



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060101

DOM
2015-03-19
Stockholm

Mål nr
F 5613-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-05-21 i mål nr F 6695-13, se bilaga

KLAGANDE

G M D,
Ombud: T K

MOTPART

Haninge kommun, Kommunstyrelseförvaltningen, 136 81 Haninge

SAKEN

Ersättning för fastighetsreglering berörande fastigheterna X, Y, Z och XX i Haninge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut den 21 oktober 2013 i ärende nr AB127485 på så sätt att Haninge kommun ska betala ersättning till G M D med 90 000 kr.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

G M D (dödsboet) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa Lantmäteriets beslut. Dödsboet har i andra hand yrkat att ersättningen ska bestämmas till 168 210 kr.

Haninge kommun (kommunen) har i första hand motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. Kommunen har i andra hand anfört att om värderingen ska ske med utgångspunkt i förhållandena före avstyckningen år 1950 ska Y ersättas som tomtmark och Z och XX som råmark och ersättningen bestämmas till 110 000 kr.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENDödsboet

År 1950 avstyckades fastigheterna A och B från stamfastigheten Y, fastigheterna C och D från stamfastigheten Z samt E och F från stamfastigheten XX. Vid avstyckningen var arbetet med byggnadsplanen B-64 långt gånget och det fanns planförslag utarbetade. Länsstyrelsen medgav tillstånd till avstyckning enligt planförslaget. Kvar blev restfastigheterna Y, Z och XX som enligt den påbörjade byggnadsplanen var utlagda som allmän plats. I april 2012 begärde Haninge kommun att de fastigheter som var utlagda som allmän plats skulle överföras till kommunen för att användas för vägändamål.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det är förhållandena före byggnadsplanen B 64 som är avgörande för att bestämma ersättningen för marken. Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen är överens om att den påbörjade byggnadsplanen tillämpades vid avstyckningarna 1950. Mark- och miljödomstolen tolkar bestämmelsen i 4 kap. 3 a § expropriationslagen (1972:719), ExL, som att det är förhållandena närmast före att byggnadsplanen antogs som ska avgöra fastigheternas art. Det framgår dock inte av bestämmelsen att planen ska ha antagits eller vunnit laga kraft utan det är

tillräckligt att marken angetts som allmän plats i de planförhållanden som rådde. Fastigheterna var inte utlagda som allmän plats när byggnadsplanen började tillämpas. Vid avstyckningarna tillämpades den påbörjade byggnadsplanen och möjlighet till avstyckningar på annat sätt kunde inte enligt då gällande byggnadslag beviljas av länsstyrelsen. Eftersom fastigheterna utan avbrott angetts som allmän plats/vägmark i tre på varandra efterföljande planer (B-64, O-11 och D-200) är det förhållandet som gällde innan länsstyrelsen började tillämpa den påbörjade första planen som ska ligga till grund för fastställandet av fastigheternas art. Fram till år 2012 och 2013 var det enbart fastigheten Z och en mindre del av Y som hade anlagd väg. Vid vilken tid denna väg anlades är oklart. Lantmäteriet har inga kartor som visar vägarna vid bildandet av fastigheterna. Mark- och miljödomstolens tolkning är inte korrekt utan Lantmäteriets tolkning bör tillämpas.

Att marken genom tillämpningen av den påbörjade planen B-64 utlades som allmän plats innebar att de avstyckade fastigheterna blev mindre till arealen och därmed mindre värda. Den påbörjade byggnadsplanen innebar även att det inte fanns någon valfrihet vad gäller de avstyckade fastigheternas form och inte heller hur många fastigheter respektive stamfastighet kunde avstyckas till. Den påbörjade byggnadsplanen innebar ekonomisk skada för markägaren. Det är därför inte relevant för målet att markägaren valde att göra avstyckningar innan planen vunnit laga kraft. Marken ska värderas enligt principer i nu gällande expropriationslag oavsett när marken första gången lades ut som allmän plats. Vad marken skulle ha värderats till 1950 enligt då gällande byggnadslag är inte relevant i målet.

Bestämmelsen om ersättning är i första hand avsedd att skydda markägaren vid expropriation och företräde bör därför ges den tolkning som är till fördel för den drabbade markägaren. Det är mer rimligt att betrakta fastigheterna som tomtmark än som råmark. Det är svårt att se något annat syfte med den avsöndring och laga skifte som gjordes 1910/1931 än att fastigheterna var avsedda att bebyggas. Området utgjordes redan då av en samlad bebyggelse av fritidshus och småhus. I byggnadsplanen B-64 beskrivs området där fastigheterna ligger som ett område med samlad bebyggelse i form av villor, fritidshus, livsmedelsbutiker, industrier, mindre företag, skola samt idrotts- och folkpark.

Om fastigheterna ska värderas som tomtmark respektive råmark som kommunen anfört ska värdet beräknas enligt följande. Tomtmarksvärdet för Y ska beräknas med utgångspunkt från ett tomtmarksvärde om 685 kr per m². Fastigheterna Z och XX ska värderas utifrån ett råmarksvärde som utgör 75 procent av tomtmarksvärdet i detta fall 514 kr per m². Med ett marginalvärde på 20 procent bör den sammanlagda ersättningen för marken bestämmas till 168 210 kr. Som stöd för beräkningen av råmarksvärdet åberopas rapporten 2004 LA-07 "Råmarksvärdet i delar av Västsverige" från Institutionen för teknik, matematik och datavetenskap vid Högskolan Trollhättan/Uddevalla.

Kommunen

Kommunen har som grund för sin inställning anfört i huvudsak de omständigheter som kommunen anförde i mark- och miljödomstolen samt gjort tillägg enligt följande.

De områden som berörs av fastighetsregleringen lades första gången ut som allmän plats år 1953 genom byggnadsplanen B-64. Byggnadsplanen upphävdes 1992 och ersattes av områdesbestämmelser. I detaljplanen D-200 som antogs år 2010 lades marken åter ut som allmän plats.

Kommunen har inte överklagat mark- och miljödomstolens slutsats att berörda markområden ska anses vara allmän plats genom att de i bebyggelseinventeringen till områdesbestämmelserna angetts vara vägmark. Kommunen vidhåller emellertid att detta inte är att likställa med ett utpekande av vägmarken som allmän plats och att marken inte var allmän plats innan detaljplanen D-200 beslutades och vann laga kraft. Vägar inom områdesbestämmelser är knappast allmän plats bara för att allmän plats kan bestå av väg. Ersättningen för vägmarken bör sättas till 5 000 kr som symbolisk ersättning för mark utan egentligt marknadsvärde.

För det fall att fastigheternas art ska bestämmas utifrån de förhållanden som rådde när byggnadsplanen B-64 antogs måste utgångspunkten för ersättningsfrågan i vart fall

vara de planförhållanden och/eller pågående markanvändning som var gällande när byggnadsplanen B-64 trädde ikraft och området blev planlagt som allmän plats. Att avstyckningarna av bostadsfastigheterna skett innan byggnadsplanens antagande bör som mark- och miljödomstolen resonerat påverka värderingen av restfastigheterna. Fastigheternas uppdelning påverkas i hög grad hur marknadsvärdet fördelar sig mellan avstyckade bostadsfastigheter och en återstående restfastighet som benämns vägmark. Det som exproprierande part är skyldig att ersätta är ju det marknadsvärde eller minskning av marknadsvärdet som expropriationen medför för den enskilde fastighetsägaren samt nu även få ett påslag på 25 procent. Marknadsvärdet eller minskningen av detta måste bedömas efter den fastighetsindelning och den markanvändning som gällde närmast innan marken planlades som allmän plats. Bestämmelserna medgav ingen byggrätt och med den utformning fastigheterna Y, Z och XX hade var de inte möjliga att bebygga som kvartersmark. Värderingen ska ske med förutsättningen att markanvändningen i detta fall är likadan före som efter antagandet av planen.

Innan byggnadsplanen B-64 antogs och vann laga kraft var markområdena upplåtna som vägmark. Någon form av upplåtelse av marken hade troligt skett till den vägförening som skötte vägarna inom bland annat byggnadsplanens område. Vid byggnadsplanens antagande förutsattes vägskötseln hanteras av en vägförening och inte genom kommunens försorg. Kommunen tog 1967 över driftansvaret för de vägar som Österhaninge vägförening tidigare haft väghållningsskyldighet. Om vägföreningen vid upplåtelsen ersatt markägaren eller inte är för kommunen okänt. Kommunen har inte i tillgängliga arkiv hittat något underlag från vägföreningens bildande. Att ta hänsyn till tidigare regler om ersättning är av högsta vikt för att undvika att ersättning utbetalas flera gånger för samma typ av upplåtelse. Utöver detta är äldre lagstiftning i detta fall relevant för att göra en skälighetsbedömning då inte samtliga fakta rörande upplåtelsen mellan fastighetsägaren och vägföreningen är kända.

För det fall att marken inte ska ersättas som vägmark har kommunen anfört att, enligt kartorna från laga skiftet, avstyckningen samt byggnadsplanen, var endast Y bebyggd innan avstyckningen år 1950 och innan planförutsättningarna inträdde 1953,

medan Z och XX inte var bebyggda samt att om Y ska ersättas som tomtmark och Z och XX som råmark bör ersättningen beräknas till 110 000 kr.

Dödsboet har till bemötande av vad kommunen anfört om vägupplåtelse invänt att dödsboet inte känner till att någon ersättning för upplåtelse betalats, att en sådan ersättning inte motsvarar ersättning för expropriering av marken samt att det i vart fall är kommunen som ska visa vad det är fråga om för ersättning. Det är enbart fastigheten Z och en mindre del av Y som haft anlagd väg. Väg på XX och på större delen av Y har anlagts av kommunen under 2012 och 2013.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågeställning

Målet avser vilken ersättning som ska utgå för mark, som genom fastighetsreglering överförs till kommunens fastighet, och som enligt detaljplan är avsedd för allmän plats. Den första frågan i målet är vilka planförhållanden som ska utgöra utgångspunkt vid värderingen. Därefter ska bedömas hur marken användes vid denna tidpunkt samt hur markens marknadsvärde ska beräknas.

Tillämpliga bestämmelser

Tillämpliga bestämmelser redovisas i mark- och miljödomstolens dom.

I 4 kap. 1 § ExL föreskrivs dessutom bland annat följande.

För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas.

Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen.

Expropriationsersättning ska inte betalas för mark eller annat utrymme som ingår i allmän väg och som enligt en detaljplan ska användas för en sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Vilka planförhållanden ska utgöra utgångspunkt för värderingen?

Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska värdering ske med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats.

Dödsboet har anfört att fastigheterna utan avbrott angetts som allmän plats i tre på varandra efterföljande planer (B-64, O-11 och D-200) och att och att det därför är de planförhållanden som rådde före byggnadsplanen som ska utgöra utgångspunkt. Vid bestämmandet av tidpunkten ska beaktas att byggnadsplanen påverkade den avstyckning av fastigheterna som gjordes år 1950, varför det är de planförhållanden som rådde före år 1950 som ska tillämpas vid fastställandet av fastigheternas art.

Kommunen har hävdatt att den omständigheten att detaljplanen B-64 ersattes med områdesbestämmelser innebär att det är de planförhållanden som rådde närmast före den år 2010 antagna detaljplanen D-200, som ska ligga till grund för fastställande av fastigheternas art.

Mark- och miljödomstolen har bedömt att det enligt den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, (1987:10) fanns möjlighet att peka ut mark som allmän plats genom områdesbestämmelser och att, eftersom ÄPBL gällde då områdesbestämmelserna infördes för området där fastigheterna ligger, kan fastigheterna ha bibehållit sin karaktär av allmän plats genom att marken var beskriven som vägmark i områdesbestämmelserna. Mark- och miljödomstolen fann därför att marken sedan antagandet av byggnadsplanen år 1953 varit utlagd som allmän plats och att de planförhållanden som rådde omedelbart innan byggnadsplanen antogs år 1953 ska utgöra utgångspunkt vid bedömningen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att enligt 5 kap. 16 § ÄPBL punkten 2 kan områdesbestämmelser reglera grunddragen i användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse eller för fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål. Enligt punkten 5 kan områdesbestämmelser reglera användningen och utformningen av allmänna platser. Departementschefen uttalade i förarbetena till bestämmelsen bl.a. att områdesbestämmelser givetvis inte skulle kunna användas på ett sätt som gör att det rättsskydd som detaljplanen ger fastighetsägare åsidosätts. Det borde enligt hans mening t.ex. inte vara möjligt att avsätta ett område för allmänt ändamål eller allmän plats genom områdesbestämmelser, eftersom fastighetsägaren då inte har möjlighet att begära inlösen, vilket han kan göra när det gäller områden med detaljplan (prop. 1985/86:1 s. 604).

Bestämmelserna i 5 kap. 15 § punkterna 2 och 5 i ÄPBL motsvarar bestämmelserna i 4 kap. 42 § punkterna 1 och 2 i plan- och bygglagen, PBL, (2010:900). I förarbetena till PBL framhålls att uttrycket ”allmän plats” har ersatts med uttrycket ”mark för allmänt ändamål”. Anledningen är att begreppet allmän plats har olika funktion och innebörd vid reglering med detaljplan respektive områdesbestämmelser. Det begrepp som uttrycket ”allmän plats ” beskriver bör endast förekomma inom områden som omfattas av en detaljplan. Det anmärks också att begreppet allmän plats inte har några rättsverkningar när det används i reglering med områdesbestämmelser (prop. 2009/10:170 s. 142 och 438).

I kommentaren till 4 kap. 3 a § ExL sägs bl.a. att bestämmelsen innebär följande. Om ett visst markområde oavbrutet har utgjort allmän plats i flera på varandra följande planer är det de planförhållanden som rådde innan markområdet först lades ut till allmän plats som är värdegrundande. Har under en tid markområdet varit utlagt som kvartersmark i en detaljplan eller detaljplan har saknats, påverkar detta vilka planförhållanden som ska styra ersättningsprövningen (Dahlsjö, Anders m.fl., Expropriationslagen, En kommentar, 2010).

Mark- och miljööverdomstolen finner med hänsyn till vad som redovisats ovan att det inte är möjligt att genom områdesbestämmelser ange mark som allmän plats på sätt som åsyftas i bestämmelsen i 4 kap. 3 a § ExL och att i och med att byggnadsplanen

från år 1953 upphävdes angavs marken inte som allmän plats. Mark- och miljööverdomstolen instämmer därför i vad kommunen anfört att det är de planförhållanden som rådde närmast före antagandet av detaljplanen D-200 år 2010, där marken angavs som allmän plats, som ska ligga till grund för fastställande av fastigheternas art.

Värdegrundande markanvändning

Vid antagandet av 2010 års detaljplan gällde områdesbestämmelser för den berörda marken. Områdesbestämmelserna beskrev marken som vägmark, men reglerade inte markens användning.

Kommunen har hävdats att de fastigheter, som ersättningen avser, redan före byggnadsplanen var upplåtna som väg till en vägförening och att kommunen år 1967 övertog driftansvaret samt att fastigheterna bör ersättas med ett symboliskt värde och att detta värde kan bestämmas till 5000 kr som mark- och miljödomstolen bedömt. För det fall det inte skulle bedömas att marken varit upplåten har kommunen uppgivit att fastigheten Y redan innan avstyckningen år 1950 varit bebyggd och därför i andra hand medgett att fastigheten ersätts som tomtmark, medan övriga fastigheter i så fall ska ersättas som råmark.

Dödsboet har hävdats att utgångspunkten bör vara att fastigheterna användes som tomtmark. Dödsboet har emellertid uppgivit att det finns en väg på fastigheten Z och en mindre del av Y. Detta stöds av ett ingivet flygfotografi som finns i mark- och miljödomstolens akt. Dödsboet har heller inte invänt mot kommunens uppgift om att det funnits en vägförening.

Svea Hovrätt fann i utslag den 24 september 2010 i mål nr Ö 1522-10 att vid tillämpningen av 4 kap. 3 a § ExL ska hänsyn tas till rättigheter som belastar området oavsett om rättigheten uppkommit vid tidigare plangenomförande eller i annat sammanhang (jfr prop. 1985/86: 90 s. 101).

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning. Genom vad som framkommit i utredningen i målet finns det skäl att utgå ifrån att marken på i vart fall Z varit upplåten som väg. Någon ersättning för fastigheten bör därför inte utgå. Eftersom fastigheten Y sedan lång tid är bebyggd och enligt ingivet flygfotografi använd som tomt bör den ersättas som tomtmark. Fastigheten XX hade före antagandet av detaljplanen år 2010 inte tagits i anspråk för något särskilt ändamål och bör därför ersättas som råmark.

Hur ska marknadsvärdet beräknas?

Kommunen har anfört att om marken på fastigheten Y ska ersättas som bebyggd tomtmark och marken på fastigheterna Z och XX ska ersättas som råmark bör ersättningen bestämmas till 110 000 kr sammantaget. Tomtmarksvärdet härrör från i ärendet genomförd värdering. Råmarksvärdet 35 kr per m² härrör från av Lantmäteriet nyligen genomförd råmarksvärdering med likvärdiga förutsättningar i annat ärende.

Dödsboet har anfört att råmarksvärdet för fastigheterna Z och XX bör vara 75 procent av tomtmarksvärdet i detta fall 514 kr per m² och att den sammanlagda ersättningen för tomtmarken på Y samt råmarken bör bestämmas till 168 210 kr. Som stöd för beräkningen av råmarksvärdet har dödsboet åberopat rapporten 2004 LA-07 ”Råmarksvärdet i delar av Västsverige” från Institutionen för teknik, matematik och datavetenskap vid Högskolan Trollhättan/Uddevalla där råmarksvärden strax före planantagande redovisas.

Med hänsyn till den bedömning Mark- och miljööverdomstolen gjort vad avser markanvändningen ska någon ersättning inte utgå för fastigheten Z.

Parterna är vidare överens om att värdet för bebyggd tomtmark bör bestämmas till 685 kr per m². Fastigheten Y bör därför värderas som tidigare till 65 075 kr. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att ersättningsbedömningen enligt 4 kap. 3 a § Ex1 ska bortse från den värdepåverkan, som antagandet av en plan kan förväntas medföra, och att i första hand prisjämförelse bör ske med material från den ort där den fastighet som ska lösas in är belägen. Mark- och miljööverdomstolen finner

därför skäl att utgå från det råmarksvärde som kommunen anfört och att ersättningen för XX bör bestämmas till 6 335 kr.

Mark- och miljööverdomstolen finner alltså att marknadsvärdet för fastigheterna sammantaget bör bestämmas till 71 410 kr (65 075 kr + 6 335 kr) och att ersättningen efter uppräknings med 25 procent bör bestämmas till avrundat 90 000 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-05-21
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6695-13

KLAGANDE

Haninge kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
136 81 Haninge

MOTPART

G M D

Ombud: T K

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-10-21 i ärende nr AB127485, se bilaga 1

SAKEN

Ersättning för fastighetsregleringen berörande fastigheterna Haninge X, Y, Z och XX

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar G M D yrkanden om högre ersättning än 197 000 kr.
 2. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut av den 21 oktober 2013 i ärende nr AB127485 på så sätt att det ersättningsbelopp som Haninge kommun ska utge till G M D bestäms till 5 000 kr.
-

Dok.Id 368050

| 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

Efter ansökan om förrättning av Haninge kommun (kommunen) kom lantmäteriet (LM) att besluta att överföra viss mark från fastigheterna Y, Z och XX till kommunens fastighet X. LM beslutade därvid att kommunen som ersättning för den överförda marken skulle betala 197 000 kr till ägaren av Y, Z och XX, G M D (dödsboet). Kommunen har nu överklagat LM:s beslut om ersättning.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har i första hand yrkat att den ersättning de ska betala till dödsboet ska sättas ned till 5 000 kr och i andra hand att den ska sättas ned till 110 000 kr.

Dödsboet har, som det får förstås, motsatt sig ändring av LM:s beslut. Dödsboet har vid mark- och miljödomstolen, dock med angivande av att det inte rör sig om ett överklagande av LM:s beslut, yrkat att mark- och miljödomstolen ska bestämma ersättningen till 280 164 kr, alternativt 240 685 kr. Om mark- och miljödomstolen skulle finna att marken ska värderas utifrån råmarksvärde i enlighet med kommunens andrahandsyrkande har, för det fall att yrkandet om ersättning om 240 685 kr inte kan vinna bifall, som det får förstås, 168 210 kr vitsordats i och för sig.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Kommunen har till stöd för sin talan i huvudsak uppgett följande. I första hand har yrkats att ersättningen ska sättas ned till 5 000 kr. Detta eftersom markvärdet ska hänföras till de planförhållanden som gällde innan detaljplan D-200 vann laga kraft. Marken ska då bedömmas som vägmark. Värdet på marken är därför egentligen 0 kr, kommunen kan dock tänka sig att betala 5 000 kr. Berört område lades ut som allmän platsmark 1953 genom byggnadsplanen B-64. När byggnadsplanen upphävdes och områdesbestämmelser infördes 1992 var marken inte utlagd som

allmän plats. I och med detaljplanen D-200 lades området åter ut som allmän platsmark. Marken har inte utan avbrott utgjort allmän plats varför marken ska ersättas enligt de förhållanden som gällde närmast innan detaljplan D-200 vann laga kraft. Närmast innan detaljplanen D-200, och innan byggnadsplanen B-64, vann laga kraft var den berörda marken "vägmarksfastighet" utan möjlighet till någon form av byggnation. Fastigheterna är i fastighetsförteckningen till områdesbestämmelserna beskrivna såsom vägmark. Områdesbestämmelserna i sig medger ingen garanterad byggrätt och med den utformning som fastigheterna har är det uppenbart att de inte är möjliga att bebygga som kvartersmark. Även närmast innan byggnadsplanen B-64 vann laga kraft var de berörda fastigheterna redan bildade såsom vägmarksfastigheter-/restfastigheter efter den avstyckning som genomfördes 1950. Markvärdet för fastigheter som enbart består av vägmark är obefintligt, någon ersättning bör därför inte utgå. Det är vidare troligt att någon form av upplåtelse av denna mark tidigare skett till den vägförening som skötte vägarna inom byggnadsplanens område. Kommunen tog 1967 över ansvaret driftansvaret från vägföreningen.

I andra hand har yrkats att ersättningen ska sättas ned till 110 000 kr. Om värdering ska ske med utgångspunkt i förhållandena innan avstyckningen 1950 genomfördes så är det värdet utifrån då tillåten markanvändning som ska ersättas. Innan byggnadsplanen fanns inga planer som styrde markanvändningen eller medgav någon form av byggrätt. Endast Y kan anses ha utgjort tomtmark innan planföresättningar inföll. Detta var den enda fastighet som var bebyggd, de andra fastigheterna var inte bebyggda och hade ingen byggrätt. Dessa ska därför värderas så som råmark. LM:s motivering att det skulle finnas mycket som pekar på att fastigheterna utgjorde tomtmark innan 1953 är märklig. Motiven till planhandlingen omnämner området som bestående av samlad bebyggelse. Detta säger inget om någon specifik fastighet, byggnadsplanen omfattade 285 hektar. Vidare har LM motiverat sitt beslut med att området på avsöndringshandlingen har en klar karaktär av fritidshusområde. En privat jorddelning från 1910 kan inte föranleda att värdebedömningen ska gå från råmark till tomtmark.

Ersättningen om 110 000 kr (avrundat) enligt andrahandsyrkandet fördelar sig enligt följande.

- Y – värdering utifrån tomtmarksvärde 81 343,75 kr (475 kvadratmeter * 137 kr + 25 procent)
- Z – värdering utifrån råmarksvärde 21 656,25 kr (495 kvadratmeter * 35 kr + 25 procent)
- XX – värdering utifrån råmarksvärde 7 918,75 kr (181 kvadratmeter * 35 kr + 25 procent)

Tomtmarksvärdet härrör från i ärendet genomförd värdering. Råmarksvärdet per kvadratmeter härrör från en av LM utförd råmarksvärdering i ett annat mål, dnr 0136-13/71. Arealen för Z utgår från i fastighetsregistret registrerad areal med avdrag för 13 kvadratmeter för återstående kvartersmark.

Dödsboet har anfört i huvudsak följande. Vid avstyckningen 1950 var arbetet med byggnadsplan B-64 långt framskridet och det fanns planförslag utarbetade. Länsstyrelsen medgav avstyckning i enlighet med planförslaget. När byggnadsplanen upphävdes infördes områdesbestämmelser/översiktsplan O-11. Detaljplanen D-200 ersatte områdesbestämmelserna 2010. Förutsättningarna för alla tre fastigheter har varit oförändrad sedan arbetet med byggnadsplan B-64 påbörjades. I såväl byggnadsplan B-64 som i detaljplan D-200 anges fastigheterna som allmän plats. I fastighetsföreteckningen i O-11 är fastigheterna beskrivna som vägmärk och möjligheten till byggrätt därmed utesluten.

LM:s värdering är korrekt och väl genomarbetad. Eftersom ärendet är överklagat hemställs dock om att mark- och miljödomstolen prövar marginalvärdet. Detta bör kunna göras även om dödsboet inte har överklagat LM:s beslut. För XX är ett marginalvärde om 20 procent rimligt eftersom den utgör en så liten del av stamfastigheten. För de andra två fastigheterna är ett marginalvärde om 30 procent motiverat eftersom de utgör så str del av stamfastigheten och intrångets art är stort. Den totala ersättning som kommunen har att betala blir då 280 164 kr.

Om mark- och miljödomstolen inte bifaller yrkandet ska i vart fall överklagandet från kommunen avslås. Om ersättningen ska beräknas utifrån råmarksvärde ska den bestämmas till 240 685 kr. Råmarksvärdet bör sättas till 75 procent av tomtmarksvärdet, 103 kr per kvadratmeter, eftersom värdet på råmark ökar närmast innan antagande av en detaljplan. Med ett marginalvärde om 20 procent ger detta ett totalbelopp om 168 210 kr och med ett marginalvärde om 30 procent för fastigheterna Y och Z ett totalbelopp om 240 685 kr.

Restfastigheterna var inte bildade när arbetet med byggnadsplanen påbörjades. Den påbörjade byggnadsplanen följdes vid avstyckningen. Förhållandena innan arbetet med byggnadsplanen påbörjades ska ligga till grund för bedömningen av fastigheternas art. När mark läggs ut som allmän plats i detaljplan ska marken värderas efter vad marken hade för ändamål innan detaljplanen påbörjades. Fastigheterna ska således anses vara tomtmark/kvartersmark. Att områdebestämmelser gällde för en period förändrar inte denna bedömning, förhållandena har varit oförändrade.

Det framgår inte vad kommunen stöder sitt påstående om att en tidigare upplåtelse skulle ha skett på. Endast två av fastigheterna, Z och mindre del av Y har haft anlagd väg.

Resonemanget om att marken ska betraktas som råmark är orimligt. Det är svårt att se något annat syfte med den avsöndring och laga skifte som gjordes 1910/1931 än att fastigheterna var avsedda att bebyggas med fritidshus och/eller småhus. Detta vinner stöd av fastigheternas form och storlek samt av att de ligger inom ett område som redan då utgjordes av en samlad bebyggelse. Det är dock förhållandena närmast innan arbetet med byggnadsplan B-64 som ska utgöra grund för beräkningen, inte förhållandena 1910 eller 1931. I byggnadsplan B-64 kan utläsas att området utgörs av samlad bebyggelse med fritidshus och småhus, även områdets karaktär i övrigt beskrivs. Beskrivningarna ger inte intryck av att det är fråga om ett råmarksområde. Om det inte med säkerhet går att fastställa fastigheternas art ska

saken bedömas utifrån vad som är rimligt och för den drabbade, i detta fall dödsboet, mest fördelaktigt.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) avgjort målet utan sammanträde.

Mark- och miljödomstolen tar inledningsvis ställning till frågan om dödsboet har kunnat framställa yrkanden i mark- och miljödomstolen som går utöver den ersättning som LM bestämt. Därefter görs en prövning av kommunens överklagande.

Av dödsboet framställda yrkanden om högre ersättning

Dödsboet har, som dess talan får förstås, yrkat att ersättningen ska bestämmas till 280 164 kr, alternativt 240 685 kr. Dödsboet har uppgivit att dessa yrkanden framställs i mark- och miljödomstolen men att de inte ska vara att se som ett överklagande av LM:s beslut.

LM bestämde ersättningen till 197 000 kr. Beslutet överklagades endast av kommunen som yrkat att ersättningen ska bestämmas till ett lägre belopp. När endast en part har överklagat ett beslut kan domstolen inte ändra beslutet till nackdel för den parten. Dödsboet har inte överklagat LM:s beslut. Mark- och miljödomstolen är därför förhindrad att pröva yrkanden om att högre ersättning än den som beslutats av LM ska utges. Yrkandena härom ska därför avvisas.

Kommunens överklagande

Kommunen har att utge ersättning för den mark som förs över från de aktuella fastigheterna, se 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen. Marken ska värderas i enlighet med 4 kap. expropriationslagen (1973:71), ExL, eftersom det är fråga om mark som kan tas i anspråk genom expropriation eller annan liknande tvångsåtgärd, se 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen och 6 kap. 13 § och 17 § plan- och

bygglagen (2010:900). I det aktuella fallet är det fråga om mark som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats varför värdering ska ske med hänsyn till de förhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats, se 4 kap. 3 a § ExL.

Mark- och miljödomstolen prövar först frågan om vilken tidpunkt som ska utgöra utgångspunkt för beräkningen av ersättning för att sedan pröva frågor om hur marken ska bedömas vid denna tidpunkt och beräkning av eventuell ersättning.

Redan av lagtexten framgår att marken ska värderas utifrån de planförhållanden som gällde närmast innan marken angavs som allmän plats. I bestämmelsen finns inget krav på att marken under hela tiden måste ha varit detaljplanelagd. Att, som i förevarande fall, en detaljplan ersatts med områdesbestämmelser och därefter detaljplanelagts på nytt utgör i sig inte något hinder mot att bestämma ersättningen med utgångspunkt i förhållandena före den första detaljplanen antogs. Vad som istället är avgörande är om marken under hela perioden varit utlagd som allmän plats eller inte. Av utredningen i målet framgår att marken var utlagd som allmän plats i byggnadsplanen B-64 och i detaljplanen D-200. Av parternas inlagor och av LM:s beslut framgår vidare att marken var beskriven som vägmark i områdesbestämmelserna som gällde mellan 1992 och 2010. Av 1 kap. 4 § plan- och bygglagen, som trädde i kraft den 2 maj 2011, följer att en allmän plats är en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för gemensamt behov. Före ikraftträdandet gällde äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Av 5 kap. 16 § punkten 5 ÄPBL framgår att det fanns möjlighet att peka ut mark som allmän plats genom områdesbestämmelser. Bestämmelsen var främst tänkt att användas på befintliga allmänna platser och inte utpekande av nya (prop. 1985/86:1 s 605). Eftersom ÄPBL gällde under den period när områdesbestämmelser gällde för fastigheterna gör mark- och miljödomstolen bedömningen att marken kan ha bibehållit sin karaktär av allmän plats även under denna tid. Eftersom en väg eller mark som är utpekad som vägmark är allmän plats gör mark- och miljödomstolen bedömningen att marken varit utpekad som allmän plats sedan byggnadsplanen B-64 trädde i kraft. Mark- och miljödomstolen finner

mot denna bakgrund att bedömningen enligt 4 kap. 3 a § ExL ska ske med utgångspunkt i de förhållanden som rådde före byggnadsplanen B-64.

Kommunen har, som deras talan får förstås, gjort gällande att marken ska värderas utifrån pågående markanvändning som vägmarksfastigheter i enlighet med avstyckningen 1950.

Redan av 4 kap. 3 a § ExL framgår att värdering ska ske med hänsyn till de förhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Mark- och miljödomstolen finner att marken vid tidpunkten för detaljplanens ikraftträdande redan var indelad som fastigheter avsedda för vägändamål. LM har i sina skäl motiverat sitt beslut med att ”även om planförslaget inte vunnit laga kraft tillämpades planens markindelning vid fastighetsbildningen”. Avstyckningen genomfördes 1950, tre år innan ikraftträdandet för byggnadsplanen B-64. LM har i sin värdering utgått ifrån att länsstyrelsen inte skulle ha beviljat avstyckning för någon annan markanvändning än den som angavs i förslaget till byggnadsplan. Av LM:s skäl framgår att det av då gällde avsöndringshandlingar framgick att nu aktuella områden utgjort tomtmark från och med 1931. Mot denna bakgrund bedömde LM pågående markanvändning som kvartersmark för bostadsändamål i enlighet med avsöndringshandlingarna. Även värdet bestämdes utifrån denna förutsättning.

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som LM, dvs. att fastighetsbildningen och planprocessen delvis sammanfaller såväl tidsmässigt som till sitt utförande. Avstyckningen skedde dock, enligt dödsboet, efter ansökan av fastighetsägaren. Enligt den då gällande lag (1926:326) om delning av jord å landet 19 kap. 13 § fick, när fråga om bl.a. byggnadsplan väckts, länsstyrelsen meddela förbud mot att utföra avstyckningar i det aktuella området. Länsstyrelsen kunde även medge undantag från ett sådant förbud och därmed lämna sitt medgivande till avstyckningen. Denna ordning innebar dock endast att avstyckning eventuellt inte kunde ske i strid med en påbörjad byggnadsplan, inte att fastighetsägaren var tvungen att avstycka fastigheterna i enlighet med densamma. Fastighetsägaren valde

själv vid detta tillfälle att föregripa planprocessen och kan genom denna handling sägas ha koncentrerat det totala värdet av stamfastigheterna till de tomter som samtidigt bildades. Det är inte heller självklart att markägaren under dessa förutsättningar, oavsett om avstyckning hade skett eller inte, hade fått ersättning om marken tagits i anspråk som väg i anslutning till att planen hade antagits, jfr den då gällande byggnadslagen (1947:385) 112 § - 118 §. Mot bakgrund härav och att det i 4 kap. 3 a § ExL anges att det är förhållandena närmast innan marken anges som allmän plats som ska vara avgörande saknas det utrymme och anledning att i detta fall tolka 4 kap. 3 a § ExL på så sätt att utgångspunkt ska tas i förhållandena före avstyckningen. Att avstyckningen skedde i enlighet med kommande byggnadsplan förändrar inte denna bedömning. Mark- och miljödomstolen finner att utgångspunkt ska tas i förhållandena närmast före det att byggnadsplanen B-64 antogs och att fastigheterna närmast före antagandet utgjorde vägmark/restfastigheter. Dessa hade således endast ett ringa värde. Med bifall till kommunens förstahandsyrkande ändrar mark- och miljödomstolen därför LM:s ersättningsbeslut på så sätt att den ersättningen som kommunen ska utge till dödsboet bestäms till 5 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 11 juni 2014. Prövningstillstånd krävs.

Cornelia Svensson

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Cornelia Svensson ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.