, som får beslut i fråga om bygglovets fördröjt. Detta är således myndighetsutövning som vid fel eller försummelse kan grunda skadeståndsskyldighet enligt skadeståndslagen.

Inte heller beträffande anståndsbeslutet ger utredningen i målet emellertid stöd för att det fattats på uppdrag av eller efter direktiv av någon utomstående. Det är således inte visat annat än att byggnadsnämnden handlat helt självständigt. Däremot står det klart att kommunstyrelsens beslut om att området skulle detaljpanelläggas varit styrande för beslutet. Vilken betydelse får då detta?

Som konstaterats tidigare ger en översiktsplan ingen byggrätt i motsats till en detaljplan. En översiktsplan är just som namnet antyder en översiktlig planläggning av ett område och den i målet aktuella översiktsplanen innehåller inte heller några skrivningar om lämplig höjd på bebyggelsen i området. Morgan Berggrens påstående om att den gällande översiktsplanen tillät byggnation i två våningar är således inte riktig.

Bygglovsansökningar som inte omfattas av detaljplan ska enligt 8 kap. 12 § PBL bifallas om vissa i paragrafen uppräknade förutsättningar är för handen. I bestämmelsens 2 punkt sägs dock att en sådan förutsättning är att åtgärden inte ska föregås av detaljpanelläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap. 1 § PBL. I detta

fall hade kommunstyrelsen gett i uppdrag till byggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för området med stöd av 5 kap. 1 § PBL. Nollhagaområdet är ett område av stort allmänintresse och det anges också i översiktsplanen att den del av området som Tallhyddan ligger i ska detaljplaneläggas. Det begärda bygglovets får anses innebära en större utbyggnad och kunde med fog antas medföra en betydande inverkan på området. Annat är därmed inte visat än att förutsättningar för detaljplaneläggning av området enligt 5 kap. 1 § PBL föreläggat. Eftersom området skulle detaljplaneläggas var 8 kap. 12 § PBL inte längre tillämplig. Det har därmed också föreläggat lagliga förutsättningar för byggnadsnämnden att ge anstånd. Enligt kommentaren till PBL (se sid. 495) bör byggnadsnämnden ange skäl för sitt beslut vilket inte skett i detta fall. Däremot har skälen för byggnadsnämndens beslut framkommit efter överklagandet av beslutet. Bristen i nämnt hänseende får därför anses ha läkts. Det är heller inte visat att syftet med detaljplanen var att motarbeta bolaget.

Däremot har byggnadsnämnden enligt 1 kap. 5 § PBL varit skyldig att beakta såväl allmänna som enskilda intressen. Områdets karaktär med ett stort allmänt intresse ska således vägas mot bolagets behov av att kunna bygga för att driva en fungerande rörelse. Morgan Berggren har gjort gällande att förvärvet av Tallhyddan byggde på att en om- och tillbyggnad skulle få ske i två våningar. Trots detta har bolaget under hösten 2003 kommit in med ytterligare en bygglovsansökan omfattande om- och tillbyggnad i en våning. Denna ansökan har bifallits och därigenom får även de enskilda intressena anses ha beaktats.

Tingsrätten går härfter över till frågan om avtalsbrott.

Daniel Berggren hade inför förvärvet kontakt med företrädare för kommunen. I detta fall Hans Johansson som på konsultbasis arbetade med fastighetsrättsliga frågor åt kommunen. Kontakten med Hans Johansson föranleddes av att Daniel Berggren ville ha ett tidsmässigt säkrare avtal avseende marken, ett långtidsarrende, i stället för det nyttjanderättsavtal som förelåg med sex månaders uppsägningstid. Hans Johansson har berättat att de talade om översiktsplanen och att han då förklarade att det inte fanns

något beslut om detaljplanering av området. Enligt Daniel Berggren sa Hans Johansson även på förfrågan att det inte var några problem att bygga på det område, som Tallhyddan var beläget på. Hans Johansson har emellertid uppgett att de inte alls pratade om bygglovsfrågor och har bestämt förnekat att han lovat något om byggnation på området. Uppgifterna går i denna del således isär.

Ulf Edgren var vid den här tiden chef för tekniska kontoret och ansvarig för de avtal som tecknades mellan bolaget och kommunen. Ulf Edgren har förnekat att han skulle ha utfäst eller lovat Daniel Berggren något angående byggnation på Tallhyddan.

Uppgifterna från Hans Johansson och Ulf Edgren ger således inte stöd för att dessa skulle utfäst att bygglov skulle beviljas. Att Hans Johansson uppgett att det inte pågick något detaljplanearbete för området var vid denna tid en riktig beskrivning men innebär inte att han också uttalat sig om möjligheterna att få bygglov. De ingångna avtalen innehåller inte heller någon utfästelse om bygglov och det slutliga arrendeavtalet kan inte heller ges den tolkning som Morgan Berggren gjort gällande. Vid tiden för detta avtals ingående hade byggnadsnämnden fått uppdraget att ta fram en detaljplan för området och ett bygglov för byggnation i ett plan hade också beviljats. Att Hans Johansson och Ulf Edgren och andra tjänstemän och politiker varit positiva till Daniel Berggrens projekt kan inte ges den betydelse som Morgan Berggren påstått när det gäller att tolka frågan om ett avtal ingåtts eller inte. Morgan Berggren har således inte visat att kommunen avtalat att bygglov skulle komma att beviljas.

Huvudgrund 2

Den 17 mars 2005 ansökte bolaget på nytt om bygglov. Ansökan är identisk med den som belagts med anstånd. En månad senare antogs detaljplanen för Tallhyddan och angränsande område av kommunfullmäktige och den 21 maj 2005 vann detaljplanen, som inte tillåter byggnation i två våningar, laga kraft. Först den 1 december 2008 avslogs bygglovsansökningen från den 17 mars 2005 samt den ansökan som tidigare belagts med anstånd. Ansökningarna blev således liggande i flera års tid utan åtgärd,

vilket inte är acceptabelt. Ola Ljungman har gjort gällande att ärendena blivit liggande i avvaktan på att de skulle återkallas medan Morgan Berggren helt förnekat att så varit fallet. Parterna har helt olika uppfattningar om vad som utspelade sig vid ett möte den 29 mars 2005. Enligt Ola Ljungman och Siv Larsson fick de vid mötet upplysningen att Daniel Berggren skulle återkalla samtliga bygglovsärenden angående Tallhyddan. Morgan Berggren och Gunilla Berggren har dock redovisat en helt annan uppfattning. Ord står således mot ord och det går inte att ge den enes uppgift företräde framför den andres. I målet är dock ostridigt att bolagets ansökningar aldrig återkallades.

Enligt nya plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnadsnämnd i normalfallet fatta beslut i bygglovsärenden inom tio veckor. Med denna tid som utgångspunkt kan det inte anses försumligt av byggnadsnämnden att inte ha fattat beslut före det att detaljplanen vann laga kraft. Däremot är det inte acceptabelt att ärendena blivit liggande i flera år därefter men denna försumlighet har inte lett till någon skada för bolaget eftersom det stått fullt klart att bygglov inte kunde beviljats efter detta datum.

Käromålet ska i sin helhet ogillas.

Vid denna utgång ska Morgan Berggren fullt ut ersätta kommunen för dess rättegångskostnader. För den del av rättegångskostnaderna som belöper sig på tiden före det att Morgan Berggren trätt in i målet är Daniel Berggren solidariskt betalningsskyldig med Morgan Berggren

Morgan Berggren och Daniel Berggren har begärt att tingsrätten ska pröva skäligheten av kommunens yrkade rättegångskostnader.

Målet har omfattat flera alternativa grunder och en stor mängd handlingar har getts in, varav en del också har åberopats som skriftlig bevisning. Mycket tid måste således ha lagts ned enbart på att läsa in materialet. Därutöver kommer de juridiska övervägandena. Målet har således varit omfattande och huvudförhandlingen har också tagit tre dagar i anspråk. Mot denna bakgrund får kommunens yrkande anses skäligt.

ALINGSÅS TINGSRÄTT

DOM
2011-12-02

T 2442-10

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1, Dv 401

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 23 december 2011 men vara ställt till Hovrätten för Västra Sverige

Anders Hagsgård

Ragnhild Lövrup

Helena Åhlén