



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-12-10 i mål nr F 6507-21, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

U.L

Klagande och motpart

Lidingö kommun

SAKEN

Ersättning med anledning av fastighetsreglering berörande fastigheten X i Lidingö kommun

(Lantmäterimyndighetens ärende nr AB21159)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut och fastställer lantmäterimyndighetens beslut om ersättning.
2. Mark- och miljööverdomstolen avslår U.Ls yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

U.L har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma ersättningen avseende markavståendet utifrån ett marknadsvärde om 23 000 kr per kvadratmeter och att ersättningen ska uppräknas enligt konsumentprisindex från den 21 september 2021 till dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom samt att det på den uppräknade ersättningen ska betalas avkastningsränta enligt 5 § räntelagen från den 21 september 2021 till dess betalning sker.

Lidingö kommun (kommunen) har motsatt sig U.Ls yrkande och för sin egen del yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska fastställa lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut eller i andra hand bestämma ersättningen i enlighet med de principer som myndigheten har utgått ifrån i sitt beslut.

U.L har motsatt sig kommunens yrkande och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Kommunen har motsatt sig yrkandet om ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

U.L har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Kommunens talan ska inte beaktas, dels då kommunen inte yttrade sig i mark- och miljödomstolen inom föreskriven tid, dels då kommunens inlagor inte undertecknats av behörig företrädare. Angående ersättningen kan konstateras att en tomts marknadsvärde bestäms av flera faktorer, men att byggrätten är den huvudsakliga värdebildande faktorn. Ersättningen ska därför beakta den förlorade byggrätten. Det var dock fel av mark- och miljödomstolen att lägga lantmäterimyndighetens värdering till grund för sin bedömning av marknadsvärdet. För det första omfattar underlaget nio försäljningar och inte tio eftersom en av försäljningarna medräknats två gånger. För det andra ligger flera av försäljningarna flera år bakåt i tiden. Äldre försäljningar kan inte beaktas för att bestämma marknadsvärdet utan att ta hänsyn till den värdeökning som skett sedan dess. Fastigheterna som ingår i underlaget är heller inte jämförbara med

X, som både har en större byggrätt och ett bättre läge såväl kommunikationsmässigt som utsiktsmässigt.

Kommunen har anfört i huvudsak följande. Marken som överförs är i gällande detaljplan utlagd som allmän plats. Enligt 4 kap. 3 a § expropriationslagen (1972:719) ska då utgångspunkten för värderingen vara planförhållandena före det att marken lades ut som allmän plats. Före nu gällande detaljplan omfattades X inte av någon detaljplan. Fastigheten var dock bildad för och nyttjades som småhustomt. Marken bör därför värderas som del av en småhustomt.

Till stöd för talan har kommunen lämnat in ett utlåtande från fastighetsvärderaren R.S.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har meddelat prövningstillstånd endast avseende punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom. Frågan som ska prövas i målet avser därmed enbart vilken ersättning som kommunen ska betala till U.L med anledning av fastighetsregleringen.

Mark- och miljööverdomstolen finner inledningsvis inte skäl att ifrågasätta behörigheten hos de tjänstemän som företrätt kommunen i målet. Inte heller finns det hinder mot att beakta de yttranden som kommunen gett in i målet. U.L invändningar om detta lämnas därför utan avseende.

Mark- och miljööverdomstolen gör därefter följande bedömning av ersättningsfrågan.

Den markremsa som fastighetsregleringen avser är i gällande detaljplan (stadsplan) från 1953 utlagd som allmän plats. Innan dess omfattades X inte av någon detaljplan. Av 4 kap. 3 a § expropriationslagen följer att ersättningen ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. I detta fall ska ersättningen därför bestämmas som om det vore fråga om icke planlagd tomtmark för småhusändamål, det vill säga utan

beaktande av att marköverföringen de facto innebär en minskad byggrätt för återstående del av X. Mark- och miljödomstolen har således bestämt ersättningens storlek utifrån felaktiga utgångspunkter.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning har lantmäterimyndigheten tillämpat rätt principer för att bestämma ersättningen. Det har varit lämpligt att bestämma marknadsvärdet utifrån ortsprismetoden. Som U.L har påpekat har dock en av jämförelseförsäljningarna av misstag medräknats två gånger. Detta har emellertid inneburit ett högre genomsnittligt marknadsvärde, vilket har varit till fördel för U.L. Även om en mer ingående redovisning av eventuella skillnader mellan de försålda fastigheterna hade varit önskvärd finner Mark- och miljööverdomstolen inte heller skäl att ifrågasätta urvalet av jämförelseobjekt. Mot denna bakgrund gör Mark- och miljööverdomstolen ingen annan bedömning av ersättningsbeloppet än lantmäterimyndigheten. Punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut ska därför upphävas och den av lantmäterimyndigheten bestämda ersättningen fastställas.

U.L har, såvitt gäller hennes eget överklagande, varit tappande part i Mark- och miljööverdomstolen och kan därför inte tillerkännas ersättning för rättegångskostnader i denna del. När det gäller de kostnader som kommunens överklagande skulle medfört för henne bedömer domstolen att några sådana kostnader inte kan anses uppstått i detta fall, se 17 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Hennes yrkande om ersättning för rättegångskostnader ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Carina Nordström och hovrättsrådet Katarina Welin.

Föredragande har varit Frida Jakobsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-12-10
meddelad i
Nacka

Mål nr F 6507-21

PARTER

Klagande
U.L

Motpart
Lidingö kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 24 augusti 2021 i ärende nr AB21159, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut på så sätt att ägaren av Y, Lidingö kommun, ska betala totalt 639 725 kronor till ägaren av X, U.L.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet, LM, beslutade den 24 augusti 2021 om fastighetsreglering innebärande att 103 kvm överfördes från X i Lidingö kommun, ägare U.L, till Y, ägare Lidingö kommun. Fastighetsregleringen sker med stöd av detaljplan där marken är utlagd som allmän platsmark. Samma dag beslutade LM om ersättning för den överförda marken. Av beslutet framgår att ägaren av Y, Lidingö kommun, ska betala 139 145 kr i ersättning till ägaren av X, U.L. LM beslutade även att ägaren till X ska betala 2,5 procent av den totala förrätningskostnaden. Andelen avser den del av förrätningskostnaden som avser fastighetsbestämningen mellan X och Z.

U.L har överklagat LM:s beslut om fördelning av förrätningskostnader och ersättningsbeslutet.

YRKANDEN M.M.

U.L har, som domstolen har uppfattat det, yrkat dels att beslutet om kostnadsfördelning ska ändras på så sätt att hon inte ska stå för någon del av förrätningskostnaden för genomförd fastighetsbestämning, dels att ersättningen avseende markavståendet ska bestämmas till 2 375 000 kr.

Lidingö kommun har motsatt sig ändring av LM:s beslut.

GRUNDER M.M.

U.L har i huvudsak anfört följande.

Varken U.L eller J.K har ansökt om en fastighets-bestämning mellan X och Z. Att LM beslutade om att genomföra en fastighetsbestämning beror enbart på att LM ansåg att gränsen var oklar och ville bestämma gränsen. Det ansågs vara nödvändigt så att den västra gränsen mellan punkt 980 och 981 skulle bestämmas. Detta är fel och saknar konsekvens. Punkt 981 och punkt 972 låg i verkligheten där de ska ligga. Det fanns

ingen oklarhet som behövde klarläggas med en fastighetsbestämning. Om fastighetsregleringen enligt LM kräver en fastighetsbestämning ska den som ansökt om regleringen stå för kostnader för fastighetsbestämningen, i det här fallet Lidingö kommun.

När det gäller beslutet om ersättning för marken är beräkningsmetoden fel och leder därför till fel resultat. U.L har rivningslov för det befintliga huset och kommer att utnyttja byggrätten till fullo. Enligt G som är mäklare är försäljningspriset 100 000 kr/kvm bostadsyta. Fastighetsregleringen innebär att fastigheten minskar med 103 kvadratmeter. Enligt detaljplanen betyder det 20 procent minskad byggrätt i två våningsplan samt en del i suterrängvåningen. Ett markavstående om 103 kvm innebär således 50 kvm mindre bostadsyta och 20 kvm i minskad biyta. Tomtandelen i kalkylen är 17 500 kr/kvm bostadsyta och produktionskostnader är 35 000 kr/kvm bostadsyta. Vinsten vid en försäljning motsvarar således 47 500 kr/kvm. Eftersom regleringen leder till 50 kvadratmeter mindre bostadsyta, så leder detta till 2 375 000 kr i förlorad vinst.

Lidingö kommun har motsatt sig ändring av LM:s ersättningsbeslut.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan att hålla sammanträde med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. U.L har fått tillfälle att slutföra sin talan.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

U.L har yrkat att hon inte ska betala någon del av förrättningskostnaden för fastighetsbestämningen.

Domstolen gör följande bedömning.

Kostnaderna för en förrättning ska fördelas enligt de bestämmelser som gäller för den ifrågavarande fastighetsbildningsåtgärden (2 kap. 6 § första stycket FBL). I

detta fall har förrättningskostnaderna uppkommit vid fastighetsbestämning. Kostnaderna för fastighetsbestämning ska som huvudregel fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt (14 kap. 10 § FBL). Vid skälighetsbedömningen ska främst beaktas vilken nytta varje fastighetsägare har haft av fastighetsbestämningen (se t.ex. MÖD 2014:22). Normalt anses fastighetsägare med samma markanvändning på var sida om en fastighetsgräns ha lika stor nytta av att sträckningen klarläggs och därför brukar förrättningskostnaderna i dessa fall fördelas mellan dem med hälften vardera. Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att ägaren till X har haft nytta av att gränsen mot Z har bestämts. Domstolen delar även LM:s bedömning att fastighetsbestämningen var nödvändig för att kunna genomföra fastighets-regleringen. Del av förrättningskostnaderna ska därför fördelas på fastigheten X. Den fördelning som LM har beslutat om är enligt mark- och miljödomstolens mening skälig. Yrkandet ska därmed avslås.

Ersättningsbeslutet

Enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen (1972:719), 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.

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 är var markanvändningen tomtmark för bostadsändamål, småhus.

Regleringen omfattar överföring av 103 kvm. Av LM:s värdering framgår att genomsnittsvärdet har bedömts till 4 860 kr/kvm tomtareal (TA). Marginalvärdeinverkan har bedömts till 20 procent av vilket avrundat blir ett marginalvärde om 972 kr/kvm TA. Total ersättning för markavståendet blir därmed 100 116 kr. Med det lagstadgade påslaget om 25 procent har ersättningen bestämts till 125 145 kr. Utöver ersättningen för själva markavståendet har ytterligare ersättning för

förlorade tomtanläggningar utgått med 14 000 kr. Total ersättning enligt LM:s ersättningsbeslut blir därmed 139 145 kr.

U.L har yrkat att ersättningen för markavståendet ska uppgå till 2 375 000 kr. Grunden är att byggrätten till följd av regleringen har minskat med 50 kvm boyta och att detta ska ersättas med 47 500 kr/kvm boyta.

Domstolen gör följande bedömning.

Som framgår ovan ska värderingen utgå ifrån att fastigheten i sin helhet är att betrakta som tomtmark för bostadsändamål. LM:s beslut bygger på att någon minskning av byggrätten inte har skett till följd av fastighetsregleringen. Mot den bakgrunden har ett marginalvärde om 972 kr/kvm TA tillämpats. Av detaljplanen framgår dock att ”Av tomt, som omfattar med F betecknat område, får högst en femtedel bebyggas.”. Av detaljplanen framgår vidare att arean för befintlig byggnad understiger den byggrätt som medges enligt detaljplanen. Byggrätten är därmed inte fullt utnyttjad. Mot denna bakgrund ska värderingen utgå ifrån att markavståendet innebär att byggrätten minskas med 20 procent av den minskade tomtarealen.

Domstolen konstaterar vidare att det av LM:s värdering framgår att genomsnittsvärdet för obebyggd tomtmark på Lidingö har bedömts till 4 860 kr/kvm TA. I genomsnittsvärdet är värdet av byggrätten beaktat. Grunden utgör ett ortspris-material om 10 överlåtelse av obebyggd tomtmark på Lidingö. U.L har inte redovisat något underlag som föranleder domstolen att frångå det av LM bedömda genomsnittsvärdet, 4 860 kr/kvm TA. Ersättningen för själva markavståendet ska därmed bestämmas till 500 580 kr (103 x 4 860). Ett påslag om 25 procent ska göras vilket innebär att ersättningen för markavståendet uppgår till 625 725 kr. Till detta ska även läggas värdet av markanläggningar, 14 000 kr. Mark- och miljödomstolen finner sammantaget att ersättningen ska bestämmas till 639 725 kr (625 725 + 14 000).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD- 02)

Överklagande senast den 3 januari 2022.

Anna Hagstad

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Hagstad och tekniska rådet
Monica Haapaniemi.