



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060208

DOM
2014-09-11
Stockholm

Mål nr
F 7234-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-06-28 i mål nr F 253-13,
se bilaga A

KLAGANDE

1. Maxera Eknäs AB

2. P B

Ombud för 1 och 2: C H och F R

MOTPART

Nacka kommun

Ombud: A-C J

SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Nacka
kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår Nacka kommuns yrkande om avvisning av
yrkanden.

Dok.Id 1152870

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		

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska Nacka kommun utge ytterligare ersättning till

- Maxera Eknäs AB med 58 467 kr jämte ränta på beloppet enligt 5 § räntelagen från den 28 juni 2013 till dess Mark- och miljööverdomstolens dom vinner laga kraft. Därefter till dess betalning sker ska uppräknings av beloppet ske med konsumentprisindex.

- P B med 172 709 kr jämte ränta på beloppet enligt 5 § räntelagen från den 28 juni 2013 till dess Mark- och miljööverdomstolens dom vinner laga kraft. Därefter till dess betalning sker ska uppräknings av beloppet ske med konsumentprisindex.

3. Nacka kommun ska ersätta Maxera Eknäs AB för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 89 225 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker. I övrigt ska vardera parten stå sin rättegångskostnad.

BAKGRUND

Den 11 december 2012 beslutade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun om fastighetsreglering berörande fastigheter inom detaljplan för Z m.fl., Långvägen och Skymningsvägen i Nacka kommun (Dp 467). Fastighetsregleringen innebar bl.a. att en areal om 143,7 kvm överfördes från X och 115,1 kvm från Y till en fastighet som ägs av Nacka kommun. Samma dag fastställde lantmäterimyndigheten slutlig ersättning som innebar att för fastigheten X utgick intrångsersättning om 66 533 kr och för Y utgick dels intrångsersättning om 53 291 kr, dels ersättning för annan skada med 10 000 kr. Till grund för ersättningsbeslutet låg ett värdeutlåtande av sakkunnige värderaren S B.

Lantmäterimyndighetens beslut överklagades av Maxera Eknäs AB (ägare av X) och P B (ägare av Y) till mark- och miljödomstolen som avvisade visst yrkande och avslog överklagandena i övrigt.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Maxera Eknäs AB och P B har överklagat mark- och miljödomstolens dom och yrkat enligt följande.

Fastigheten X

Nacka kommun ska utge intrångsersättning till Maxera Eknäs AB med ytterligare 64 467 kr, dvs. intrångsersättning ska utgå med totalt 131 000 kr med avräkning för betalt förskott om 66 533 kr. Vidare yrkas att ränta ska utgå på 64 467 kr enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen för mark- och miljödomstolens dom till dess att ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Från den dagen ersättningsbeslutet vinner laga kraft till dess betalning sker, ska uppräkningsindex ske enligt konsumentprisindex.

Fastigheten Y

Nacka kommun ska utge intrångsersättning till P B med ytterligare

176 709 kr, dvs. intrångsersättning ska utgå med totalt 230 000 kr med avräkning för betalt förskott med 53 291 kr. P B har vidare yrkat att kommunen ska utge ytterligare ersättning avseende övrig skada med 634 144 kr, dvs. att ersättning för övrig skada ska utgå med totalt 644 144 kr med avräkning för betalt förskott om 10 000 kr. Ränta ska utgå på 176 709 kr respektive 634 144 kr enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen för mark- och miljödomstolens dom till dess att ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Från den dagen ersättningsbeslutet vinner laga kraft till dess betalning sker, ska uppräknings ske enligt konsumentprisindex.

Klagandena har även yrkat att mark- och miljödomstolens beslut att avvisa yrkandet om ersättning för kostnader i samband med framtagande av detaljplan ska upphävas.

Klagandena har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Nacka kommun (kommunen) har bestritt ändring och yrkat att klagandenas yrkanden ska avvisas i den mån de har utvidgat sin talan i Mark- och miljööverdomstolen. Såvitt avser fastigheten X ska ett belopp om 33 762 kr avvisas (131 000 – 97 238) och såvitt avser fastigheten Y ska beloppen om 151 115 kr (230 000 – 78 885) samt 493 744 kr (644 144 – 150 400) avvisas. Kommunen har vitsordat att ränta ska utgå och uppräknings enligt konsumentprisindex ska ske på obetalda belopp i enlighet med vad klagandena har yrkat.

Kommunen har bestritt att mark- och miljödomstolens avvisningsbeslut ska upphävas.

Kommunen har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Klagandena har bestritt kommunens begäran om avvisning. Om Mark- och miljööverdomstolen finner att klagandenas yrkanden inte kan prövas i Mark- och miljööverdomstolen, ska målet återförvisas till statlig lantmäterimyndighet eller till mark- och miljödomstolen. Om målet återförvisas ska Mark- och miljööverdomstolen

ändå göra en bedömning av vilken part som ur ett rättegångskostnadsperspektiv ska anses vara vinnande part.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena

Formella invändningar

Kommunicering har inte skett hos myndigheten på ett korrekt sätt. Enligt protokollet från lantmäterimyndighetens sammanträde den 26 maj 2010 framgår att värderingsutlåtandet skulle ses över innan ersättningsbeslut fattades. Klagandena uppfattade att de skulle få en ny möjlighet att yttra sig till lantmäterimyndigheten efter att värderingsutlåtandet setts över, vilket de inte fick. Ärendet borde ha överlämnats till statlig lantmäterimyndighet. En kommunal lantmäterimyndighet bör vara skyldig att så snart som möjligt efter det att ansökan om förrättning lämnats in ge sakägarna information om möjligheten till överlämnande och vad detta innebär. Detta har inte skett. Hade klagandena fått denna information hade de begärt överlämnande. Det har förekommit brister i handläggningen hos mark- och miljödomstolen, bl.a. har processledningen varit bristfällig och kommunikering med motparten, dvs. kommunen, har inte skett. Mark- och miljödomstolen borde ha hållit syn.

De rättegångsfel som förekommit i underinstanserna kan dock läkas genom att Mark- och miljööverdomstolen prövar målet.

Klagandenas yrkanden i Mark- och miljööverdomstolen innebär inte en otillåten taleändring. Klagandena har framfört väsentligen samma omständigheter i tidigare instanser. Klagandena har haft giltig ursäkt att framställa yrkandena först nu. Vid bedömningen om giltig ursäkt föreligger bör även de nämnda rättegångsfelen beaktas.

Ersättningsfrågan

Klagandena erhöll bygglov för de aktuella fastigheterna 2003. Byggloven gällde för uppförande av enbostadshus och innefattade uppfartsväg och parkering för fastigheterna, varsin egen anläggning och en gemensam för att göra plats för två bilar vardera. Arbetena avbröts när kommunen gav beskedet att fastigheterna inte kunde anslutas till va-nätet förrän efter det att en detaljplan antagits. Den uppfartsväg som anlades har använts för bil med släpvagn.

Den nya detaljplanen medförde dels att befintlig väg sänktes, dels att mark med uppfart och parkeringsplats ianspråktofs. Ersättning ska enligt expropriationslagstiftningen betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planåtgärden. Det finns ett klart samband mellan skadan och den inlösta marken. På de aktuella fastigheterna fanns iordningställd uppfart och parkeringsplats. Den begärda ersättningen avser fördyring på grund av ändrad tomtgräns, dvs. att anläggningen fick utföras på annan plats. P B kommer som ägare av Y att drabbas av skada i form av dessa ökade kostnader för anläggandet av vägen.

Mark- och miljödomstolen har felaktigt avvisat framställda yrkanden om ersättning som har samband med merkostnader för anläggande av vägen som P B drabbas av på grund av vägens ändrade dragning och intrång på hans fastighet.

Klagandena har låtit utföra en egen värdering. Denna har utförts av fastighetsvärderaren R S. Enligt dennes utlåtande bör även beaktas vissa överlåtelse i värderingsobjektens närhet som skett i tiden efter värdetidpunkten. Värdet bör justeras upp till följd av att tomtarealen är större än jämförelseobjekten och att värderingsobjekten gränsar till ett grönområde och har höga attraktiva lägen. Eventuellt buller har i detta fall ingen värdepåverkan eftersom det är ortsvanligt så nära Stockholm. Enligt utlåtandet bedöms marknadsvärdet för värderingsobjekten före regleringen uppgå till 3 700 000 kr för X och till 3 800 000 kr för Y. Marknadsvärdeminskningen till följd av försvårade förutsättningar att bygga p-plats och infart bedöms uppgå till 27 000 kr respektive 150 000 kr.

Kommunen*Formella invändningar*

Av lantmäterimyndighetens handlingar framgår att ett mejl skickats till P B den 24 april 2012 med information att värderingen inte skulle korrigeras och att lantmäterimyndigheten ansåg att den befintliga värderingen skulle ligga till grund för ersättningsbeslutet. Lantmäterimyndigheten bör ha lämnat information om möjligheten att lämna över handläggningen till den statliga lantmäterimyndigheten eftersom det är rutin att lämna sådan information. Det finns dock inte någon skyldighet att informera om detta enligt 4 kap. 7 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

De nya yrkanden som framställts först i Mark- och miljööverdomstolen utgör en otillåten taleändring. Det har inte framkommit några omständigheter som gör att klagandena kan framställa nya yrkanden först i Mark- och miljööverdomstolen.

Ersättningsfrågan

Den beslutade ersättningen motsvarar marknadsvärdeminskningen. Någon övrig skada som berättigar till ersättning utöver vad som tillerkänts fastighetsägarna har inte uppkommit.

Det är framförallt rätten att bebygga som bestämmer marknadsvärdet för en fastighet. Fastigheterna X och Y har väldigt kuperade tomter. Detta påverkar användbarheten av tomterna och därmed marknadsvärdet. I den värdering som klagandena låtit göra framhålls fastigheternas höga och attraktiva läge. Det höga läget för även med sig negativa faktorer. Höjdläget i kombination med att fastigheterna är vända mot väg 222 medför bullerstörningar. Fastigheterna omfattar även branta sluttningar som påverkar tillgängligheten vilket bl.a. leder till högre byggkostnader. Fastigheten X står i en beroendeställning till Y vilket också minskar värdet. En viktig aspekt i fråga om jämförbarhet är tidsfaktorn. De av R S redovisade försäljningarna av X1, Y1 och Z1 gjordes 1 – 2 år efter

värdetidpunkten, vilket i detta fall innebär en annan marknad och högre marknadspris. Uppfartsväg eller parkering på fastigheterna var varken bygglovs- eller marklovspliktiga varför de inte omfattas av det beviljade bygglovet. Det fanns ingen anlagd infart eller parkering vid den tidpunkt då entreprenadingenjören O W på kommunen upprättade sin ritning. Även om fastighetsregleringen inte hade utförts skulle en körbar väg ha krävt utförande av sprängningar och uppförande av stödmur. Kostnaderna för dessa anläggningsarbeten har alltså inte uppstått till följd av markavståendet.

Kommunen delar inte klagandenas uppfattning att en planerad väg skulle kunna ersättas som övrig skada. Skulle någon form av ersättning vara aktuell så är det som marknadsvärdeminskning.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har åberopat utlåtanden från sakkunnige R S daterade den 11 oktober 2013 respektive den 5 mars 2014 och en kostnadsberäkning angående merkostnader till följd av markavståendet utförd av tekniskt sakkunnige B J daterad den 11 september 2013. Vidare har klagandena åberopat bygglovsbeslut inklusive situationsplan från 2003 avseende aktuella fastigheter, ett flygfotografi från 2009, e-postkorrespondens mellan kommunen och klagandena samt vittnesattest avseende bl.a. vilken information som lämnats av lantmäterimyndigheten.

Kommunen har åberopat ritning Dp Långvägen daterad den 30 juni 2004 och fotografi över fastigheterna från september 2009, e-postkorrespondens mellan kommunen och P B samt dagboksblad och protokoll från lantmäterimyndigheten.

Vittnesförhör har på klagandenas begäran hållits med R S och B J.

Vittnesförhör har på kommunens begäran hållits med O W.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheterna X och Y samt jämförelseobjekten X1, Y1 och Z1 i Nacka kommun.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL***Formella invändningar och frågan om avvisning av yrkanden***

Om en kommun är sakägare vid en förrättning som handläggs av en kommunal lantmäterimyndighet får, enligt 4 kap. 7 a § FBL, kommunen eller en sakägare begära att förrättningen istället ska handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten. Enligt förarbetena kan den kommunala myndigheten handlägga även ärenden där kommunen är sakägare under förutsättning att myndigheten har alla sakägares förtroende. En kommunal lantmäterimyndighet bör vara skyldig att så snart som möjligt efter det att ansökan om förrättning lämnats in ge sakägarna information om möjligheterna till överlämnande och vad detta innebär (se prop. 1995/96:78 s. 61). Enligt 16 kap. 12 a § FBL krävs det synnerliga skäl för att en kommunal lantmäterimyndighets förrättning ska undanröjas på grund av att myndigheten handlagt ärendet istället för att lämna över det till den statliga lantmäterimyndigheten. Kravet på synnerliga skäl innebär att det för undanröjande krävs en klar felbedömning från den kommunala myndighetens sida som kan antas ha påverkat de beslut som fattats under förrättningen (a. prop. s. 78).

Någon begäran om att förrättningen ska handläggas av statlig lantmäterimyndighet har inte framställts i detta fall. Den omständigheten att det i målet är oklart om klaganden fått information om möjligheten att begära överlämnande medför inte i sig skäl att upphäva lantmäteribeslutet. Inte heller i övrigt har det framkommit något skäl som innebär att beslutet ska undanröjas på grund av det handlagts av kommunal lantmäterimyndighet.

Det har inte heller framkommit skäl att upphäva ersättningsbeslutet på grund av bristande kommunikering hos lantmäterimyndigheten.

Klagandena har åberopat att det förekommit bristande processledning i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att mark- och miljödomstolens dom är otydlig vad gäller beslutet om avvisning och vilket yrkande som därigenom har avvisats. Det borde på ett tydligare sätt ha retts ut vad yrkandena i

mark- och miljödomstolen avsåg. Klagandena har i Mark- och miljööverdomstolen preciserat yrkandena på så sätt att talan avser högre belopp än i mark- och miljödomstolen. Eftersom väsentligen samma omständigheter ligger till grund för talan finner Mark- och miljööverdomstolen att målet kan prövas här enligt de yrkanden som nu framställts. Vid denna bedömning har hänsyn tagits till de otydligheter som funnits i mark- och miljödomstolen och att klagandena därför får anses ha giltig ursäkt för att inte ha framställt de nya yrkandena där. Kommunens yrkande om avvisning av nya yrkanden ska därför avslås. Det finns således inte skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen på grund av bristande processledning. Det har inte heller i övrigt framkommit skäl att återförvisa målet på grund av brister i handläggningen.

Ersättningsfrågan

Tillämpliga bestämmelser

Av 5 kap. 10 § FBL framgår att när värdet av mark som frångår en fastighet vid fastighetsreglering inte motsvarar värdet av mark som tillförs fastigheten ska skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar. Av 5 kap. 10 a § framgår att när det är fråga om mark som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14 – 18 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL, tillämpas vid värdering av egendomen.

Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska ersättning för mark som enligt detaljplan ska användas som allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. I detta fall var markanvändningen innan marken angavs som allmän plats tomtmark för småhusbebyggelse.

Eftersom det rör sig om mark som inte tidigare varit föremål för detaljplaneläggning är inte bestämmelsen i 14 kap. 8 § PBL tillämplig varför de generella bestämmelserna i ExL tillämpas.

Enligt 4 kap. 1 § första stycket ExL ska ersättning för fastighet som delvis tas i anspråk motsvara den minskning i fastighetens marknadsvärde som uppkommer. Uppkommer i

övrigt skada för ägaren ska även sådan skada ersättas. Bestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket ExL är inte tillämplig i detta fall eftersom ansökan om fastighetsbildning gjordes före den 10 augusti 2010.

Om det företag för vilket upplåtelsen sker påverkar fastighetens marknadsvärde gäller 4 kap. 2 § ExL.

Ersättning för ianspråktagen mark (intrångsersättning)

Genomsnittsvärde

Parterna är ense om att ersättningen för upplåten mark ska bedömas utifrån ett marginalvärde, varför fastigheternas genomsnittsvärde måste bedömas med hjälp av en ortsprisanalys. Lantmäterimyndighetens beslut byggde på en värdering utförd av en av myndigheten förordnad sakkunnig. Klagandena har låtit en egen värderare granska lantmäterimyndighetens värdering samt göra en egen bedömning. Mark- och miljööverdomstolen delar den uppfattning som framkommer i klagandenas värdering att köp av näraliggande fastigheter som genomförts efter värdetidpunkten ska tas med i bedömningen.

Jämförelseobjekten har i genomsnitt en betydligt mindre areal än X och Y. Lantmäterimyndighetens sakkunnige har tagit hänsyn till detta i och med bedömningen att X och Y har ett marknadsvärde på 2 600 000 kr vilket är ca 300 000 kr högre än jämförelseobjektens medelvärde. I denna justering ingår dock även justering för prisutveckling mellan jämförelseobjektens köpetidpunkter och värdetidpunkten för X och Y.

Klagandena hävdar att X har ett marknadsvärde på 3 700 000 kr och att Y har ett marknadsvärde på 3 800 000 kr. Till stöd för detta åberopas de tre nya jämförelseobjekten, fastigheternas storlek samt hänsyn till deras höga attraktiva lägen mot grönområde. Enligt klagandena bör en justering göras med hänsyn till fastigheternas areal med utgångspunkt för ett marginalvärde på 35 procent.

Mark- och miljööverdomstolen delar klagandenas syn på värderingen av fastigheterna förutom i fråga om justeringen för den större arealen. Ett marginalvärde på 35 procent bedöms vara för högt när det rör sig om en fördubbling av tomtarealen i förhållande till en areal som är normal i området. Ett marginalvärde på ca 20 procent bedöms som rimligt i aktuellt fall vilket också är i överensstämmelse med Lantmäteriverkets rapport 1986:16, *Småhustomters marginalvärden*.

Sammantaget bedömer Mark- och miljööverdomstolen marknadsvärdet för X till 3 500 000 kr och för Y till 3 600 000 kr. Detta innebär ett genomsnittsvärde på 1 516 kr/kvm för X och 1 472 kr/kvm för Y.

Marginalvärde

Parterna är ense om att ett marginalvärde på 45 procent ska tillämpas för den areal som frångår fastigheterna. I lantmäterimyndighetens värdering motiveras procentsatsen med att det område som frångår fastigheterna har ett speciellt värde för dessa eftersom områdena utgör en relativt plan yta mot gata på de i övrigt kuperade fastigheterna. Mark- och miljööverdomstolen delar denna syn och bedömer att hälften av de bedömda marginalvärdena för avstådd mark hänförs till själva arealminskningen och i övrigt till att fastigheterna blir svårare att utnyttja på grund av terrängförhållandena. Detta ger följande ersättningsbelopp för de två fastigheterna.

X: $143,7 \text{ kvm} \times 1\,516 \text{ kr/kvm} \times 45 \text{ procent} = 98\,032 \text{ kr}$. Beloppet avrundas till 98 000 kr.

Y: $115,1 \text{ kvm} \times 1\,472 \text{ kr/kvm} \times 45 \text{ procent} = 76\,242 \text{ kr}$. Beloppet avrundas till 76 000 kr.

Tomtanläggningar

Den väg som finns på främst Y är av så enkel beskaffenhet att den inte bedöms påverka fastigheternas marknadsvärde överhuvudtaget.

Försvårat tomtutnyttjande

I och med att areal frångår fastigheterna i anslutning till Långvägen kommer fastigheterna att bli besvärligare och dyrare att bebygga. Klagandena har låtit utföra en

utredning över fördyringarna som den minskade arealen och därmed brantare slänten upp till byggplatserna innebär för vägbyggnadskostnaderna. Mark- och miljööverdomstolens bedömer att denna utredning inte kan ligga till grund för ersättningsbedömningen. Det är tveksamt om utredningen avser det bästa sättet att bygga väg upp till fastigheternas plana del. Vidare torde utredningen utgå från viss överstandard med ett par parkeringsplatser både nere vid Långvägen och uppe vid husen på bägge fastigheterna. Slutligen torde utredningen ha underskattat hur terrängförhållandena redan före arealförlusten påverkade byggkostnaderna i fördyrande riktning.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer däremot att den bedömning som görs i klagandenas värdering hur de tillkommande byggsvårigheterna påverkar fastigheternas marknadsvärde har stor trovärdighet.

Ersättningsbeloppet för marknadsvärdeminskning för X ska därför höjas med 27 000 kr till totalt 125 000 kr. På motsvarande sätt ska ersättningsbeloppet för Y höjas med 150 000 kr till 226 000 kr.

Företagsskada

En marginell del av uppkommen skada beror på det nya utförandet av Långvägen som innebar en mycket liten sänkning. Denna skada bedöms vara en så obetydlig del av det i det föregående bedömda ersättningsbeloppet att reglerna i 4 kap. 2 § ExL om toleransgräns och toleransavdrag inte tillämpas.

Övrig skada

Det har inte visats att ersättning bör utgå utöver vad som ovan angetts.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen bedömer sammanfattningsvis att intrångsersättning för X ska utgå med 125 000 kr. Från detta belopp ska avräknas 66 533 kr som utbetalats som förskott. Kommunen ska således förpliktas att utge ytterligare 58 467

kr. Intrångsersättning för Y ska utgå med 226 000 kr. Från detta belopp ska avräknas 53 291 kr. Kommunen ska således utge ersättning till Maxera Eknäs AB med 172 709 kr.

Yrkandet avseende ränta och uppräknings med konsumentprisindex har vitsordats.

Rättegångskostnader

I mål om inlösenersättning ska bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas om inte annat sägs i 17 kap. 3 § andra stycket FBL.

Maxera Eknäs AB

Genom utgången i Mark- och miljööverdomstolen har Maxera Eknäs AB fått i allt väsentligt fullt bifall till sin talan. Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska bolaget få ersättning för sina rättegångskostnader såvitt kostnaden varit skäligen påkallad för att tillvarata bolagets rätt. Mark- och miljööverdomstolen finner att det yrkade beloppet får anses vara skäligt.

P B

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket FBL ska den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv betala sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga (17 kap. 3 § andra stycket FBL). I detta fall finns inte skäl att tillämpa 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Kommunen ska därför stå för sina egna rättegångskostnader. Eftersom P B har vunnit endast en mindre del av vad han yrkat i målet bör han inte få ersättning för sina rättegångskostnader. Detta innebär att vardera parten ska stå sina kostnader.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Jan Gustafsson, samt hovrättsråden Malin Wik och Margaretha Gistorp, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-06-28
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 253-13

KLAGANDE

1. P B
2. Maxera Eknäs AB
3. A S
4. C S
5. G Ws dödsbo, c/o D W
121 32 Enskededalen

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten Nacka kommuns beslut den 11 december 2012 i ärende nr AB096108

SAKEN

Fastighetsbildnings- och ersättningsbeslut berörande fastigheterna X, Y och X2

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar P B och Maxera Eknäs AB:s yrkande om ersättning för kostnader i samband med framtagande av detaljplan samt A Ss och C Ss yrkande om att kommunen ska asfaltera om deras infart m.m.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena i övrigt.
-

Dok.Id 319462

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Den 11 december 2012 beslutade Lantmäteriet (LM) om fastighetsreglering berörande fastigheter inom detaljplanen Dp 467. LM fattade samma dag ett ersättningsbeslut. Fastighetsregleringen syftade till att överföra mark som enligt detaljplanen var utlagd som allmän platsmark. Beslutet har överklagats av G W dödsbo, P B, Maxera Eknäs AB, A S och C A.

Beträffande överklagandet från G W dödsbo har LM i beslut den 17 januari 2013 angett att överklagandet inkommit för sent.

YRKANDEN M.M.

G W dödsbo har yrkat att dödsboets överklagan ska anses ha kommit in i rätt tid.

Till stöd för sitt överklagande har dödsboet anfört följande. G W avled i början av år 2012. LM:s beslut kunde överklagas senast den 8 januari 2013. På grund av att dödsboet fick LM:s beslut en kort tid innan överklagandetiden gick ut yrkar dödsboet att mark- och miljödomstolen prövar överklagandet, även om det kom in för sent.

P B har yrkat att kommunen ska utge ersättning med 78 885 kr avseende intrångsersättning och 150 400 kr avseende annan ersättning avseende fastigheten Nacka Y.

Maxera Eknäs AB har yrkat att kommunen ska utge ersättning med 97 238 kr avseende intrångsersättning och 27 000 kr avseende annan ersättning gällande fastigheten Nacka X.

P B och Maxera Eknäs AB har i huvudsak anfört följande.

Intrångsersättning

Den av LM beslutade ersättningen är för låg på grund av att fastigheterna undervärderats. Vid sammanträdet den 26 maj 2010 fanns det bud på upp till 4 miljoner kr för en avstyckad del av Y2 (blivande X1). LM beslöt att se över värderingen samt beakta den kommande försäljningen och att vid ytterligare sammanträde föredra en ny värdering. Inget nytt sammanträde har hållits. X1 såldes för knappt 3 300 000 miljoner kr. Fastigheten är endast 900 kvm, saknar högt läge och gränsar inte till naturreservat vilket övriga tomter gör. Nacka X och Y har en storlek på över 2 200 kvm. Värdet för vardera tomt ska vara 3 800 000 kr och intrångsersättningen ska beräknas utifrån detta värde.

Detta medför en justering av kommunens beslut om ersättning för fastigheten Y enligt följande beräkning. Kvoten mellan det av klagandena angivna värdet och värdet enligt LM:s värdering är $3\,800\,000/2\,600\,000 = 1,4615$. LM:s beslutade ersättning 53 291 kr ska höjas motsvarande denna faktor till 78 885 kr ($1,4615 \times 53\,291 = 78\,885$ kr).

För fastigheten X ska ersättningen beräknas på motsvarande sätt. Kvoten mellan det av klagandena angivna värdet och värdet enligt LM:s värdering är $3\,800\,000/2\,600\,000 = 1,4615$. LM:s beslutade ersättning 66 533 kr ska höjas motsvarande denna faktor till 97 238 kr ($1,4615 \times 66\,533 = 97\,238$ kr).

Annan ersättning

För fastigheterna X och Y erhöles i slutet av år 2003 bygglov för enfamiljshus. Samtidigt erhöles även lov för att bygga infart och uppställningsplats för två bilar på vardera tomten. På Y fanns även planer att anlägga en väg uppe på tomten, ämnad att tjäna båda fastigheterna. Anläggandet av bilplatser och vägen påbörjades på fastigheten Y. När kommunen senare vägrade att ansluta fastigheterna till kommunalt VA avbröts arbetena. Bilplatserna var parkeringsbara och vägen upp var farbar för lastbil. I och med den nya detaljplanen breddades

vägområdet och vägen sänktes. Detta innebär att biluppställningsplatsen också måste sänkas. När det gäller fastigheten Y har uppfartsvägens slänt blivit avskuren varför det behövs en stödmur. Vägen har även blivit smalare varför viss bergsprängning behövs för breddning. Vad gäller fastigheten X har vägen breddats samt blivit sänkt varför en extraschaktning nu tillkommer. Eftersom schaktning inte är gjord kan bolaget inte bedöma om plansprängning är nödvändigt. P B och Maxera Eknäs AB begär full kompensation för de merkostnader som uppstått i samband med detaljplanens framtagande och gatans anläggande.

Yrkandet om annan ersättning avseende fastigheten Y består av följande delposter. En stödmur till en totalkostnad om 39 000 kr, 15 000 kr avseende plansprängning av 10 kvm vägg, 10 000 kr avseende borttransport av bergmassor avseende uppfartsväg, 9 000 kr avseende grävare, fram- och borttransport samt ett dygns arbete, 14 400 kr avseende borttransportering med 8 lastbilar, 18 000 kr avseende plansprängning av p-yta, 15 000 avseende plansprängning av bergvägg, 20 000 kr avseende borttransport av bergmassor samt 10 000 kr avseende besiktningar, vibrationsmätningar m.m., totalt 150 400 kr.

Yrkandet om annan ersättning avseende fastigheten X består av följande delposter, 18 000 kr avseende borttransporter samt 9 000 kr avseende grävare samt ett dygns arbete, totalt 27 000 kr.

A S och C A har som de får förstås, i första hand yrkat att deras fastighetsgräns justeras enligt följande. Deras nya gränspunkt ska läggas mellan punkt 90727 (gällande fastigheten Z2) och deras ursprungliga punkt 53216, d.v.s. vägområdet minskas till 7 m enligt detaljplanen och punkt 53216 flyttas ca en meter närmare punkt 90727.

Punkt 154038 ska flyttas till skärningspunkten mellan deras stenlagda gång, gräsmattan och asfaltsangöringen mot deras fastighet (ca 30 cm vilket ligger inom marginalen för linjebredden i kartan), d.v.s. där gränsmarkeringen ursprungligen var placerad och som de har anpassat deras gång och gräsmatta till.

I andra hand har de, som de får förstås, yrkat att kommunen asfalterar om infarten till den nya tomtgränsen samt lägger om stenläggningen.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. De nya gränserna stämmer inte med de tidigare utstakade gränserna. Innan arbetet med vägen påbörjades markerades befintliga och kommande gränser ut med färgmärkta numrerade käppar. De anpassade anläggning av gräsmatta och stenläggning efter dessa käppar. De har därför drabbats av merkostnader i form av kostnader för att anpassa gräsmatta och stenläggning till de nya gränsmarkeringarna. Deras tidigare gränspunkt 53216 har tagits bort och samordnats med gränspunkten 90727 för fastigheten Z2. Deras nya gräns var även utmärkt med en käpp mittemellan pkt 90727 och den ursprungliga gränspunkten 53216. Punkten 154038 har flyttats jämfört med markeringskäppens placering vid byggstarten. I detaljplanen framgår det tydligt att vägområdet ska vara 7 meter och inte 8 meter. De fick även muntliga besked att de inte behövde ta någon hänsyn till att vägområdet ökades till 8 meter för fastigheten Z2 utan att det var 7 meter enligt detaljplanen som gällde. Sammantaget resulterar detta i att omkring 20 kvm av deras nyanlagda gräsmatta ligger på vägområdet med de nya gränserna.

Till stöd för sitt andrahandsyrkande har de anfört att om gränserna inte ändras är det rimligt att kommunen asfalterar om infarten till den nya tomtgränsen samt lägger om stenläggningen.

LM har beretts tillfälle att yttra sig över A och C Ss överklagande och därvid anfört i huvudsak följande. Den nya fastighetsgränsen är dragen helt i enlighet med gällande detaljplan, d.v.s. i gränsen mellan allmänplats och kvartersmark. Vid tidigare skede i förrättningen markerades då befintliga och kommande preliminära gränser ut med träläkt. Träläkten syftade till att underlätta arbetet för värderingsmannens besiktning och för att åskådliggöra vad fastighetsregleringen skulle praktiskt resultera i. Träläkten är inte juridiskt bindande och LM ansvarar inte för om någon flyttat träläkten efter att fältarbete

skett. De preliminära gränserna markerades med beständiga markeringar i april 2012 och inga justeringar från de preliminära gränserna gjordes.

A och C Ss har bemött LM:s yttrande och tillagt i huvudsak följande. Under det utdragna arbetet med detaljplanen forcerades en utbruten detaljplan fram för deras granne. För den utbrutna delen fastställdes gatuområdets bredd till 8 meter (gränspunkt 90727). Kommunen försäkrade dem om att det inte skulle påverka den slutliga planen för Långvägen. Man har tagit mer mark än nödvändigt i anspråk för vägområdet. En korrigering av gränspunkten till den av kommunen ursprungligen markerade punkten påverkar inte vägområdet. Vid samtal med lantmätaren framkom att toleransen på markeringen i kartan motsvarar 50 cm i verkligheten. En korrigering av gränspunkt 154038 till den med träläkt markerade platsen faller inom denna tolerans och påverkar inte planen. De har anpassat sina anläggningar efter kommunens utstakning. Det är mycket olyckligt om lantmäteriet ändrar sig och därigenom medför oförutsebara extrakostnader. Om LM ändrar markeringaren är det ett minimikrav att de har ett bra tekniskt argument. Träläkten har därutöver inte flyttats under det pågående arbetet. Det är även underligt att punkt 156822 försvann vid den slutliga utmärkningen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet på handlingarna med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

G W dödsbo

Dödsboets överklagande har kommit in för sent till LM och överklagandet till mark- och miljödomstolen ska därmed avslås.

Upplysningsvis kan följande antecknas. Enligt 58 kap. 11 § rättegångsbalken kan den som försuttit den tid som gäller för överklagande av en dom eller ett beslut, och haft laga förfall för detta, ansöka om återställande av försutten tid. En sådan ansökan görs hos Svea hovrätt.

A och C A

Syftet med förrättningen är att genomföra en lagakraftvunnen detaljplan. Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och finner att vad klaganden anfört inte utgör skäl att ändra det överklagade beslutet. Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s bedömning. De punkter som A och C A hänvisar till har inte varit bindande för LM:s beslut. Deras överklagande ska därmed avslås.

När det gäller klagandenas yrkande om att kommunen ska asfaltera om deras infart samt lägga om stenanläggningen ligger detta utanför processramen för detta mål. Yrkandet ska därför avvisas.

*P B och Maxera Eknäs AB (klagandena)*Intrångsersättning

Mark- och miljödomstolen konstaterar följande. Klagandena har grundat sitt yrkande på att värdet av en tomt liknande fastigheterna X och Y ska anses vara 3 800 000 kr. LM har i sin värdering utgått ifrån värdet 2 600 000 kr. Klagandena har vidare yrkat att beslutad ersättning ska räknas upp motsvarande kvoten mellan dessa värden. Klagandena har i övrigt inte invänt mot den av LM tillämpade värderingsmodellen eller den av LM förutsatta marginalvärdeinverkan om 45 procent.

LM har i sitt beslut utgått ifrån ett ortsprismaterial bestående av 13 överlåtelse. Materialet indikerar en prisnivå mellan 2 000 000 – 3 000 000 kr. Medelstorleken i ortsprismaterialet är 1 200 kvm. Efter justering för förrättningskostnad har ett genomsnittsvärde per kvadratmeter beräknats till 1 028 kr/kvm. Klagandena har grundat sitt yrkande på en överlåtelse, Eknäs 4:16, som enligt fastighetsregistret överläts i september 2010 till en köpeskilling 3 175 000 kr. Mark- och miljödomstolen finner att det av LM redovisade köpeskillingsunderlaget styrker en nivå om ca 2 600 000 kr. Det av klaganden redovisade köpet utgör endast en överlåtelse och domstolen bedömer inte att detta enda köp motiverar en ändring av LM:s beslut.

Annan ersättning

LM har beslutat om annan ersättning avseende skador inom det område som fastighetsregleringen omfattar på Y. Ersättningen, som avser en påbörjad väg om ca 15 m, uppgår till 10 000 kr. Vad klaganden anfört i denna del föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Mot bakgrund av ovanstående ska överklagandet av LM:s ersättningsbeslut avslås.

Klagandenas yrkande om att mark- och miljödomstolen ska besluta om kompensation för merkostnader i samband med detaljplanens framtagande avser frågor som ligger utanför processramen för detta mål. Detta yrkande ska därför avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV427)

Överklagande senast den 19 juli 2013. Prövningstillstånd krävs.

Marianne Wikman Ahlberg

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi. Enhälligt. Föredragande har varit beredningsjuristen Caroline Appelberg.