



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060209

DOM
2012-10-30
Stockholm

Mål nr
F 3598-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-03-28 i mål nr F 1554-11,
se bilaga A

KLAGANDE

Dödsboet efter G Z

Ombud: D K

MOTPART

Mörbylånga kommun
386 80 Mörbylånga

Ombud: A L och J S

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Mörbylånga
kommun (Lantmäteriets beslut 2010-09-07 i ärende H10460)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1040187

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dödsboet efter G Z (hädanefter dödsboet) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta Mörbylånga kommun att till dödsboet utge ersättning om 796 750 kr eller det lägre belopp som domstolen finner skäligt för intrång till följd av marköverföring från Y till fastigheten Mörbylånga X i enlighet med Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut.

Mörbylånga kommun har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dödsboet

Till följd av den aktuella fastighetsregleringen drabbas dödsboet av kostnader. Dessa kostnader avser nedmontering, flytt och återuppbyggande av en stenvägg och en gårdsgård som är belägna på den del av fastigheten som ska tas i anspråk samt återskapande av viss växlighet. Den största kostnaden avser ersättande av den utfart som går förlorad i anledning av fastighetsregleringen. Skulle någon ny utfart inte kunna tillskapas kan varmgaraget endast användas som redskapsskjul eller motsvarande.

Kostnaden för att anlägga en ny infartsväg till varmgaraget samt de markarbeten som blir nödvändiga i anledning av detta samt återställande av gräsytor uppgår till 382 500 kr inklusive mervärdesskatt.

Kostnaden för att bygga om befintlig carport, som är nödvändig för att möjliggöra genomfart till varmgaraget, uppgår till 165 000 kr inklusive mervärdesskatt.

Kostnaden för flyttning av befintlig stenvägg uppgår till 231 250 kr inklusive mervärdesskatt.

Tillsammans med värdet om 18 000 kr för den mark som tas i anspråk uppgår dödsboets skada till det yrkade beloppet.

Det bestrids att dödsboet skulle ha vållat aktuella kostnader. Dessa har inte heller uppkommit genom otillåten markanvändning. Bygglov för garaget beviljades den 6 juni 1975, dvs. innan 1975 års byggnadsplan trädde ikraft. Det utfartsförbud som föreskrevs i den aktuella byggnadsplanen var inte absolut. Mörbylånga kommun har genom att anlägga den aktuella utfarten efter att 1975 års byggnadsplan trädde ikraft lämnat befrielse från stängselskyldigheten.

Mörbylånga kommun

Mark- och miljödomstolen har gjort en korrekt bedömning såväl vad avser de skador som är ersättningsgilla inom ramen för en fastighetsreglering som ersättnings storlek.

Saken handlar till övervägande del om kostnader som har uppkommit genom fastighetsägarens eget vållande och genom otillåten markanvändning. Denna typ av kostnader är inte ersättningsgilla.

Av plankartan till 1975 års byggnadsplan framgår tydligt att fastigheten vid tidpunkten för planläggningen inte var bebyggd med det varmgarage som nu finns på fastigheten. Av de av dödsboet ingivna bygglovshandlingarna framgår att Mörbylånga kommun den 6 juni 1975 har beviljat bygglov för ett förråd på fastigheten. Användningen av denna komplementbyggnad har i strid med det meddelade lovet till synes ändrats från förråd till garage. Utfarten från fastigheten har sedan planläggningen skett på ett otillåtet sätt. Något beslut om undantag från stängselskyldighet har inte fattats. Eventuell skada till följd av att utfarten inte längre ska användas och att en ny utfart och utfartsväg från varmgaraget måste anläggas kan inte vara ersättningsgill inom ramen för den aktuella förrättningen. Även ombyggnaden av carporten är direkt förknippad med att det sedan länge gällande utfartsförbudet vidmakthålls och utgör inte en ersättningsgill skada.

Såvitt avser flytt av muren ska ersättning för förlust av muren utgå. Flytt och återbyggnad av muren på annan del av fastigheten är inte en ersättningsgill skada då det enligt kommunens uppfattning är en onödig åtgärd.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dödsboet har som ny skriftlig bevisning åberopat tre offerter. I övrigt är utredningen i allt väsentligt densamma som vid mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen (1970:988) följer att ersättning för mark som frångår en fastighet genom fastighetsreglering ska ersättas med annan mark eller med pengar. Vid värdering av egendom enligt 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen ska expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen ska ersättningen när del av fastighet tas i anspråk motsvara fastighetens minskning i marknadsvärde.

Den minskning i marknadsvärde som kan drabba dödsboets fastighet Y grundas på ianspråktagen areal, nödvändiga anpassningsåtgärder på restfastigheten samt eventuell minskad funktionalitet för restfastigheten.

Ersättning för ianspråktagen areal är inte tvistig mellan parterna. Vad Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är således frågan om ersättning avseende kostnader för nödvändiga anpassningsåtgärder på restfastigheten samt frågan om ersättning för minskad funktionalitet för restfastigheten.

Av den utredning som förebragts i målet bedömer Mark- och miljööverdomstolen att de anpassningsåtgärder som behöver genomföras på fastigheten med anledning av fastighetsregleringen i syfte att möjliggöra utfart inskränker sig till rivning av ca en meter stenvmur samt återuppbyggnad av densamma på annan plats för att flytta befintlig muröppning mitt på södra gränsen till en plats utanför den sträcka som enligt gällande detaljplan är belagd med utfartsförbud. Vidare bedömer Mark- och miljööverdomstolen att viss återplantering av växtlighet behöver genomföras.

Någon ersättningsgill skada utöver de nämnda anpassningsåtgärderna har inte visats uppkomma på restfastigheten.

Mark- och miljödomstolen bedömer att skälig ersättning inte överstiger det av mark- och miljödomstolen utdömda beloppet. Mark- och miljödomstolens domslut ska därför stå fast.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal, Henrik Runeson, referent, och Vibeke Sylten samt tekniska rådet Jan Gustafsson. Domen är enhällig.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Kristina Börjevik Kovaniemi.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-03-28
meddelad i
Växjö

Mål nr F 1554-11

KLAGANDE

Dödsboet efter G Z

Företrädare: M Z

MOTPART

Mörbylånga kommun
386 80 Mörbylånga

Ombud: B J

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2010-09-07 i ärende nr H10460, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och Y

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen lämnar överklagandet utan bifall.

Dok.Id 187644

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-868 00 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-868 40	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

BAKGRUND

Mörbylånga kommun har ansökt om fastighetsreglering för överföring av ett område av Y till den kommunala gatufastigheten X. Lantmäteriet meddelade den 7 september 2010 fastighetsbildningsbeslut innebärande att ett 60 kvm stort område av Y överförs till X. Y får efter åtgärden en areal om 1 775 kvm. Överföringen sker med stöd av detaljplan. Lantmäteriet har vidare beslutat att Mörbylånga kommun ska betala en ersättning om 60 000 kr till dåvarande ägaren av Y, G Z.

G Z överklagade såväl fastighetsbildningsbeslutet som ersättningsbeslutet.

YRKANDEN M.M.

Under målets handläggning har G Z avlidit och talan förs av dödsboet med sonen M som ende delägare. Vid förberedelsesammanträde har dödsboet preciserat yrkandena enligt följande. Lantmäteriets ersättningsbeslut ska ändras så att Mörbylånga kommun förpliktas att utge en ersättning om 500 000 kronor istället för beslutade 60 000 kronor. Senare under målets handläggning har dödsboet även yrkat ytterligare ersättning för kommunens fördröjning av ärendet sedan sammanträdet 25 mars 2011. Sådan ersättning ska utgå för varje månad därefter med en 1/12-del av 20 % av fastighetsvärdet. Dödsboet har återkallat sitt yrkande om att fastighetsregleringen ska ställas in.

Dödsboet har som grund för sitt yrkande i huvudsak anfört följande. Dödsboet vill ha skälig ersättning för den förlust som uppstår. En mäklare har värderat fastigheten till 2,1 milj. kr. före fastighetsregleringen. Fastigheten kommer nu att kunna säljas för ca 1,6 milj. kr. Ersättningen bör därför bestämmas till mellanskillnaden. Fastighetsregleringen kommer vidare att innebära bl.a. att infarten till garaget måste flyttas och istället för grönska kommer utsikten från köksfönstret bli ett bullerplank. Den ersättning som Lantmäteriet bestämt täcker inte kostnaderna för återställande.

Mörbylånga kommun har motsatt sig ändring av Lantmäteriets beslut. Enligt kommunen har Lantmäteriet gjort en riktig bedömning av vilken ersättning som ska

utgå. Kommunen har låtit fastighetsägaren bestämma hur bullerplanket ska se ut. En ek som ursprungligen skulle tas bort har sparats och byggnationen har begränsats. Kommunen har tagit del av den fastighetsvärdering som dödsboet låtit göra. Uppförandet av bullerplank med flera åtgärder bör bidra till ett förbättrat marknadsvärde för fastigheten.

DOMSKÄL

Målet har överlämnats till mark- och miljödomstolen den 2 maj 2011 när fastighetsdomstolens verksamhet upphörde.

Intrånget av marköverföringen ska bestämmas mot bakgrund av de formella och praktiska förhållanden som gällde innan det aktuella beslutet. Marköverföringen görs med stöd av detaljplan från den 28 november 2005 (akt 0840-P409). Enligt planen utgör en triangel om c:a 235 kvm i sydvästra hörnet av Y allmän plats (område för gata och gc-väg). Motsvarande område utgör allmän plats även i tidigare detaljplan (byggnadsplan) från den 7 juli 1975. I den planen fanns även bestämmelse om utfartsförbud med stängselskyldig längs fastighetens hela västra och huvuddelen av dess södra gräns. Utfart tillåts endast på en c:a 6 meter lång sträcka i den sydöstra delen mot Blåklintsvägen. Av grundkartan till planen framgår att fastigheten då var bebyggd med två bostadshus, ett litet uthus nära västra gaveln på det västra bostadshuset och ett något större uthus nära den östra gränsen, sydost om det östra bostadshuset. Längs den södra gränsen löpte samfällid väg. Mot denna fanns längs större delen av den södra tomtgränsen en stenmur. Utfartsmöjlighet synes ha funnits genom öppning i muren strax öster om mitten av den södra gränsen. Denna öppning finns ännu idag. Dagens förhållanden visar att det efter 1975 skett väsentliga förändringar av bebyggelsen på fastigheten. Bostadshusen har sammanbyggts, nytt relativt stort garage har uppförts sydväst om bostadsbyggnaden och i det sydöstra hörnet av fastigheten har byggts en carport. Uthuset vid den östra gränsen är troligen detsamma som fanns 1975. Sedan carporten uppförts finns ingen iordningsställd väg till uthuset.

Kommunen kan lösa mark som utlagts som allmän plats i detaljplan. Ersättningen ska bestämmas till markens realvärde med hänsyn till den användning som gällde

omedelbart innan marken första gången lades ut som allmän plats. I förevarande fall lades hela regleringsområdet ut som allmän plats första gången 1975. Fastigheten Y var då inrättad och bebyggd för bostadsändamål. Hela fastigheten utgjorde hävdad tomtmark (trädgård). Det har inte framkommit annat än att fastigheten då hade en utfart till den samfälliga vägen genom en fortfarande befintlig öppning i muren. Någon utfart till vägen i det sydvästra hörnet har inte dokumenterats. Ersättningen för nu aktuell marköverföring ska bestämmas mot bakgrund av dessa förhållanden. Området utgör en perifer del av tomten. Utfart från fastigheten har inte skett över området före planläggningen, däremot däremot trots att planen föreskriver utfartsförbud. Fastighetsbildningsåtgärden påverkar således inte sådan utfartsmöjlighet som ska beaktas. Således föreligger ingen ersättningsgill värdeminskning för fastigheten som hänför sig till utfartsförhållanden. Däremot drabbas fastigheten av arealförlust och förlust av mur och växtlighet. Likaså påverkas restfastigheten genom att skyddande växtlighet på regleringsområdet försvinner. Därmed förändras delvis miljön på tomten och insyns- vind- och bullerskydd mot sydväst försämrats. Här ska dock endast beaktas bortfall av skydd på regleringsområdet inte område utanför detsamma över vilket fastighetsägaren inte har rådighet. Här ska också beaktas nyttan av det bullerplank som ska uppföras. Värdeminskningen till följd av denna nettoförändring kan endast skälighetsuppskattas. Det utlåtande som klaganden åberopat i målet kan endast tillmätas begränsat värde. Uppenbarligen har den som gjort uppskattningen beaktat hela den förändring som sker runt fastigheten till följd av planändringen, ökad trafik osv. Som ovan klarlagts är dock endast begränsade delar formellt ersättningsgilla i fastighetsregleringen. Av utredningen kan i så fall endast dras slutsatsen att en skälig ersättning bör ligga väsentligt under 500 000 kr. LM har för sin skadebedömning delvis angivit fel grunder, bl. a. skada av planen och behov av anpassningsåtgärder. Enligt domstolens nyss redovisade inställning ska ersättning inte utgå på dessa grunder. En skälig ersättning bedöms inte överstiga det beslutade beloppet.

Yrkandet om ersättning för fördröjning i målet efter sammanträde i mars 2011 saknar rättslig grund och ska avvisas.

Överklagandet ska därför inte bifallas till någon del.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 18 april 2012.

Bengt Johansson

Christer Svenson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bengt Johansson, ordförande, och tekniska rådet Christer Svenson.