

Ink 2021-05-06

P 4723-21
F 4573-21

Östersund och Stockholm den 3 maj 2021

SVEA HOVRÄTT
060302

INKOM: 2021-05-06
MÅLNR: F 4573-21
AKTBIL: 4

Mark- och miljööverdomstolen
Box 2290
103 17 Stockholm

Mål F4723-21, Rotel 0603

Leif Lignell m fl./. Östersunds kommun

Ang inlösen av mark, fastigheten Släpvagnen 9, Östersunds kommun

Jur kand Ingemar Olofsson, Färjemansgatan 26 B LGH 1301, 831 41 Östersund,
biträder oss i målet. E-postadress: inolof@gmail.com

Vi får komplettera överklagandet enligt följande.

1. PRÖVNINGENS OMFATTNING

Vi hävdar att mark- och miljödomstolen varken klargjort eller prövat de relevanta grunderna i målet.

Regeln om en kommuns inlösenrätt enligt 6 kap 15 § PBL är – läst för sig – närmast kasuistiskt utformad. Den ger kommunerna en automatisk rätt till inlösen av sådana fastigheter som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen och för vilka giltigt bygglov till sådan bebyggelse inte finns, jfr prop. 1985/86:1 s 655 2 st. En kommuns talan ska därmed också, såvitt avser de rättsliga grunderna för inlösenyrkandet, begränsas till

- a/ frågan om en fastighet vid genomförandetidens utgång inte bebyggts enligt detaljplanen, och
- b/ frågan om det saknas giltigt bygglov för sådan bebyggelse.

Östersunds kommun har till stöd för sin talan åberopat omständigheter som hänför sig till påståendet om bristande planuppfyllelse genom att redogöra för kommunens målsättning att hela området ska utgöra ett handelsområde och att det krävs inlösen av fastigheten för att kunna utveckla handelsområdet i enlighet med detaljplanen. Kommunen har jämväl åberopat andra omständigheter som saknar sådant samband, t.ex.

- att kommunen har problem med trafiken i handelsområde "Lillänge" och Hagvägen som går bredvid Släpvagnen 9 är hårt trafikerad,
- att kommunen, som en del av trafiklösningen, vill anlägga en "lokalgata" inom Släpvagnen 9 som går parallellt med Hagvägen, och
- att kommunen avser att utveckla området ytterligare genom att sälja byggrätt (och anlägga "lokalgata" ...).

Nu angivna omständigheter kan i och för sig vara av betydelse vid proportionalitetsbedömningen, se nedan punkt 4, men mark- och miljödomstolen har ansett att det inte förelegat skäl att bedöma kommunens i målet angivna planering med fastigheten, jfr domen sid 15 m. Det innebär samtidigt att domstolen inte heller prövat vad vi genmält i denna del om brister i utredningen, såsom exempelvis att anläggande av "lokalgatan", behovet av ändring av detaljplanen etc. inte kan vara godtagbart allmänintresse. Vi hävdar att mark- och miljödomstolen förfarit felaktigt i denna del.

Vi hävdar vidare att mark- och miljödomstolen brustit i sin utredningsskyldighet vad gäller kommunens påståenden om behovet av anläggande av "lokalgata". Ordet "lokalgata" ger associationer till en kommunal gata, för vilken kommunen är huvudman. Det som här kallas för "lokalgata" är emellertid en körbar förbindelse inom kvartersmark i enskild ägo (Släpvagnen 10 och 9), där kommunen inte är huvudman. Kommunen avser tydligen att anlägga "lokalgatan" men den kommer "inte att bli en kommunal gata" dvs. kommunen avser inte att äga den eller stå för underhållet; begreppet "lokalgata" blir då vilseledande. Det vore mer exakt och klargörande att kalla detta för en körbar förbindelse inom privatägd kvartersmark. I gällande detaljplan finns inget område inom kvarteret Släpvagnen 10 som är planlagt som "lokalgata". Kommunens målsättning i denna del tyder snarast på att man vill använda sin inlösenrätt för att tillgodose annat enskilt intresse. Domstolen borde ha utrett dessa oklarheter och avvisat omständigheter som snarast synes åsyfta ett expropriationsförfarande till förmån för ett enskilt intresse.

Vi hävdar vidare att domstolen vid sin proportionalitetsbedömning felaktigt utgått från ett antal antaganden hänförliga till det allmänna intresset utan att kommunen, såvitt framgår av domen, ens åberopat omständigheterna. Vi syftar härvid på vad domstolen antagit om att kommunen skulle ha lagt ner arbete och kostnader i "onödan" på anläggande av allmänna platser (domen sid 15); vad har skett i onödan och hur mycket har det kostat?

2. GRUNDER FÖR ÖVERKLAGANDET

Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig bedömning dels vad avser frågan om bristande planuppfyllelse, dels vad avser frågan om giltigt bygglov. Om domstolen funnit att åtminstone någon av dessa villkor i 6 kap 15 § PBL inte varit uppfyllda hade det inte förelegat skäl bifalla kommunens talan.

Mark- och miljödomstolen har slutligen gjort en felaktig proportionalitetsbedömning då man underlåtit att tillämpa de principer som HD redovisat i rättsfallet NJA 2018 sid 753 (Parkfastigheten). Om domstolen beaktat rättsfallet hade den kommit fram till att kommunens ingrepp i vårt egendomsskydd inte är proportionerligt.

3. FÖRELIGGER BRISTANDE PLANUPPFYLLELSE FÖR SLÄPVAGNEN 9 OCH SAKNAS DET GILTIGT BYGGLOV?

Vi hävdar att inget av de rekvisit som åsyftas ovan under punkt 1 avseende 6 kap 15 § PBL är uppfyllda. Innan vi utvecklar grunderna i dessa delar vill vi först redogöra för hur vi anser att bestämmelserna i detaljplanen ska förstås.

3.1 De bindande bestämmelserna i den nu aktuella detaljplanen framgår i huvudsak av planbestämmelserna men också till viss del av planbeskrivningen.

Inledningsvis kan noteras att ordet planbeskrivning förekommer i såväl 1987 års PBL, ÄPBL, som PBL medan ordet planbestämmelse saknas. Det senare ordet framgår endast indirekt såsom ”en särskild handling med bestämmelser” (5:9 1 st ÄPBL) respektive ”de bestämmelser i övrigt som behövs” (4:30 1 st PBL). Med bestämmelser, dvs. vad som i planhanteringen normalt anges som planbestämmelser, avses härvid ”regler som i princip är bindande för myndigheter och enskilda och som anger vad som ska iakttas i olika avseenden” (Didón m fl.; PBL, En kommentar. kommentaren till 4 kap 30 §).

Vad mark- och miljödomstolens angivit, om att det som är bindande i en detaljplan är det som står i planbestämmelserna om hur fastigheter inom planområdet får nyttjas, överensstämmer i och för sig med vad som föreskrevs i 5 kap 9 § ÄPBL. Det är dock anmärkningsvärt att kommunen samtidigt angivit i planbeskrivningen, sid 10, under särskilt avsnitt under rubriken ”Boende” beträffande Släpvagnen 9 att den ”får ... nyttjas för boende så länge fastighetsägaren önskar”. Sistnämnda formulering tar otvetydigt sikte på den framtida markanvändningen för Släpvagnen 9 under detaljplanens genomförandetid. Den är därmed till sitt innehåll också att bedöma som en bestämmelse som i princip är bindande för myndigheter och enskilda.

Vi hävdar att även kommunen tolkat det som angivits i planbeskrivningen om boende som just en sådan bestämmelse av främst tre skäl:

- I den *Illustration till planbestämmelser för entréer och lastning* som ingår i plankartan har det gjorts ett tydligt "hack" för Släpvagnen 9. Det finns inget alls markerat i denna del, vilket måste tolkas som att kommunen godtagit att Släpvagnen 9 inte behöver ingå i åtgärder för infarter, kundparkeringar samt lastning & lossning.
- I anslutning till vårt överklagande av kommunens beslut 2011-03-17 om antagande av detaljplanen, medgav kommunen, efter det att vi överklagat länsstyrelsens i Jämtlands läns avslagsbeslut av vårt överklagande, inför mark- och miljödomstolen, sid 3 f, bl.a. följande:
 "Då Släpvagnen 9 idag används som bostad har kommunen föreslagit att en tillfällig lösning ska accepteras så länge fastigheten utgör bostad. Samtidigt uttrycker både planhandlingar och skriftlig dokument att detta inte ska ske så länge fastigheten används som bostad av hänsyn till de som bor där."
 -uab 10, bil 11, sid 3f (MMD Östersund dom 2012-03-23, P 1667-11)
- Kommunen har i sin stämningsansökan i förevarande mål särskilt framhållit att ingen av oss är skriven på fastigheten, (uab 1, sid 2 sista st).
 Sistnämnda omständighet måste tolkas som att kommunen fortfarande anser att boendefrågan blivit reglerade genom en bestämmelse och att vi inte uppfyllt villkoren i denna bestämmelse.

Den omständigheten att kommunen i anslutning till sitt antagande av detaljplanen reglerat frågan om boende på Släpvagnen 9 i planbeskrivningen i stället för "i en särskild handling" (planbestämmelserna), medför inte att regeln därmed skulle sakna verkan som en bestämmelse. Den är, som sagt, till sitt innehåll att tolka som en bestämmelse och utgör del av ett dokument, planbeskrivningen, som ingår som en del av de planhandlingar som omfattades av kommunens antagandebeslut. Vi har som berörda rättighetshavare ägt utgå ifrån att boendefrågan därmed reglerades på ett sätt som var/är bindande för myndigheter och den enskilde. Varken kommunen eller domstol kan då diskretionärt välja att tolka planhandlingarna på sätt som leder till rättsförlust för den enskilde. Mark- och miljödomstolens antagande att inget som står i en planbeskrivning är juridiskt bindande kan möjligen stämma om en sådan beskrivning är utformad såsom lagstiftaren förutsatt, dvs. en handling utan bindande bestämmelser, däremot är antagandet felaktigt om den innehåller formuleringar som tar sikte på den framtida markanvändningen och som till sitt innehåll är att bedöma som en bestämmelse (planbestämmelse). I vart fall är denna omständighet av betydelse inför prövningen enligt 2 kap 15 § regeringsformen, se nedan punkt 4.3.

3.2 Frågan om bristande planuppfyllelse på Släpvagnen 9

Det vi anført ovan under punkt 3.1 innebär således att frågan om boende på Släpvagnen 9 reglerats genom ytterligare en bestämmelse som – måhända felaktigt – införts i planbeskrivningen med följande lydelse:

"Fastigheten får dock nyttjas för boende så länge fastighetsägaren önskar."

Av lydelsen framgår vidare att det saknas borte gräns för hur länge sådant nyttjande ska få ske; den ska kunna "nyttjas för boende så länge fastighetsägaren önskar" och i vart fall under hela genomförandetiden. Det anges inte heller något om att det ska avse "permanent boende".

Vid tiden för antagandet av detaljplanen bodde våra föräldrar Arne Lignell och Maj-Britt Ekström fortfarande kvar på fastigheten. År 2014 flyttade de till Myrans äldreboende. Arne Lignell avled senare samma år. Vår mor lever fortfarande. Hon är 92 år och vill fortfarande gärna besöka bostaden när tillfälle ges. Såsom framgår nedan har Leif Lignell tidvis bott där och han avser att bosätta sig där inom något eller några år. Leif Lignell önskar således nyttja fastigheten för boende även framledes.

Sammanfattningsvis innebär detta att vad kommunen anført – om att kvartersmarken på Släpvagnen 9 vid genomförandetiden inte bebyggs på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen – inte stämmer. Detaljplanen medger alternativa användningssätt där det ena framgår av en ”särskild handling med bestämmelser” (populärt kallad planbestämmelser) och det andra av vad som i planbeskrivningen angetts om boende på fastigheten. Ägarna av Släpvagnen 9 har valt det senare alternativet, och de har inte brutit mot den bestämmelsen. Härav följer då att det saknas förutsättningar redan på denna grund för bifall till inlösenyrkandet.

3.3 Frågan om det saknas giltigt bygglov.

Mark- och miljödomstolen har bedömt att garaget är att betrakta som ett garage tillhörande ett bostadshus eftersom ”den lokal, som tidigare har använts som bilverkstad, år 2017 och fortfarande inte kan anses vara en bilverkstad”. (MMD sid 14 näst sista st)

Vi hävdar att garaget innebär att fastigheten, oberoende av vad som i övrigt anförts, ska anses vara bebyggd för småindustri som inte medför störningar. Det befintliga garaget har använts av vår far, Arne Lignell, som lokal för den verkstadsrörelse som han på drev på heltid till början av 1990-talet och i mindre omfattning därefter. Kommunen kände till att han avsåg bedriva verkstadsrörelse på fastigheten redan vid bygglovprövningen 1962. Dåvarande biträdande stadsarkitekten Bo Larsson besökte Arne Lignell medan verkstadsbygget pågick och blev då upplyst om detta. Arne Lignell tog emot sina sista kunder till långt in på 2000-talet vid mer än 80 års ålder. Kommunen har under dessa år aldrig ifrågasatt att verksamheten skulle ha bedrivits i strid med de vid varje tid gällande bygglovreglerna eller planförhållandena.

Garagelokalen innehåller möjligen inte all den tekniska utrustning som numera är vanligt förekommande för mindre verkstadsrörelser, men detta saknar betydelse. Nu aktuella planbestämmelser saknar föreskrifter om viss teknisk standard för tillåtna verksamheter.

4. MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN HAR FELAKTIGT BEDÖMT ATT KOMMUNENS INLÖSENYRKANDE ÄR PROPORTIONERLIGT

Om rekvisiten i 6 kap 15 § PBL för bifall till inlösenyrkandet kan anses uppfyllda, dvs. om kommunens påståenden om bristande planuppfyllelse och avsaknad av bygglov kan godtas, åligger det domstolen att som en sista

kontrollåtgärd bedöma om yrkandet är proportionerligt. Inför denna proportionalitetsbedömning är det främst följande stadganden som bör beaktas:

Regeln om kommuners inlösenrätt enligt 6 kap 15 § PBL är i huvudsakligen likalydande med motsvarande regel i 6 kap 24 § 2 st ÄPBL. I förarbetena till ÄPBL angavs, som sagt, att den ger ”kommunen automatisk rätt till inlösen ...”, prop. 1985/86:1 s 655. Vid tillkomsten av PBL föranledde regeln ingen särskild kommentar: ”Innehållet i paragrafen överensstämmer i huvudsak med 6 kap. 24 § andra stycket i den nuvarande lagen med språkliga ändringar”, prop. 2009/10:170 s 453.

I 2 kap 1 § PBL stadgas:

Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Regeln har ändrats något jämfört med 1 kap 5 § ÄPBL med anledning av att Europakonventionen blivit del av svensk rätt, prop. 2009/10:170 s 413, och som en konsekvens härav skyldigheten att tillämpa proportionalitetsprincipen.

Proportionalitetsprincipen framgår av 2 kap 15 § regeringsformen:

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Mark- och miljödomstolens redogörelse för och bedömning av proportionalitetsprincipen synes utgå ifrån att den avvägning som följer av PBL är tillräcklig: ”PBL är till sin karaktär en avvägningslag.”, jfr domen sid 14n. Hänvisningen till 2 kap 15 § regeringsformen, liksom till 2 kap 1 § PBL, verkar meningslös eftersom man samtidigt inte anser skäl föreligga för att bedöma kommunens i målet angivna planering med fastigheten. Den uppräknade av argument som domstolen redovisar ger i övrigt uttryck för en närmast automatisk tilltro till att allmänintresset bara behöver definieras utifrån allmänna principer utan beaktande av på vilket sätt och i vilken omfattning de kan anses relevanta för just den nu aktuella detaljplanen. Jfr exempelvis domstolens antaganden, sid 15, om att det finns

- ett ”stort” allmänintresse för plangenomförande,
- för att kommunen inte ”i onödan ska lägga ner arbete och kostnader på anläggande av allmänna platser”, samt (cirkelresonemanget)
- att, redan det faktum att villkoren i 6 kap 15 § PBL blivit uppfyllda, medför att det får anses vara ”ett mycket stort allmänintresse” att kvartersmarken inlöses.

Vi hävdar att mark- och miljödomstolen missförstått förutsättningarna för tillämpning av proportionalitetsprincipen. Genom att regeln inkorporerats i 2 kap 15 § regeringsformen, som är en grundlag, har den naturligtvis fått en överordnad reglering. Det innebär bl.a. att proportionalitetsbedömning enligt stadgandet i regeringsformen ska ske oberoende och fristående från den proportionalitetsbedömning som eventuellt ska göras enligt specifika regler i den ”vanliga” lagstiftning (som t.ex. PBL), jfr NJA 2018 s. 753. Av rättsfallet

framgår vidare att prövningen ska göras – i varje enskilt fall – och att den ska ske i tre steg: ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening.

4.1 Ändamålsenlighet

Detta steg avser bedöma om det aktuella inlösenyrkandet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet.

Vi hävdar att domstols bedömning av ovanstående begrepp måste i en situation som denna omfatta fler omständigheter än enbart frågan om rekvisiten i 6 kap 15 § PBL är uppfyllda eller ej. I annat fall blir proportionalitetsavvägningen innehållslös.

Syftet med en kommuns inlösenförfarande får antas vara att få till stånd ett plangenomförande i det fall en fastighetsägare inte bebyggt sin fastighet på sätt som kommunen anser att detaljplanen föreskriver. Det är då rimligt att anta att en kommuns talan i mål om inlösen även måste innehålla någon form av beskrivning av hur den anser sig kunna uppnå detta plangenomförande vid ett eventuellt bifall.

I förevarande mål har **Östersunds kommun** hävdat att det vid en avvägning mellan kommunen och den enskildes intressen ska det allmännas intresse anses överväga de enskilda (domen sid 10 2 st). Vi tolkar kommunens talan som att kommunen åberopar 2 kap 1 § PBL och att kommunen samtidigt är omedveten om 2 kap 15 § regeringsformen och t.ex. rekvisitet "angelägna allmänna intressen" (eftersom kommunen inte redovisa några omständigheter hänförliga till grundlagstadgandet). Det som kommunen anfört – att man strävar mot ett plangenomförande så att området kan utgöra ett handelsområde – kan i och för sig anses som ändamålsenligt. Kommunens talan har dock kommit att omfatta jämväl andra ändamål som

- a/ dels saknar relevans för den nu aktuella detaljplanen (såsom problem med trafiken i handelsområde "Lillänge", vilket ju avser ett betydligt större område utanför denna detaljplan),
- b/ dels är motstridiga (såsom att trafikproblem längs Hagvägen ska åtgärdas genom att kommunen vill anlägga en "lokalgata" samtidigt som man planerar överlåta Släpvagnen 9 till en exploatör som vill utveckla den i enlighet med detaljplanen),
- c/ dels strider mot detaljplanen (såsom att kommunen vill anlägga en "lokalgata" inom kvartersmark).
- d/ Särskilt beträffande trafikfrågan: Mark- och miljödomstolen har ansett att det vid denna prövning saknas skäl att beakta kommunens i målet angivna planering av fastigheten. I den mån kommunens planering ändå ska beaktas – eftersom domstolen ju ändå låtit kommunens talan omfattas av dessa omständigheter – framgår att kommunen hävdat problem med trafiken i handelsområdet och att "kommunen" vill som en del i trafiklösningen anlägga en "lokalgata" inom kvarteret Släpvagnen som går parallellt med Hagvägen, se domen sid 4m. "Lokalgatans"

sträckning framgår av bil 7, uab 21. Domstolens redogörelse tyder på att det är kommunen som ska anlägga och driva "lokalgatan". Denna uppgift vederläggs dock av vad som angivits i kommunens bevisuppgift, uab 21, sid 5n om att gatan "kommer dock inte att bli en kommunal gata". "Lokalgatan" blir då att bedöma som anläggande av en körbar förbindelse på privatägd kvartersmark. Det kan inte anses utrett att en sådan förbindelse skulle förbättra trafiksituationen för de gator som kommunen är huvudman för.

Vi har hela tiden bestritt att kommunen presterat någon utredning om trafikproblem och hur de ska kunna åtgärdas. Den minst sagt primitiva kartbilden över planerad sträckning av "lokalgatan", där det inte ens framgår hur anslutning ska ske till befintliga gator eller hur passage ska kunna ske vid Julia, förtjänar inte att ens kallas för utredning. Det är uppenbart att det är kommunen som har utredningsskyldighet för ett sådant påstående – för det fall en sådan omständighet skulle kunna beaktas vid prövning av nu aktuellt inlösenyrkande. Trafikproblemen beror för övrigt inte på situationen vid Hagvägen. De beror i allt väsentligt på stockningar i den stora rondellen vid E14 (Trafikplats Odenskog) vid infarten till Lillänge och till att det saknas ytterligare anslutning till E14, dvs förhållanden som ligger utanför den nu aktuella detaljplanen. Jfr vår hänvisning i mark- och miljödomstolen till Trafikverkets Åtgärdsvalsstudie och TRAFIKMODELL Östersund, uab 26, bil 4 och bil 5. Efter den utredningen har inget ändrats.

- e/ Särskilt beträffande "lokalgatan": I allmänintresset kan ibland ingå även annat enskilt intresse. I detta fall synes det egentliga syftet med kommunens inlösenyrkande vara att hänföra till önskemål från ägaren av Släpvagnen 10. Såsom framgår av kommunens yttrande uab 12, sid 2, anges under rubriken "[s]yftet med inlösen av fastigheten" är bl.a. att "lokalgatan" ska ligga på mark som är planlagd som kvartersmark och att kommunen är "överens med ägaren till fastigheten Släpvagnen 10 om den här lösningen."

Vi hävdar att intresse från t.ex. Släpvagnen 10 inte kan beaktas. Den "lokalgata" som kommunen beskrivit saknas i nu gällande detaljplan. Vad kommun angivit i ovan nämnda yttrande – om att anläggande av lokalgata inom handelsområdet är en tillåten åtgärd i enlighet med detaljplan – får anses som grovt missvisande. Den av kommunen antagna detaljplanen (i den av kommunen hävdade lydelsen) har ju ändrats – efter vårt överklagade 2011, jfr MMD Östersunds dom 2012-03-23 – på så sätt att Släpvagnen 9 i sin helhet ska utgöra kvartersmark. Anläggande av en "lokalgata" medför bl.a. dels ett ändrat användningssätt jämfört med vad som anges i planbestämmelserna (handel, kontor etc.) och dels att den BTA som avser Släpvagnen 9 bortfaller. Det är uppenbart att sådant ändrat användningssätt kräver ändring av gällande detaljplan. En detaljplan gäller som bekant även efter genomförandetidens utgång, se 4 kap 38 § PBL.

Om Släpvagnen 9 ska användas som parkering gäller samma bedömning. Det är för övrigt inte visat i målet att behov föreligger av mark för sådant ändamål.

Kommunens redovisade syfte i denna del innebär således att en myndighet (kommunen) använder sig av ett tvångsinstitut för att tillskansa sig mark för att tillgodose annans enskilda intresse och där detta enskilda intresse avser åtgärder som strider mot gällande detaljplan. Ett sådant syfte saknar laga grund – för att nu uttrycka oss milt.

Vi hävdar sammanfattningsvis att de omständigheter som anges ovan a-c/ inte borde beaktas eftersom de bl.a. inger tvivel om plangenomförande kan uppnås. Beträffande den först angivna avsikten, om att hela området ska utgöra ett handelsområde är det en målsättning som ryms inom begreppet ändamålsenlighet.

Mark- och miljödomstolen har på sid 15 i domen för sin del framhållit – utan något som helst försök till beaktande av några särskilda omständigheter i just detta fall – tre generellt hållna principer

f/ dels ”stort allmänintresse” i de fall kommun lagt ner arbete och kostnader i att anlägga allmänna platser i form av gator, parkmark mm.

Vi ifrågasätter inledningsvis om det finns någon parkmark som kommunen lagt ner arbete och kostnader på i denna detaljplan. Domstolen redogör inte heller för vilket arbete och vilka kostnader som behöver beaktas vid avvägningen. Vi hävdar att kommunen egentligen inte haft några särskilda kostnader eftersom gatunätet i allt väsentligt motsvarar det som gällde enligt den tidigare stadsplanen. Rondellerna fanns tidigare. Gatan byggdes om i mindre omfattning (vid infarterna till handeln, med refuger och avkörningsfiler). Inget som enbart berörde Släpvagnen 9 har vidtagits. De åtgärder som gjordes utnyttjas fullt ut till handelsområdet.

g/ dels att kommunen inte ”i onödan ska lägga arbete och kostnader på anläggande av allmänna platser.”

Vi hävdar att det saknas utredning som styrker att Östersunds kommun skulle ha lagt ner arbete och kostnader som de inte fått kompensation för och som kan knytas till Släpvagnen 9.

h/ dels att, redan det faktum att villkoren i 6 kap 15 § PBL blivit uppfyllda, medför att det får anses vara ”ett mycket stort allmänintresse” att kvartersmarken inlöses.

Notera här att mark- och miljödomstolen, fortfarande utan någon utredning som styrker slutsatsen, värderat upp allmänintresset till ”mycket stort”. Vi hävdar dessutom att resonemanget snarast är ett cirkelresonemang. Konsekvensen av domstolens bedömning blir ju i praktiken att ett inlösenyrkande ska bifallas – utan någon slutkontroll i

form av en proportionalitets-bedömning – så snart man konstaterat att rekvisiten i 6 kap 15 § PBL är uppfyllda; det finns knappast något enskilt intresse som kan komma ens i paritet med ett sådant ”mycket stort allmänintresse” – än mindre överstiga det.

4.2 Nödvändighet

Detta steg avser bedöma om inlösen är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga mindre ingripande alternativ. I den mån prövning ska begränsas till frågan om ”hela området ska utgöra ett handelsområde” torde det saknas alternativ. Om prövningen utvidgas till att omfatta ovan under punkt 4.1 nämnda målsättningar, hävdar vi att det finns flera och lämpligare alternativ. Vi vill då särskilt framhålla att nuvarande problem med trafiksituationen i Lillänge uppenbarligen inte beror på avsaknaden av en liten ”lokalgata”.

För inlösenyrkande som grundar sig på omständigheter som saknar laga grund behöver man givetvis inte leta efter alternativa sätt att lösa ändamålet.

4.3 Proportionalitet i strikt mening

Detta steg avser bedöma om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som inlösen förorsakar för oss som ägare av Släpvnagen 9.

Vid en jämförelse mellan utformningen av 2 kap 1 § PBL och 2 kap 15 § regeringsformen framgår att regeln i PBL inte tillgodoser alla de krav som följer av en proportionalitetsbedömning i dess egentliga innebörd. Högsta domstolen har framhållit att det vid en diskrepans liknande den nu aktuella är nödvändigt i varje enskilt fall med en fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

- a/ Inför denna avvägning har vi till en början pekat på att de brister som föreligger vad avser grunden för inlösenyrkandet, nämligen de oklarheter som följer av utformningen av de regler i detaljplanen som i princip är bindande för myndigheter och enskilda och som anger vad som ska iaktas i olika avseenden (s.k. planbestämmelser).

Kommuner har möjligheter att i detalj lämna föreskrifter om markanvändning på ett sätt som kan vara av stor betydelse för den enskilde. Beslut om antagande av detaljplan föregås av omfattande utredningar, samråd och utställning. Som enskild sakägare måste man kunna lita på att den antagna och laga kraftvunna planen också är korrekt utformad. I den mån det i efterhand visar sig att en bestämmelse utformats på ett felaktigt sätt, t.ex. genom att bestämmelse införts i en planbeskrivning i stället för i ”en särskild handling”, borde en sådan felaktighet inte kunna ligga grund för ett tvångsförfarande där den enskilde fräntas sin egendom. Den omständigheten att ersättning utgår saknar betydelse; det väsentliga är att

den enskilde inte frångå sin egendom på grund av att det allmänna fått fördel av ett felaktigt utformat beslut.

- b/ Vid en bedömning av de ändamål som kan anse hänförliga till allmänintresset kan just plangenomförande inte gärna uppnås på annat sätt än genom inlösen.

Frågan är dock vilken betydelse som en bristande planuppfyllelse ska ges vid denna avvägning. Vi anser att allmänintresset av att detaljplanen ska fullföljas till 100 procent inte kan vara absolut. Även en sådan parameter måste kunna vara föremål för en avvägning – i annat fall skulle lagstiftaren ha gjort ett undantag från tillämpning av 6 kap 15 § PBL vid utformningen av regeln i regeringsformen.

En lämplig utgångspunkt vid bedömningen av angelägenhetsgraden av allmänintresset (vid bristande bebyggelse) kan vara hur stor den bristande planuppfyllelsen är i förhållande till planerad utnyttjandegrad inom planområdet. Sammanlagd BTA för Släpvagnen 1,2,7,8 (numera Släpvagnen 10) och 9 anges till $(22\,600 + 650 =) 23\,250 \text{ m}^2$. Andelen för Släpvagnen 9 blir då $(650/23\,250 =) 2,8 \%$, vilket innebär att planuppfyllelse skett till 97,2 %.

(Om BTA begränsas till 400 m^2 på grund av minskad möjlighet att nyttja fastigheten sjunker andelen för Släpvagnen 9 till $[(22\,600 + 400 =) 23\,000 \text{ m}^2 =] \text{ ca } 1,74 \%$. Jfr vad som anförs om lämplig BTA i den av kommunen återopade värderingen, uab 7, sid 8.

Såsom anförts ovan under punkt 4.1 synes det ha saknats medvetenhet hos Östersunds kommun om stadgandet i 2 kap 15 § regeringsformen. En allmän hänvisning till avvägningsreglerna i PBL innebär att kommunen inte tillfört något inför denna bedömning.

Vi anser vidare att det är tveksamt om de allmänna principer som mark- och miljödomstolen hänvisat till, jfr ovan under punkt 4.1, ska beaktas vid denna avvägning just av den anledningen att de är allmänna och inte bygger på någon sorts relation till omständigheterna i detta enskilda fall. I vart fall bör de värderas relativt lågt.

- c/ Vad härefter gäller bedömningen av vårt enskilda intresse av att inte fråntas fastigheten har mark- och miljödomstolen redogjort för ett antal omständigheter som dels borde sakna relevans och som dessutom är felaktiga. Antagande om fastigheten "stätt tom i många år" är felaktigt. Såsom angivits ovan flyttade våra föräldrar till ett äldreboende 2014. Vår mor har besökt fastigheten ett flertal gånger sedan dess. Även Leif Lignell, har varit på fastigheten ett otal gånger under åren. Även Anita Lignell använder bostaden när hon är i Östersund för att besöka sin mor. Vi vidhåller vårt intresse av att äga fastigheten. Leif Lignell avser att flytta tillbaka till fastigheten inom något eller några år.

Som framgår av Högsta domstolens avgörande är utgångspunkten i övrigt

att det föreligger ett starkt intresse hos den enskilda att inte utsättas för tvångsförfoganden avseende egendom.

- d/ Återstår då frågan om en brist på som högst 2,8 % av planuppfyllelsen kan anses utgöra sådant angeläget allmänt intresse som överväger vårt – starka – enskilda intresse av att inte fränhändas vår egendom. Vi hävdar att så inte är fallet och att bifall till inlösenyrkandet medför ett oproportionerligt intrång i vårt egendomsskydd. Kommunens talan ska därför lämnas utan bifall.

5. SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- 5.1 Med hänvisning till vad som anförts ovan finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till. Vi vill särskilt framhålla den felaktiga bedömningen av betydelsen av att boendefrågan blivit reglerad i planbeskrivningen i stället för sådan särskild handling med bestämmelse som avses i 5 kap § ÄPBL. Domstolen har vidare gjort en felaktig proportionalitetsbedömning genom
- att inte beakta vilka omständigheter som skulle kunna tänkas vara relevanta i detta konkreta fall,
 - att ensidigt uppvärdera omständigheter till förmån för allmänintresset,
 - att underlåta beakta och bemöta sådana planerade åtgärder vid ett bifall till inlösenyrkandet som får antas sakna laga grund (jfr kommunens planer på att sälja Släpvagnen 9 till ägaren av en grannfastighet för att denne ska kunna anlägga en "lokalgata" alternativt parkering på fastigheten), samt
 - att underlåta tillämpa de principer för bedömningen som numera gäller enligt bl.a. NJA 2018 s 753.
- 5.2 Det kan även ifrågasättas om det inte utan prövningstillstånd går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen kommit till. Domstolens resonemang, om betydelsen av att rekvisiten för 6 kap 15 § PBL kan anses uppfylla, tyder på att domstolen inte insett vikten av att regeringsformens proportionalitetsbedömning ska utföras som en fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Vi har även pekat på oklarheter som förelegat vad avser domstolens handläggning av målet, jfr ovan under punkt 1, avseende bl.a. att kommunens talan kommit att omfatta omständigheter som domstolen senare valt att helt bortse ifrån.

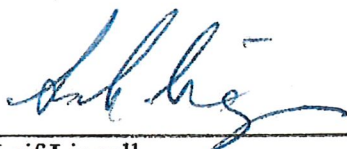
- 5.3 Det är även av vikt för rättstillämpningen att vårt överklagande prövas i högre rätt. Det saknas, såvitt är bekant, vägledande avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen om vikten av att egendomsskyddet i regeringsformen beaktas på ett sätt som ger proportionalitetsregeln ett reellt innehåll vid tvångsinlösen av mark enligt PBL – i synnerhet den låga graden av en eventuellt bristande planuppfyllelse jämfört med det stora ingrepp som blir konsekvensen för enskilda intressen vid ett bifall till inlösenyrkandet, behöver belysas. Det är möjligt att lagstiftarens något aningslösa kommentar till

stadgandet i 6 kap 24 § ÄPBL (som ju inte nyanserades till någon del vid tillkomsten av PBL trots att lagstiftaren noterat att regeringsformen ändrats under mellantiden) om att inlösenregeln ger kommunerna "automatisk rätt till inlösen ...", skapat en oavsiktlig snedvridning i betraktelsesättet hos myndigheter och domstolar till förmån för allmänintresset. Utformningen av 2 kap 1 § PBL har uppenbarligen inte medfört någon vägledning. Trots att nästan 20 år förflutit sedan ändringen i regeringsformen infördes visar den nu överklagade domen på de svårigheter som föreligger att tillämpa regelsystemet. Starka rättssäkerhetsskäl talar därför för ett klargörande från högre rätt.

6. BEVISNING M M

Vi hemställer om att sakfrågan avgörs efter huvudförhandling. Vi åberopar syn av fastigheten Släpvagnen 9 till styrkande av att allmänintresset vid en eventuellt bristande planuppfyllelse måste anses lägre än vårt enskilda intresse av att inte frångå vårt egendom. I övrigt åberopar vi samma bevisning som i mark- och miljödomstolen. Förhöret med Leif Lignell kan läggas fram genom uppspelning av den upptagning som skett hos mark- och miljödomstolen.

Östersund och Stockholm som ovan


Leif Lignell


Anita Lignell