



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2022-08-29
Stockholm

Mål nr
F 7754-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-06-17 i mål nr F 6625-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Danderyds kommun, Box 66, 182 05 Djursholm

Ombud: Kommunjuristen Helena Meier, samma adress

Motpart

1. Gunnar Welander, Torsplan 8, 113 65 Stockholm
2. Johan Welander, Nora Strand 10, 182 38 Danderyd
3. Anna Welander Leimu, Blomsterstigen 4 A, 182 38 Danderyd

SAKEN

Ersättning vid fastighetsreglering berörande fastigheterna Pilfinken 2 och Danderyd 2:1 i Danderyds kommun
(Lantmäterimyndighetens ärende nr AB181393)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut.

Dok.Id 1744376

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

BAKGRUND

Genom fastighetsreglering överfördes del av fastigheten Pilfinken 2 (ägd av Gunnar Welander, Johan Welander och Anna Welander Leimu, fortsättningsvis Gunnar Welander m.fl.) till fastigheten Danderyd 2:1 (ägd av Danderyds kommun). Lantmäterimyndigheten bestämde ersättningen för den överförda marken till sammanlagt 153 563 kr, varav 8 325 kr för mark enligt figur 1 och 145 237 kr för mark enligt figur 2. Beslutet överklagades inte av Danderyds kommun.

Efter överklagande från Gunnar Welander m.fl. bestämde mark- och miljödomstolen ersättningen till sammanlagt 1 535 625 kr, varav 83 250 kr för mark enligt figur 1 och 1 452 375 kr för mark enligt figur 2.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Danderyds kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta att kommunen inte ska betala någon ersättning alls för den allmänna platsmark som överförs från Pilfinken 2 till Danderyd 2:1 enligt figur 2 i lantmäterimyndighetens beslut.

Gunnar Welander m.fl. har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. Om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att den inlösta marken enligt figur 2 inte ska ersättas med det belopp som mark- och miljödomstolen bestämt, har de yrkat att endast den del av området utmed Noragårdsvägen (figur 2 i lantmäterimyndighetens beslut), som omfattades av själva väggroppen ska ersättas med ett reducerat belopp om 112,50 kr/m², medan övrig del ska ersättas med 1 125 kr/m².

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Danderyds kommun har anfört i allt väsentligt detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Den 5 juli 1946 ingick Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening, ägare av fastigheten Nora 3:1 (numera Danderyd 2:1) och Nils Welander, ägare av Nora 3:596 (numera Pilfinken 2) ett avtal om ägoutbyte. Ägoutbytet innebar att det till Nora 3:596 fördes ett område väster om den fastigheten samt att det till Nora 3:1 fördes ett område söder om fastigheten Nora 3:596. I en byggnadsplan från 1938 för del av Nora Trädgårdsstad var sistnämnda område utlagt som allmän plats. På ett område strax norr om detta var mark i planen utlagd för den planerade Kvarnstuguvägen (nuvarande Noragårdsvägen). Detta område ingick inte i ägoutbytet. För det området ingick parterna i stället ett separat avtal den 15 juli 1946 ("upplåtelseavtalet"), där Nils Welander förband sig att kostnadsfritt upplåta den del av Nora 3:596 som ingick i Kvarnstuguvägen med vägrätt. Upplåtelseavtalet reglerade all mark inom figur 2 enligt lantmäterimyndighetens numrering och utgjorde en upplåtelse av vägrätt enligt 65 § stadsplanelagen (1931:142).

Vid upplåtelseavtalets ingående ansvarade Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening för vägar och vägunderhåll i området enligt föreningens stadgar. I och med att byggnadsplanen (1947:385) trädde i kraft den 1 januari 1948 övergick väghållaransvaret på dåvarande Danderyds köping. Vägrätten får därmed anses ha upplåtits till väghållaren i enlighet med den vid tiden för avtalets ingående gällande lagstiftningen. Ägoutbytet innebar således att mark som i byggnadsplanen definierades som "allmänna platser" fördes över till Nora 3:1 medan upplåtelseavtalet innebar att mark som enligt byggnadsplanen skulle användas för väg uppläts med vägrätt i ett separat avtal i enlighet med då gällande lagstiftning. Ägoutbytet och upplåtelseavtalet är del i ett plangenomförande. Det framgår av ägoutbytet att den vederlagsfria vägrätten kompenserades av väghållaren genom att det till Nora 3:596 fördes över mera mark än till Nora 3:1. Någon ytterligare kompensation för den överförda marken ska mot denna bakgrund inte utgå vid den nu aktuella fastighetsregleringen.

Om ersättning ska utgå för en senare överlåtelse måste marken värderas med hänsyn tagen till att den enligt lag var belastad med en vederlagsfri vägrätt.

Gunnar Welander m.fl. har anfört i allt väsentligt detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Eftersom kommunen inte överklagade lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut kan ersättningen inte nu bestämmas till ett lägre belopp än vad lantmäterimyndigheten beslutat, dvs. 153 563 kr.

Upplåtelseavtalet från 1946 som kommunen hänför sig till utgör ett opreciserat nyttjanderättsavtal och det framgår inte att avtalet är en del i ett plangenomförande. Det framgår inte heller vilken typ av avtal det är eller om det är ett sådant avtal som avses i 65 § stadsplanelagen. Det finns vidare inte någon bilaga till avtalet som utvisar vilken del av Nora 3:596 som avses. Avtalet saknar därför betydelse vid beräkningen av ersättningens storlek.

För det fall avtalet beaktas vid beräkningen av ersättningen för marken ska områdets storlek anpassas till vad som vid avtalets ingående utgjorde ett rimligt ianspråktagande för aktuell vägtyp. Det ska exempelvis beaktas hur breda vägar var vid den tidpunkten. Hela området om 1 291 m² kan inte ha tagits i anspråk för väg, eftersom vägen under sådana förhållanden skulle ha hade varit 20 meter bred. Minst hälften av markområdet bör värderas som råmark, dvs. till ett marknadsvärde om 1 125 kr per m². Om all mark ska värderas som råmark ianspråktagen för vägändamål, ska kompensation i stället ske för de anslutningsavgifter som kommunen idag debiterar, vilket motsvarar ungefär 1 600 000 kr.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Som Danderyds kommun slutligen har bestämt sin talan rör prövningen här endast ersättningen för markområdet enligt figur 2. Eftersom Danderyds kommun inte överklagade lantmäterimyndighetens beslut och i Mark- och miljööverdomstolen inte har begärt överprövning av mark- och miljödomstolens dom i fråga om ersättningen för markområdet enligt figur 1, kan ersättningen för den mark som är aktuell i detta mål inte bestämmas till ett lägre belopp än 70 313 kr (153 563 kr – 83 250 kr) enligt principen om reformatio in pejus.

Enligt 4 kap. 3 a § expropriationslagen (1972:719) ska ersättning för mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Vid tillämpning av bestämmelsen ska rättigheter som belastar ett område beaktas, oavsett om rättigheten har tillkommit vid ett tidigare plangenomförande eller i annat sammanhang (se Svea hovrätts utslag den 24 september 2010 i mål Ö 1522-10).

I detta mål är avgörande vilken betydelse som ska ges åt det av kommunen åberopade upplåtelseavtalet som träffades strax efter ägoutbytet i juli 1946. Genom avtalet upplät den dåvarande ägaren av Nora 3:596 (nuvarande Pilfinken 2), Nils Welanders, till Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening ett specificerat markområde angivet som den del av Nora 3:596, som ingår i Kvarnstuguvägen (nuvarande Noragårdsvägen). Mark- och miljödomstolen har gjort bedömningen att avtalet saknar betydelse vid bestämmandet av ersättningen.

Av utredningen framgår att en stadsplan som omfattade området fastställdes år 1930 med stöd av 1 kap. 42 § lagen om fastighetsbildning i stad d. 12 maj 1917, FBLS. Planen hade samma verkan som en byggnadsplan, se 83 § stadsplanelagen (1931:142), SPL. Fastighetsägarna svarade för genomförandet av planen och skulle tillgodose gemensamma behov som exempelvis vägar. Vid ägoutbytet år 1946 ägde egnahemsföreningen fastigheten Nora 3:1 (numera Danderyd 2:1), som omfattade allmän platsmark i form av bl.a. gator. Av föreningens stadgar från 1935 framgår att föreningen ansvarade för vägar och vägunderhåll i området. Det får därmed anses utrett att egnahemsföreningen vid tidpunkten för ägoutbytet och upplåtelseavtalet 1946 var vägghållare.

Vidare framgår att det före 1946 antogs byggnadsplaner för ändring av 1930 års stadsplan. Planerna antogs med stöd av SPL. I samma lag angavs att mark som enligt byggnadsplan var avsedd för väg och till följd av nybyggnad erfordrades för samfärdseln inom området, under vissa förutsättningar kunde tas i anspråk och nyttjas för det avsedda ändamålet utan att någon ersättning utgick. Sådan rätt till mark som var avsedd för väg gällde enligt 65 § SPL framför annan rätt till marken som hade uppkommit efter byggnadsplanens fastställelse. Nora 3:596 (numera Pilfinken 2)

bestod av kvartersmark, gata och allmän platsmark. Genom ägoutbytet 1946 fördes den allmänna platsmarken, dock inte det markområde som utgör figur 2 i nu aktuellt mål, till egnahemsföreningen som då var huvudman för allmänna platser. Ägoutbytet innebar att förhållandena i detta avseende kom att överensstämma med det som föreskrevs i gällande byggnadsplan.

I samband med ägoutbytet träffades också upplåtelseavtalet. Enligt 4 § i lantmäterimyndighetens protokoll från ägoutbytet tillämpades FBLS på förrättningen. Vägmark som fastställdes i stadsplan skulle därmed avstås till staden enligt 1 kap. 14 § FBLS. Om ägare av mark enligt särskilt avtal upplät marken till allmänt begagnande skulle det beaktas vid bestämmandet av ersättningen enligt 1 kap. 26 § FBLS.

Mot denna bakgrund är det visat att upplåtelseavtalet utgjorde en sådan upplåtelse av vägrätt som avsågs i 65 § SPL respektive 1 kap. 26 § FBLS och att såväl ägoutbytet som upplåtelseavtalet utgjorde del i ett första plangenumförande. Det är därmed klarlagt att den dåvarande ägaren till Nora 3:596 (numera Pilfinken 2) upplät vägrätt på den mark som utgör figur 2 i lantmäterimyndighetens beslut till egnahemsföreningen.

Genom antagande av detaljplan blev Danderyds kommun sedermera huvudman för den allmänna platsmarken inom området. Därmed tog kommunen också över väghållaransvaret.

Det nu redovisade innebär att vägrätt uppläts till väghållaren på den mark som utgör figur 2 i lantmäterimyndighetens beslut vid ett första plangenumförande år 1946. Den nu aktuella fastighetsregleringen avser bland annat överlåtelse av samma mark till Danderyds kommun i enlighet med gällande detaljplan för området. Fastighetsregleringen utgör därmed ett andra plangenumförande.

Det framstår inte som oskäligt att i den nu överklagade förrättningen beakta rättigheter som bildats vid det första plangenumförandet. Mot denna bakgrund anser Mark- och miljööverdomstolen att upplåtelseavtalet ska beaktas vid värderingen av den överförda marken. Åtagandet i upplåtelseavtalet om anslutningsavgifter för vatten och avlopp saknar dock betydelse vid bestämmandet av ersättningen för det aktuella markområdet.

Eftersom den mark som utgör figur 2 enligt lantmäterimyndighetens numrering har upplåtits med vägrätt 1946 får den anses sakna reellt värde. Ersättningen för denna mark bör därför endast uppgå till ett symboliskt belopp. Med hänsyn till principen om reformatio in pejus är Mark- och miljööverdomstolen dock förhindrad att bestämma ersättningen för marken enligt figur 2 till ett belopp som tillsammans med den av mark- och miljödomstolen bestämda ersättningen för mark enligt figur 1, 83 250 kr, understiger den sammanlagda ersättning som lantmäterimyndigheten beslutat om, 153 563 kr. Ersättningen för marken enligt figur 2 bör därför bestämmas till 70 313 kr. Den sammanlagda ersättningen på grund av fastighetsregleringen uppgår därmed till 153 563 kr i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut.

Mark- och miljödomstolens dom ska vid dessa bedömningar ändras på så sätt att lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut fastställs.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Ingrid Åhman, referent, och Lars Olsson samt tekniska rådet Jan Gustafsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-06-17
meddelad i
Nacka

Mål nr F 6625-19

PARTER

Klagande

1. Gunnar Welander
Blanchevägen 5
182 39 Danderyd

2. Johan Welander
Nora Strand 10
182 38 Danderyd

3. Anna Welander Leimu
Blomsterstigen 4 A
182 38 Danderyd

Motpart

Danderyds kommun
Box 66
182 05 Djursholm

Ombud: David Grind
c/o Danderyds kommun
Box 66
182 05 Djursholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2019-09-03 i ärende nr AB181393

SAKEN

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheterna Pilfinken 2 och Danderyd 2:1 i Danderyds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet från Gunnar Welander, Johan Welander och Anna Welander Leimu och ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut på sätt att det belopp Danderyds kommun ska betala till Gunnar Welander, Johan Welander och Anna Welander Leimu bestäms till 1 535 625 kr. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 638559

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

BAKGRUND

Ägarna till fastigheten Pilfinken 2 – Gunnar Welander, Johan Welander och Anna Welander Leimu – ansökte den 4 juli 2018 om fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark från deras fastighet till Danderyds kommuns fastighet Danderyd 2:1. Parterna träffade den 18 december 2018 en överenskommelse om fastighetsreglering avseende marköverföringen och att ersättningen för överföringen ska bestämmas av LM och godkännas av parterna. Ansökan omfattade även avstyckning av fyra tomter inom Pilfinken 2 men den delen av förrättningen har inte överklagats och prövas inte i detta mål.

Lantmäteriet (LM) fattade den 3 september 2019 fastighetsbildningsbeslut avseende fastighetsregleringen. LM fattade samma dag bl.a. beslut om tillträde, ersättning, fördelning av förrättningskostnaden och att avsluta förrättningen. LM beslutade att ersättning för marköverföringen ska utgå med beloppet 153 563 kr

Gunnar Welander, Johan Welander och Anna Welander Leimu har till mark- och miljödomstolen överklagat LM:s beslut om ersättning för marköverföringen.

YRKANDEN

Gunnar Welander, Johan Welander och Anna Welander Leimu

har yrkat på att LM:s beslut om ersättning ska ändras på sätt att den totala ersättningen ska beräknas till 1 535 625 kr.

Danderyds kommun har bestridit överklagandet om ersättningsbeslutet och även bestridit yrkandet om ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

Klagandena har till stöd för sin talan i huvudsak anfört följande.

Bakgrund

Fastighetsregleringen avsåg överföring av två områden från Pilfinken 2 till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Danderyd 2:1. Grunden för överföringen var en lagakraftvunnen detaljplan där nu aktuell mark utgör allmän plats. Områdena omfattade 74 respektive 1 291 kvm.

Värderingen har skett med stöd av 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Detta innebär att den rättsliga grunden för regleringen utgör ett s.k. skadeståndsfall där expropriationslagens (1972:719), ExL, regler gäller i tillämpliga delar. I nu aktuell värdering har LM utgått ifrån 4 kap. 3 a § ExL. Utgångspunkten är härvid att värderingen ska ske utifrån de förhållanden som gällde innan stadsplanen 01-DAS-174/1949 blev antagen. Detta skedde år 1930. LM har i sin värdering utgått ifrån att all mark utgör ianspråktagen vägmark. Mot denna bakgrund har värderingen grundat sig på 10 procent av ett bedömt råmarksvärde. Råmarksvärdet utgör i sin tur 10 procent av ett tomtmarksvärde, 9 000 kr/kvm. Tomtmarksvärdet har bedömts med ledning av ett ortsprismaterial.

Grunder och utveckling av talan

Klagandena delar de bedömningar som gjorts i LM:s värdering avseende tillämpliga ersättningsregler (5 kap. 10 a § andra stycket FBL och 4 kap. 3 a § ExL), kvadratmetervärdet avseende tomtmark, 9 000 kr/kvm, och råmarksvärdet, 900 kr/kvm.

Enligt 4 kap. 3 a § ExL ska expropriationsersättningen för mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Utgångspunkten för LM:s värdering har dock varit att de två områdena i sin helhet ska värderas som ianspråktagen vägmark.

Klagandena delar inte den bedömning som LM gjort avseende pågående markanvändning. Av de handlingar som låg till grund för förrättningen (01-DAS-174/1949 antagen år 1930) gör de gällande att ingen del av område 1 och område 2 kan anses ha utgjort ianspråktagen vägmark när marken lades ut som allmän plats år 1930. Vid denna tidpunkt var varken område 1 eller 2 ianspråktagen vägmark. Mot denna bakgrund gör de gällande att marken skall värderas som råmark, dvs. mark för bebyggelseutveckling. Med en tillämpning av de kvadratmetervärden för råmark som framgår av LM:s värdering ska ersättningen beräknas enligt följande.

Område 1

Marken enligt figur 1 (74 kvm) blev kvar som en del av Pilfinken 2 i anslutning till den avstyckningen av Pilfinken 3, 4, 6 och 7 som genomfördes vid en förrättning 1983. Marken var inte ianspråktagen som vägmark år 1930 utan ingick i den vid tidpunkten odelade fastigheten Pilfinken 2. Mot denna bakgrund ska hela arealen ersättas med ett oducerat råmarksvärde om 900 kr. Ersättningen kan utifrån dessa förutsättningar beräknas enligt följande; $74 \text{ kvm} \times 900 \text{ kr/kvm} \times 1,25 = 83\,250 \text{ kr}$.

Område 2

Marken enligt figur 2 (1 291 kvm) utgör år 1930 inte någon vägmark. Mot denna bakgrund ska hela arealen ersättas med ett oducerat råmarksvärde om 900 kr. Detta framgår av stadsplanen från 1930. Ersättningen kan utifrån dessa förutsättningar beräknas enligt följande; $1\,291 \text{ kvm} \times 900 \text{ kr/kvm} \times 1,25 = 1\,452\,375 \text{ kr}$.

Totalt yrkad ersättning blir således 1 535 625 kr.

Bevisning

Stadsplan daterad 15 oktober 1930 (01-DAS-174/1949) gör gällande att varken område 1 eller 2 utgjorde ianspråktagen vägmark.

Flygfoto från år 1949 visar tydligt att vägen är nyanlagd och därför inte fanns vid detaljplan från år 1930. Årtalet kan styrkas genom att växthus nr 3 är under uppförande vilket skedde år 1949.

Karta från 1937 visar att Noragårdsvägen inte fanns eller ens var planerad.

Klagandena har till mark- och miljödomstolen givit in nyssnämnda stadsplan, flygfoto och karta.

Kommunen har till domstolen givit in ett ägobytesavtal från år 1946 mellan dåvarande ägaren (Nils Welander) av Pilfinken 2 (dåvarande fastigheten Nora 3:596) och dåvarande ägaren (Nora Trädgårdsstad Egnahemsförening u.p.a.) av Danderyd 2:1 (dåvarande fastigheten Nora 3:1). Av protokollet från ägoutbytesförrättningen framgår under 6 och 17 §§ att karta hör till förrättningshandlingen, vilken dock inte ingår i den till domstolen ingivna handlingen. Kommunen har även till domstolen givit in ett avtal från 1946 om en s.k. vägrätt avseende visst markområde inom dåvarande Kvarnstuguvägen utan att ge in karta utvisande markområdets utbredning. Kommunen har därtill bl. a. givit in stadsplanen från 1930 med särskilda bestämmelser och beskrivning.

Klagandena har i yttrande angående handlingarna rörande ägoutbytesavtalet m.m. till mark- och miljödomstolen framfört i huvudsak följande.

Avseende område 1 har de inget att tillägga. Handlingarna från kommunen finner de inte relevant ifråga om aktuell mark var vägrätt år 1930 eller ej. Dock styrker utdrag ur detaljplan från år 1949 deras sak enligt nedan.

De vidhåller sin talan avseende område 2 att ianspråktagen mark inte ska betraktas som vägmark eftersom den inte utgjorde någon vägmark 1930. Att dåvarande ägaren av nuvarande fastigheten Pilfinken 2 medgav kostnadsfri vägrätt på detta område i avtalet från år 1946 saknar betydelse eftersom tidpunkten för när marken detaljplanelades alltså var 1930. I avtalet fanns dessutom inte preciserat vilken mark som

omfattades av avtalet. Utdrag ur kopia av detaljplanen 1949 visar mycket tydligt att Noravägen (numera Noragårdsvägen) inte var planerad i vart fall inte i nuvarande sträckning och därmed inte inom den vägmark som omfattas av område 2.

I andra hand yrkar de att den mark som inte utgör vägyta idag skall ersättas med ett oducerat råmarksvärde. Det som styrker detta är att Danderyds handelsträdgård hade en brunn på södra sidan om Noragårdsvägen för bevattning av alla sina odlingar och att marken användes för detta ändamål, dvs. handelsträdgård. Handelsträdgården hade även odlingar och kundparkering på norra sidan Noragårdsvägen inom område 2. Detta styrker att denna del av marken inte omfattades av avtalet från år 1946.

Vidare är ingen väg i området så bred som det inlösta området och därför kan inte hela området anses utgöra vägmark. För det fall domstolen kommer fram till att avtalet om vägrätt ska beaktas, bedömer de detta endast omfatta den areal som rimligen kunnat ha tagits i anspråk som väg vid avtalets tecknande.

Kommunen har i yttrande till mark- och miljödomstolen framfört i huvudsak följande.

Från Pilfinken 2 ska två områden överföras till Danderyd 2:1. Område 1 har en area om 74 kvm och område 2 har en area om 1 291 kvm. Område 1 och område 2 motsvarar de områden som inte ingick iden tomtindelning som gjordes av hela kvarteret 1983 (se akt 0162-P83/0818). Av ersättningsutredningen framgår att stadsplanen från 1930 är den tidigast kända planläggningen. Mellan denna plan och nu gällande detaljplan från 1999 finns flera planer som berör dessa markområden. Det innebär också att olika delar av dessa områden har utlagts som allmän platsmark vid olika tidpunkter.

Område 1

Enligt nu gällande detaljplan, fastställd den 13 april 1999, är den mark som ska överföras utlagd som allmän platsmark. Den tidigaste planläggningen sker genom

den stadsplan som fastställdes den 11 juli 1930. Markområde 1 utgör då, efter tolkning av plankartan och med hänsyn till senare ägoutbyte (då mark tillförts Nora 3:596 (nuvarande Pilfinken 2) från Nora 3:1 (nuvarande Danderyd 2:1), allmän platsmark och mark för järnvägsändamål.

Eftersom järnvägen aldrig byggdes ut kunde delar av marken så småningom tillföras intilliggande kvarter medan övriga delar planlades som allmän platsmark. I en byggnadsplan, fastställd den 27 april 1937, är marken utlagd som allmän platsmark. Vid ägoutbytet som fastställdes år 1942 fanns enligt handlingarna en byggnadsplan fastställd den 25 juli 1938. Vid ägoutbytet som gjordes 1946 fanns en ny byggnadsplan fastställd den 31 december 1945.

Område 2

Av ägoutbyteshandlingar från 1946 framgår att Nora 3:596 (numera Pilfinken 2) erhöll kvartersmark väster om fastigheten och att marken söder om den utlagda Kvarnstuguvägen (nu Noragårdsvägen) överfördes till Nora 3:1 (fastighetsägare var då Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening u.p.a.). Det södra markområdet hade undantagits från fastställelse, men avsikten var att det skulle ingå i ett kvarter som i sin helhet skulle användas för hembygdsgård. Ett avtal hade även träffats mellan fastighetsägarna som innebar att fastighetsägaren till Nora 3:596 medgav kostnadsfri vägrätt på det som återstod av fastigheten utanför kvartersgränsen i söder och som enligt planen skulle ingå i Kvarnstuguvägen. Den ersättning som betalades beaktade att vägrätt hade upplåtits.

När ägoutbytet skedde var vägen ännu inte utbyggd. En ändring av byggnadsplanen för Nora Trädgårdsstad hade fastställts den 31 december 1945 och ägoutbytet skedde i enlighet med denna. Värt att notera är att värdet per kvm tomtmark vid denna tidpunkt bedömdes vara två kronor.

Kommunen har i mail till LM den 8 april 2019 påpekat att ersättningsutredningen inte beaktat att ersättning för vägrätt redan reglerats. Kommunen påpekade att hänsyn till detta skulle tas vid värderingen av marken. I sin inlägga till domstolen

framför fastighetsägarna att det är oklart vilket område som omfattades av vägrätten. Kommunen delar inte den uppfattningen.

Sammanfattning

Kommunen bestrider bifall till överklagandet. Kommunen vidhåller att utredningen om ersättning borde beaktat att tidigare fastighetsägare erhållit ersättning för upplåten vägrätt. Kommunen delar inte motpartens uppfattning att marken ska värderas som råmark, mark för bebyggelseutveckling.

Kommunen har till mark- och miljödomstolen givit in följande handlingar.

1. Ägoutbyte från 1942
2. Ägoutbyte från 1946
3. Avtal från 1946 avseende vägrättsupplåtelse

Klagandena har i bemötande av kommunens yttrande framfört i huvudsak följande.

Det som kommunen anför avseende område 1 anser vi inte vara relevant då ägoutbytesavtalet från 1942 mellan Nora 3:1 (nuvarande Danderyd 2:1) och Nora 3:596 (nuvarande Pilfinken 2) avser järnvägsreservat utefter Blanchevägen och berör inte område 1 utefter Jägarbacken. Enligt ritning från ägobyttet 1946 jämfört med ritning från avstyckning av Pilfinken 3, 4, 6 och 7 från 1983 framgår tydligt att kommunen tagit i anspråk de 74 kvm för breddning av Jägarbacken (tidigare Friparksvägen). De vidhåller att område 1 inte var ianspråktagen som vägmark 1930 utan ingick i den vid tidpunkten odelade fastigheten Pilfinken 2.

Avseende område 2 vidhåller de sin talan att ianspråktagen mark inte ska betraktas som vägmark eftersom den inte utgjorde någon vägmark 1930. Att Nils Welander medgav kostnadsfri vägrätt på detta område i avtalet från 1946 saknar betydelse eftersom tidpunkten för när marken detaljplanelades alltså var 1930.

De påtalar även att den kostnadsfria vägrätten som avtalats 1946 också nämns i separat avtal daterat 15 juli 1946 och att anslutningsavgifter vid eventuell avstyckning skall erläggas med 1 800 kr per tomt. Åtta avstyckade tomter ger då anslutningsavgifter för totalt 14 400 kr. Detta skall ställas mot dagens pris på ca 200 000 kr per tomt (tomtyteavgift ej medräknad då tomtytan redan anses vara betald). Detta motsvarar ett nettovärde om totalt 1 585 600 kr.

De hävdar i tredje hand att, om kostnadsfri vägrätt ska gälla, ska även anslutningsavgift om 1800 kr per avstyckning gälla. De anser alltså att om inte avtal om anslutningsavgift gäller så ska inte vägrätten anses vara kostnadsfri. Det förefaller rimligt att yrkad ersättning 1 452 375 kr står i paritet med värdet av reducerad anslutningsavgift 1 585 600 kr. Om yrkad ersättning inte erhålls fullt ut yrkar vi i stället kompensation för utebliven reducerad anslutningsavgift upp till 1 585 600 kr.

Klagandena har till mark- och miljödomstolen bl.a. givit in utdrag ur förrättningshandling vid bildandet av fastigheterna Pilfinken 3, 4, 6 och 7.

DOMSKÄL

Handläggningen

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

Prövningens ram

Målet avser vilken ersättning som ska utgå för det markområde som överförs genom fastighetsreglering från klagandenas fastighet Pilfinken 2 till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Danderyd 2:1. Det överförda markområdet är i gällande detaljplan avsedd för allmän plats, gata. Den första frågan i målet är vilka planförhållanden som ska utgöra utgångspunkt vid värderingen. Därefter ska bedömas hur markområdet användes vid denna tidpunkt och hur ersättningen för det överförda markområdet ska beräknas.

Tillämpliga bestämmelser

Kommunen har att utge ersättning för det markområde som överförs från Pilfinken 2 enligt 5 kap. 10 § FBL. Markområdet ska värderas i enlighet med 4 kap. expropriationslagen (1973:719), ExL, eftersom det är fråga om mark som ska tas i anspråk genom expropriation eller annan liknande tvångsåtgärd, se 5 kap. 10 a § FBL och 6 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900). I det aktuella fallet är det fråga om mark som enligt gällande plan ska användas som allmän plats varför värderingen ska ske med hänsyn till de förhållandena som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats, se 4 kap. 3 a § ExL.

Vilka planförhållanden ska utgöra utgångspunkt för värderingen?

Som ovan nämnts ska värderingen ske med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats.

LM har i sin ersättningsutredning i aktbilaga UT1 framhållit att det markområde som överförs genom fastighetsregleringen i nu gällande detaljplan från år 1999 är utlagt som lokalgata, dvs. allmän plats. Före den nu gällande planen var markanvändningen för det överförda markområdet i en tidigare stadsplan från år 1969 även där utlagt som allmän plats. Dessförinnan var markområdet utlagt som allmän plats i stadsplan från år 1930. Denna stadsplan från år 1930 är den första plan som antagits för markområdet. I aktbilaga UT1 görs bedömningen att markområdet innan 1930 års stadsplan användes som råmark, använd som vägmark, med hänvisning till att det av planhandlingar framgår att trafikordningar i allmänhet och vägar i synnerhet var befintliga vid planantagandet. Markanvändningen var vägändamål men utan stöd i planläggning och med förväntan om mer värdefull användning.

Klagandena har anfört att utgångspunkten vid värderingen ska ske utifrån de förhållanden som gällde innan 1930 års stadsplan antogs. De menar att ingen del av det överförda markområdet kan anses ha utgjort ianspråktagen vägmark år 1930. De har

till domstolen givit in ett flygfoto som uppges vara från år 1949 utvisande att vägen är nyanlagd men förmodligen inte utbyggd till sin planerade fulla bredd.

Kommunen har anfört att den tidigaste planläggningen av markområdet sker genom den stadsplan som fastställdes år 1930 där markområdet utgjordes av allmän plats. Kommunen har hänvisat till ägoutbyteshandlingar mellan Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening u.p.a. och Nils Welander från år 1946, där markbyte genomfördes mellan Pilfinken 2 (dåvarande Nora 3:596) och Danderyd 2:1 (dåvarande Nora 3:1). Kommunen hänvisar vidare till ett separat avtal från år 1946 mellan samma parter avseende kostnadsfri vägrätt till förmån för Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening u.p.a. avseende det markområde som skulle ingå i Kvarnstuguvägen (nuvarande Noragårdsvägen). I kommunens yttrande till domstolen framför kommunen att när ägoutbytet skedde, dvs. år 1946, var vägen ännu inte utbyggd.

Mark- och miljödomstolen anser att utgångspunkten för värderingen ska vara den markanvändning som rådde för det överförda markområdet närmast före den första stadsplanens antagande år 1930. Utgångspunkten för värderingen avseende planförhållandena är inte tvistig mellan parterna, dvs. det är markanvändningen före den första stadsplanen från år 1930 som ska utgöra utgångspunkten vid värderingen av markområdet.

När byggdes Kvarnstuguvägen, nuvarande Noragårdsvägen, ut?

Av utredningen i målet framgår att det finns olika uppfattningar om när vägen byggdes ut.

LM anför i sin aktbilaga UT1, med stöd i en uppgift i en planhandling, att vägen var utbyggd före år 1930.

Klagandena anför, med stöd av ett flygfoto, att vägen var nyanlagd år 1949 men förmodligen inte utbyggd till sin fulla bredd.

Kommunen menar att vägen inte var utbyggd år 1946.

Mark-och miljödomstolen gör följande bedömning.

Kvarnstuguvägen/Noragårdsvägen var inte utbyggd före antagandet av den första stadsplanen, dvs. vägen var inte utbyggd före år 1930. Sannolikt påbörjades utbyggnaden av vägen först mellan åren 1946 och 1949.

Ägoutbytesavtalet och avtalet om den vägrätten träffades för båda avtalen år 1946 mellan Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening u.p.a. och Nils Welander. Det framgår inte av handlingar i målet när Danderyds kommun övertog ansvaret för utbyggnaden av allmänna platser inom området från Nora Trädgårdsstads Egnahemsförening u.p.a.

Betydelsen av avtalet om vägrätt

LM har inte beaktat avtalet om vägrätt vid sin värdering av markområdet och beslut om ersättning.

Klagandena anför att avtalet om vägrätt från år 1946 saknar betydelse då den första stadsplanen antogs år 1930 och då var vägen inte var utbyggd. Klagandena framför vidare att avtalet även reglerar framtida anslutningsavgifter för vatten och avlopp vid eventuella avstyckningar. Om kostnadsfri vägrätt ska gälla, ska även en anslutningsavgift om 1 800 kr per tomt gälla.

Kommunen menar att ersättningen för markområdet reglerats i avtalet om vägrätt, dvs. att ingen särskild ersättning ska utgå.

Mark-och miljödomstolen gör följande bedömning. Frågan är hur detta avtal om vägrätt ska betraktas, dvs. vad är det för typ av avtal, och hur ska ersättningsfrågan bedömas med utgångspunkt från det.

Klart är att avtalet om vägrätt inte avser ett avtal om vägrätt enligt väglagen (1971:948). Avtalet om vägrätt anger inte i sig vilken typ av avtal som avses,

exempelvis i rubrik eller på annat sätt. En hänvisning görs i avtalet till ägoutbytesavtalet från samma år, dvs. år 1946. I avtalet om vägrätt upplåts ett specificerat markområde angivet som den del av Nora 3:596, dvs. nuvarande Pilfinken 2, som ingår i Kvarnstuguvägen, dvs. nuvarande Noragårdsvägen. Ingen upplåtelse, villkor för uppsägning eller annat anges, endast att upplåtelsen ska vara kostnadsfri. Dock anges hur anslutningsavgifter för vatten och avlopp för eventuella framtida avstyckningar ska beräknas. Om avtalet ska betraktas som en upplåtelse av nyttjanderätt i allmänhet eller som ett avtal om arrende (lägenhetsarrende) kan konstateras att avtalet är över femtio år gammalt och markområdet är beläget inom stadsplanlagt område. Inte heller innehåller avtalet någon bestämmelse om ersättning. Avtalet kan då inte betraktas som giltigt för dessa båda typfall av avtal. Om avtalet ska betraktas som ett löfte om en framtida överlåtelse av markområdet utan ersättning så kan konstateras att sådana utfästelser inte är rättligt bindande. Domstolen gör därför bedömningen att avtalet saknar betydelse för att fastställa den ersättning som domstolen nu har att pröva.

Domstolen noterar att avtalet om *upplåtelse* av vägrätt träffades år 1946. Det framgår inte av handlingarna i målet varför inte ett avtal om *överlåtelse* av markområdet träffades detta år. Inte heller framgår det av handlingarna varför överlåtelsen inte fullföljts förrän år 2018 i överenskommelsen om fastighetsreglering, dvs. först drygt sjuttio år senare och då Kvarnstuguvägen/Noragårdsvägen varit utbyggd under lika lång tid.

Beräkning av ersättningen

LM har i aktbilaga UT1 angivit att det överförda markområdet ska bedömas som råmark som används som vägmark och åsatt markområdet ett värde om 112,50 kr per kvm med en beslutad ersättning om 153 563 kr. Som utgångspunkt vid värderingen angavs att värdet av tomtmark var 9 000 kr per kvm, där värdet av råmark med förväntan om exploatering angavs till tio procent av värdet för tomtmark, dvs. 900 kr per kvm, och värdet av råmark för vägändamål angavs till tio procent av värdet av råmark med förväntan om exploatering. Därtill ska ersättning ytterligare utgå med 25 procent av det bedömda marknadsvärdet enligt 4 kap. 1 § ExL.

Klagandena delar de bedömningar som LM gjort vad avser värdet av tomtmark till 9 000 kr per kvm och värdet av råmark till 900 kr per kvm. De anser dock att vägområdet inte kan anses utgöra ianspråktagen vägmark när marken lades ut som allmän plats år 1930. Markområdet ska värderas som råmark med förväntan om exploatering och åsättas ett värde av 900 kr per kvm. Den sammanlagt yrkade ersättningen är 1 535 625 kr.

Kommunen har, som kommunen får förstås, anfört att ingen särskild ersättning ska utgå för markområdet med stöd i avtalet om vägrätt.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Utgångspunkten är att den första stadsplanen från år 1930 angav allmän plats för markområdet. Enligt det redan anförda görs bedömningen att markområdet inte var taget i anspråk som allmän plats för vägändamål före år 1930 utan markområdet ska anses utgöra råmark med vissa förväntningar om framtida exploatering. Markområdet ska därvid åsättas ett värde av 900 kr per kvm vilket ger en ersättning om 1 535 625 kr.

Överklagandet från Gunnar Welander, Johan Welander och Anna Welander Leimu ska därmed bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 8 juli 2020.

Bjarne Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.