



PARTER

Kärande

Östersunds kommun
831 82 Östersund

Ombud: Kommunjurist Veronica Mattsson
Östersunds kommun
831 82 Östersund

Svarande

1. Leif Lignell, 19531214-0238
Hagvägen 5
831 48 Östersund

2. Anita Lignell, 19610819-8208
Västgötagatan 18 Lgh 1305
118 27 Stockholm

SAKEN

Inlösen av mark, Släpvagnen 9, Östersunds kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen medger Östersunds kommun att inlösa och med äganderätt överta fastigheten Släpvagnen 9 i Östersund.

2. Östersunds kommun ska utge löseskilling till Leif och Anita Lignell med sammanlagt 2 500 000 kr, med hälften vardera. På beloppet ska utgå ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från värdetidpunkten, denna dag, tills betalning sker.

3. Östersunds kommun ska hos Länsstyrelsen i Jämtlands län nedsätta löseskillingen, 2 500 000 kr jämte ränta inom tre månader från det att domen vunnit laga kraft. Betalas ersättningar därefter ska kommunen istället betala ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

4. Fastigheten Släpvagnen 9 får tillträdas av Östersund kommun när kommunen har nedsatt löseskillingen enligt p 3.

BAKGRUND

Syskonen Leif och Anita Lignell äger fastigheten Släpvagnen 9 i Östersund med hälften vardera. Tidigare ägare av fastigheten (sedan 1961) var deras pappa Arne Lignell. På fastigheten finns bl.a. ett bostadshus. Syskonen har bott på fastigheten under en stor del av sin ungdom, där i vart fall deras far har bedrivit bilverkstad. Släpvagnen 9 är numer belägen inom ett handelsområde kallat "Lillänge". För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 13 april 2012 och genomförandetiden var fem år. Fastigheten är planlagd som kvartersmark för handel och kontor samt småindustri. Östersunds kommun har den 8 april 2020 ansökt om stämning mot Leif och Anita Lignell såvitt avser ansökan om inlösen av fastigheten jämlikt 6 kap. 15 § plan- och bygglagen (PBL).

YRKANDEN M.M.

Östersunds kommun har yrkat enligt följande.

1. Kommunen yrkar att domstolen beslutar om rätt till inlösen av fastigheten Släpvagnen 9 i Östersunds kommun, i enlighet med 6 kap. 15§ PBL.
2. Kommunen yrkar i första hand att domstolen bestämmer inlösensumman för hela fastigheten Släpvagnen 9 i Östersund, till 2 500 000 kr. I andra hand yrkar kommunen att domstolen bestämmer beloppet för inlösen i enlighet med gällande rätt samt praxis på området.
3. Kommunen vill tillträda fastigheten först i samband med att detta mål vinner laga kraft.

Som grund för yrkandena har kommunen anfört följande.

Grund till rätt till inlösen.

Om en kommun är huvudman för allmän plats som är avsedd att tillgodose kvartersmark och kvartersmarken vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa in marken eller utrymmet (6 kap. 15§ PBL) En talan om inlösen enligt 6 kap. 15§ PBL får väckas inom tre år efter utgången av detaljplanens genomförandetid (15 kap. 4§ 1 st PBL) Fastigheten Släpvagnen 9 ligger inom ett handelsområde i Östersund som kallas

"Lillänge". Fastigheten är planlagd som kvartersmark för handel och kontor samt småindustri som inte medför störningar och kommunen är huvudman för allmän plats i enlighet med 4 kap. 7§ PBL Detaljplanen (aktnummer 2380K-P2012/4) vann laga kraft 13 april 2012 och genomförandetiden var 5 år. Detta innebär att genomförandetiden gick ut 13 april 2017. Fastigheten, som ägs med hälften vardera av Leif Lignell och Anita Lignell (fastighetsägarna), har en areal om 1628 m² och är bebyggd med ett äldre bostadshus. Fastighetsägarna är dock inte skrivna på fastighetens adress och i dagsläget finns det inget bygglov på fastigheten som visar på att fastighetsägarna kommer att utveckla fastigheten i enlighet med detaljplanen. Kommunens inställning är att det inte är lämpligt att det ligger kvar en bostadsfastighet inom planområdet utan anser att hela området ska utgöra ett handelsområde i enlighet med detaljplanen. För att kunna utveckla handelsområdet i enlighet med detaljplanen önskar kommunen lösa in fastigheten. Kommunen har problem med trafiken i handelsområdet "Lillänge" och Hagvägen som går bredvid Släpvagnen 9 är hårt trafikerad. Kommunen vill som del i trafiklösningen anlägga en lokalgata inom kvarteret Släpvagnen som går parallellt med Hagvägen. Fastigheten Släpvagnen 9 ligger i den föreslagna sträckningen för lokalgatan. Kommunen har rätt att fatta beslut om att ansöka om inlösen och om kommunen får rätt att lösa in fastigheten Släpvagnen 9, har kommunen möjlighet att komma tillrätta med trafikproblematiken i området. Dialog om försäljningen fördes med fastighetsägarna i samband med att handelsområdet byggdes ut, men fastighetsägarna har inte varit intresserade av att sälja fastigheten. Mot bakgrund av att kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen, fastigheten inte har byggts ut på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen vid genomförandetidens slut och att fastigheten inte omfattas av något bygglov som får tas i anspråk, vill kommunen lösa in fastigheten. Genomförandetidens utgång var den 13 april 2017 varmed talan om inlösen måste väckas inom tre år från detta datum. Kommunens inställning är att talan om inlösen görs inom lagstadgad tidsram och att rätt till inlösen enligt PBL därmed föreligger. För att möjliggöra att detaljplanen genomförs i sin helhet, yrkar därför kommunen att domstolen beslutar om rätt för kommunen att lösa in fastigheten Släpvagnen 9 enligt 6 kap. 15 § PBL.

Tidpunkten för tillträde.

Kommunen har frånfallit tidigare yrkande och yrkar på tillträde av fastigheten när detta mål vunnit laga kraft.

Ersättningsbeloppet till fastighetsägarna.

När kommunen använder sig av rätten till inlösen enligt 6 kap. 15 § PBL, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap expropriationslagen (ExL). Om en fastighet tas i anspråk i sin helhet, ska ersättningsbeloppet motsvara fastighetens marknadsvärde. Därutöver tillkommer ett påslag med 25 procent av marknadsvärdet (4 kap. 1 § ExL). Fastigheten Släpvagnen 9 har värderats av en oberoende auktoriserad värderare. Marknadsvärdet är bedömt till 2 000 000 kr. Med ett påslag med 25 procent blir därmed kommunens erbjudande om ersättning för fastigheten totalt 2 500 000 kr. Ersättningen ska fördelas mellan fastighetsägarna i enlighet med deras respektive ägarandel. Om domstolen inte godtar kommunens värdering samt beräkning av ersättningssumman yrkar kommunen att domstolen bestämmer ersättningens storlek i enlighet med gällande rätt samt praxis på området.

Det finns inga andra sakägare än fastighetsägarna fränsett officialservitut.

Leif och Anita Lignell har bestritt ansökan och de vitsordar inget belopp som skäligt i och för sig men uppskattar att full ersättning enligt regeringsformens formulering skulle uppgå till 20 000 000 kronor. Som grund för bestridandet har de i huvudsak anfört följande.

Kommunen yrkar att mark- och miljödomstolen ska besluta om rätt till inlösen av deras fastighet Släpvagnen 9 i Östersund. Som rättslig grund för detta yrkande anger kommunen skrivningen om rätt till inlösen i 6 kap. 15 § PBL. Enligt 6 kap. 15 § PBL har en kommun, då den är huvudman för en allmän plats avsedd att tillgodose kvartersmarks eller annat utrymmes behov av den allmänna platsen, rätt att lösa in fastigheter som då den gällande detaljplanens genomförandetid utgått inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. Syftet med denna lösenrätt är att fungera som ett påtryckningsmedel för att få en byggherres del i en

detaljplan genomförd, så att omfattande kommunala investeringar i gator och ledningar inte görs förgäves. Genom 6 kap. 15 § PBL ges alltså kommuner möjlighet att se till att inte utnyttjade byggrätter inom kvartersmark i enskild ägo tas i anspråk. Vid tillämpningen av 6 kap. 15 § PBL gäller som för övriga paragrafer i lagtexten formuleringen i 2 kap. 1 § PBL, att vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt gällande detaljplan får 40 procent av Släpvagnen 9 bebyggas för handel, kontor och småindustri upp till en byggnadshöjd på högst 8 meter. Entreparti med en största bredd på 5 meter får uppföras till en byggnadshöjd på högst 12 meter. Den del av fastigheten som ligger närmast Hagvägen får inte bebyggas.

Befintlig byggnad inom fastigheten Släpvagnen 9 är en bilverkstad med tillhörande bostad, vars byggnadsvolym ryms inom den maximala byggrätt som planen medger. Del av byggnaden ligger dock inom den del av fastigheten som inte får bebyggas enligt gällande plan. Denna situation uppkom genom detaljplan. Under de åtta år som gått sedan detaljplanen vann laga kraft har kommunen inte tagit kontakt med dem innan morgonen den 24 mars 2020, då de via e-post fick veta att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige samma dag skulle fatta beslut om att ansöka om att få exproprieras deras fastighet. Senare ändrades detta till en stämningsansökan med syfte att få ett beslut om inlösen av deras fastighet, som inkom till Östersunds tingsrätt 8 april 2020.

Tidigare har de inte fått några indikationer på att kommunen ser det som angeläget att hela byggrätten inom deras fastighet utnyttjas. Det framgår inte heller av det material som har bilagts stämningsansökan huruvida ett sådant bebyggande är en betydelsefull del i kommunens långsiktiga planering för Odenskog och Lillänge. Om så är fallet så hade ett alternativ till en stämningsansökan kunnat vara att ta kontakt med dem och be dem att inkomma med ett förslag till bebyggelse med högre exploatering än den befintliga byggnaden. I det material om kvarteret Släpvagnen som Östersunds kommun tog fram mellan 2007 och 2010 förutsattes att Släpvagnen 9 skulle läggas samman med angränsande fastighet, idag Släpvagnen 10, och omvandlas till parkeringsyta. Även i de skisser som då togs fram av NHP

Östersund, idag AB Persson Invest, visas marken inom Släpvagnen 9 som parkeringsyta. Detta arbete påbörjades utan deras vetskap och det första förslaget till detaljplan togs fram utan deras medverkan. Genom yttranden över de olika förslagen till detaljplan och förhandlingar med Östersunds kommun fick de till slut behålla större delen av de rättigheter för fastigheten som gavs i den äldre stadsplanen från 1979. En dom i mark-och miljödomstolen 23 mars 2012 slog fast att hela Släpvagnen 9 fortsättningsvis skulle vara kvartersmark.

Kommunens intention var ursprungligen att Släpvagnen 9 skulle sluta existera som en självständig fastighet och omvandlas till parkeringsyta, och de hittar ingenting i det material som biläggs stämningsansökan som ger dem anledning att tro att intentionen skulle vara en annan idag.

I kommunstyrelsens beslut den 24 mars 2020 om att ansöka om tillstånd att exproprieras Släpvagnen 9 angavs, utöver felaktigheter om villkoren för expropriering enligt svensk lag, att kommunen skulle kunna anlägga en "lokalgata", en körbar förbindelse inom kvarteret Släpvagnen, och därefter sälja det som återstår av fastigheten till en exploatör. I tjänsteutlåtandet som låg till grund för beslutet utvecklades detta resonemang med en kostnadsuppskattning, enligt vilken de skulle ersättas med ett uppskattat marknadsvärde samt ytterligare 25 procent av marknadsvärdet. Enligt tjänsteutlåtandet skulle kommunen inte få tillbaka dessa 25 procent vid försäljning till en exploatör.

I materialet som bilades ansökan om expropriationstillstånd framgick inte om den körbara förbindelsen i kvarteret Släpvagnen var tänkt att vara gatumark eller kvartersmark, inte heller om kommunen eller någon annan part skulle vara huvudman för den. Det framgick inte heller varför kommunen, efter expropriering av Släpvagnen 9 och anläggande av den körbara förbindelsen, skulle vilja subventionera den exploatör som förvärvar marken genom att sälja marken till ett kvadratmeterpris som vore lägre än vad kommunen betalat vid exproprieringen.

Sedan mars 2020 har kommunens ansökan om expropriationstillstånd ersatts av en stämningsansökan. I materialet som har bilagts kommunens stämningsansökan finns ett protokoll från kommunstyrelsen daterat 7 april 2020, med titeln "Ansökan om inlösning enligt 6:15 PBL — Släpvagnen 9". Här motiveras ansökan om inlösen inte främst med de kriterier som anges i den aktuella paragrafen i PBL, utan med att anläggandet av den så kallade "lokalgatan" skulle vara ett sätt att komma tillrätta med trafikproblem i Odenskog, och att ett framdragande av denna "lokalgata" måste göras över mark inom Släpvagnen 9. Det resonemanget har inget stöd i 6 kap. 15 § PBL.

I detta protokoll anges felaktigt att Släpvagnen 9 endast skulle vara bebyggd med ett bostadshus, att detaljplanen endast medger användningarna handel och kontor, samt att fastighetsägarna inte är intresserade av att sälja fastigheten. Inget av detta stämmer. Släpvagnen 9 är bebyggd med en bilverkstad med tillhörande bostad, och enligt gällande detaljplan får fastigheten nyttjas för handel, kontor samt småindustri som inte medför störningar. Kommunen har inte frågat dem om de är beredda att sälja sin fastighet och de har därför varken haft möjlighet eller anledning att svara på detta.

Det framgår inte av kommunens material om och i så fall hur den skisserade "lokalgatan" skulle påverka trafiksituationen vid Hagvägen och i andra delar av Odenskog. Förbindelsen redovisas bara schematiskt, och hur korsningarna med befintliga kommunala gator och befintliga tillfarter till Släpvagnen 10 är tänkta att lösas framgår inte. Därför är det inte möjligt att bedöma vilka effekter en sådan förbindelse skulle få, inte heller om den är praktiskt genomförbar. Inte heller redovisas några trafikberäkningar och trafiksimuleringar som beskriver hur trafikflödena i Odenskog ser ut idag, och hur de skulle kunna förändras om den föreslagna "lokalgatan" förverkligas. Vidare saknas prognosticerade trafikflöden för en möjlig framtida situation där Fagerbacken förlängs fram till E 14. Beräkningar av framtida trafikflöden efter en förlängning av Fagerbacken skulle behöva visas med respektive utan den tänkta "lokalgatan", så att det går att bedöma vilka effekter "lokalgatan" i sig skulle kunna få på trafiken i stadsdelen.

Utifrån det ofullständiga underlag om "lokalgatan" som kommunen har redovisat går det inte att dra några slutsatser om någonting. En förhoppning om att en ny körbar förbindelse inom ett kvarter kanske skulle kunna påverka trafiksituationen i en hel stadsdel ger inte någon rättslig grund för att lösa in en fastighet.

Sett till det material som redovisas som bilagor till stämningsansökan förefaller framdragandet av "lokalgatan" inom kvarteret Släpvagnen vara den centrala frågan för kommunen, och inte att Släpvagnen 9 ska bebyggas i enlighet med den nu gällande detaljplanen. Då den föreslagna förbindelsens eventuella inverkan på trafiksituationen i Odenskog är okänd, och då ett anläggande av en sådan förbindelse inte kan göras med stöd av 6 kap. 15 § PBL, bör mark- och miljödomstolen avvisa kommunens stämningsansökan.

Fastigheten är intecknad men obelånad. Det finns inte andra sakägare än fastighetsägarna.

Östersunds kommun har även anfört bl. a följande. Kommunen är huvudman för allmän plats som är avsedd att tillgodose kvartersmark. Fastigheten Släpvagnen 9 ligger inom planlagt område för handel och småindustri. Fastigheten är inte bebyggd i enlighet med detaljplanen och detaljplanen har vunnit laga kraft samt genomförandetiden löpt ut. Det finns inget bygglov på fastigheten som hindrar inlösen. Kommunen har lämnat ansökan om inlösen inom rätt tid. Sammantaget menar kommunen att man uppfyller villkoren för att få lösa in fastigheten i enlighet med 6:15 PBL och att åberopad bevisning, styrker att villkoren för inlösen är uppfyllda.

Området är ett etablerat handelsområde som kommunen har för avsikt att utveckla ytterligare genom att sälja byggrätt och anlägga lokalgata i syfte att förbättra trafiksituationen. På grund av fastighetens placering mitt i handelsområdet, finns inte någon annan mark att tillgå i syfte att utveckla handelsområdet. Kommunen menar vidare att man visat att ingen varit bosatt på fastigheten sedan 2014 trots att

Leif Lignell sedan 30 september 2020 är folkbokförd på fastigheten. Utdrag ur kommunens system för sophantering och vattenförbrukning, styrker att ingen har sitt faktiska och huvudsakliga boende på fastigheten.

Görs en avvägning mellan kommunen och den enskildes intresse, menar kommunen att det allmännas intresse ska anses överväga de enskilda, innebärande att kommunen ska medges rätt att lösa in fastigheten.

Åberopad bevisning

Östersunds kommun, som återkallat vittnesförhör med Bengt Gryckdal, har åberopat följande bevisning:

- Vittnesförhör med Anne- Katrine Ångnell
- Kommunens beslut om att ansöka om inlösen
- Utdrag ur kommunstyrelsens reglemente 15 § 7 p, 73 §
- Fastighetsinformation
- Plankarta samt detaljplan för handel i Odenskog, akt 230K-P2012/4
- Värderingsutlåtande av fastigheten Släpvagnen 9 (april 2020)
- Yttrande från Miljö- och samhällsnämnden
- Kartbild över fastigheten Släpvagnen 9
- Registerutdrag från Skatteverket rörande SNI-koder
- Förbättrad karta över Odenskog-Lillänge handelsplats
- Avtal angående auktorisation
- Utdrag ur folkbokföringsregistret
- Utdrag ur kommunens system för soptömning och avläsning avseende vattenförbrukning
- Utdrag ur fastighetsregistret

Leif och Anita Lignell har åberopat följande bevisning:

- Förhör under sanningsförsäkran med Leif Lignell
- Faktura Lignells Bilservice
- Planbeskrivning till detaljplan för handel i Odenskog

- Artikel ” I vägen för planerna”
- Utdrag ur Trafikmodell Östersund – Kapacitetsutredning för nyexploatering vid Lillänge handelsområde 27 februari 2014
- Utdrag ur Åtgärdsvalsstudie Lillänge/Odenskog
- Ett snabbare bostadsbyggande SOU 2018:67, 4.4.2
- Bilagor inlämnade den 13 juli 2020
- Utdrag ur regeringsformen (RF) 2 kap. 15 § och 1 kap 9 §

Båda parterna har åberopat syn på fastigheten.

Leif Lignell har bl.a. uppgivit att han ska bo och vistas på fastigheten Släpvagnen 9 mer i framtiden och även använda bilverkstaden. Han har vistats på fastigheten en hel del de senaste åren sedan han blev pensionär och då använt bilverkstaden.

Vittnet Anne-Katrine Ångnell har bl.a. uppgivit att hon är en erfaren värderare som tidigare värderat liknande objekt.

DOMSKÄL

Domstolens handläggning

Målet har, efter utfärdad stämning, inletts med skriftväxling och muntlig förberedelse. Huvudförhandling och syn har hållits den 22 februari 2021. Skäl finns inte till ett s.k. utredningsbeslut enligt 5 kap. 12 § ExL. Det kan med fog antas att det inte finns några okända sakägare.

Domstolens prövning

Det som domstolen har att ta ställning till är först om förutsättningar finns för inlösen enligt 6 kap. 15 § PBL och om så är fallet, vilket värde ska fastigheten uppskattas ha, 6 kap. 17 § och 15 kap. 1 § PBL med hänvisning till ExL. Domstolen har ett ansvar för att utredningen i målet är komplett. Vägledning kan ges i prop. 2009/10:170 s 250. ”Vid egendomsberövandet som sker i det allmännas intresse måste en avvägning göras mellan den enskildes intresse och det allmänna intresse

som motiverar inskränkningen. Åtgärden får inte innebära att den enskilde tvingas bära en oskälig börda.”

Iakttagelser vid syn

Vid syn har rätten iakttagit fastigheten samt dess omedelbara närområde i Lillänge Östersund. Därav har iakttagits bl.a. följande. Bostadshuset ligger nära gata, Hagvägen, där trafiken uppges vara påtaglig främst morgon och eftermiddag. Vid synen vid 13-tiden var trafiken måttlig. I en tillbyggnad till bostadshuset i form av en källare finns en lokal. Lokalen är liten och kan möjligen rymma två bilar och i lokalen finns diverse äldre utrustning som möjligen kan användas vid bilreparationer. I anslutning till lokalen finns ett mycket litet kontorsutrymme. Lokalen har för ca 50 år sedan använts som bilverkstad men verkar inte ha använts som bilverkstad i någon större omfattning på många år och intrycket är att det är mer ett garage än en bilverkstad. I lokalen finns det uppställt en personbil. Några andra uthus finns på fastigheten.

Inlösen enligt 6 kap 15 § PBL

En talan om inlösen enligt 6 kap. 15§ PBL får väckas inom tre år efter utgången av detaljplanens genomförandetid 15 kap. 4§ 1 st. PBL. Genomförandetiden gick ut den 13 april 2017 och stämningsansökan kom in till domstolen den 8 april 2020 och således i rätt tid.

I 6 kap. 15§ PBL stadgas ”*Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmes behov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa in marken eller utrymmet.*

Första stycket gäller inte om marken eller utrymmet omfattas av ett bygglov som fås i anspråk”

I den antagna detaljplanens planbestämmelser anges att Släpvagnen 9 får användas på samma sätt som övriga fastigheter inom planområdet dvs handel, kontor och småindustri som inte medför störningar. I planbeskrivningen anges dock att ”Fastigheten får dock nyttjas till boende så länge fastighetsägaren önskar”. Detta trots att avsikten med den nya planen är att inte tillåta nya byggrätter för bostäder i området.

Mark- och miljödomstolen har i detta mål att utreda om förutsättningar finns för inlösen enligt det material som parterna har presenterat. I den presenterade detaljplanens planbeskrivning anges att fastigheten Släpvagnen 9 får nyttjas för boende så länge fastighetsägaren önskar. Av Leif och Anita Lignells inställning till kommunens yrkande får anses att i vart fall Leif Lignell vill kunna ha möjlighet att nyttja fastigheten till boende. Fråga uppstår då om kommunen genom sin formulering i den antagna detaljplanens planbeskrivning har lovat ”fastighetsägaren” att nyttja fastigheten till boende och om detta i så fall förhindrar prövning av inlösen enligt 6 kap. 15 § PBL.

Det som är juridiskt bindande i en detaljplan är det som står i planbestämmelserna om hur fastigheter inom planområdet får nyttjas. Enligt planbestämmelserna får Släpvagnen 9 nyttjas för handel, kontor och småindustri som inte medför störningar, inte för boende. Planbeskrivningen är en beskrivning av hur området och fastigheterna avses bebyggas och nyttjas enligt detaljplanen. Inget som står i planbeskrivningen är juridiskt bindande för varken kommunen, fastighetsägare eller för exploatörer. Fastigheten har heller inte nyttjats för permanent boende på ett flertal år. Av detta finner mark- och miljödomstolen att formuleringen i detaljplanens planbeskrivning inte hindrar prövning av inlösen enligt 6 kap. 15 § PBL.

Frågan om en fastighet har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer en detaljplan, ska bestämmas med hänsyn till såväl byggnadens art som dess omfattning. Bestämmelsen innebär att det på marken ska finnas uppförd en byggnad, som i fråga om läge, höjd, djup, våningsantal och tekniska utformningen i övrigt i

huvudsak överensstämmer med detaljplanens bestämmelser eller att det ska finnas ett beviljat bygglov för en sådan byggnad.

Har Släpvnagen 9 bebyggts på sätt som i huvudsak följer detaljplanen som anger handel och kontor samt småindustri som inte medför störningar? Centralt är därvid om det vid genomförandetidens utgång 2017 kan anses ha funnits en bilverkstad i huvudbyggnaden på fastigheten som torde att vara att jämställa med ”småindustri”. Klart är att det tidigare för ett 50-tal år sedan har bedrivits bilverkstad på Släpvnagen 9 av syskonens far under namnet ”Lignells bilservice”. Syskonen har sedan många år inte bott i Östersund och endast tillfälligt vistats på fastigheten. Leif Lignell är numer skriven på fastigheten men bor i huvudsak inte där. Han har uppgett att han har nyttjat och avser att nyttja lokalen i källaren till att reparera bilar. Fastigheten har dock uppenbart inte använts såsom kommersiell bilverkstad sedan mycket lång tid tillbaka.

Mark-och miljödomstolen bedömer främst av vad som framkommit vid synen att den lokal, som tidigare har använts som bilverkstad, år 2017 och fortfarande inte kan anses vara en bilverkstad utan är att betrakta som ett garage tillhörande ett bostadshus. Ingen annan bevisning finns att lokalen de senaste åren använts annat än som ett vanligt garage. Fastigheten kan inte anses vara bebyggd med en byggnad för småindustri som inte medför störningar. Fastigheten kan enligt domstolens bedömning därmed inte anses vara bebyggd på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. Det finns heller inget beviljat bygglov för uppförande av någon byggnad i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Bedömning enligt 2 kap. 1 § PBL och 2 kap. 15 § RF – proportionalitetsprincipen.

Vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. PBL är till karaktär en avvägningslag. Vid avvägning mellan allmänna och enskilda intressen ska beaktas den s.k. proportionalitetsprincipen som utbildats av Europadomstolen. Principen innebär krav på en rimlig balans i nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilda intressen.

Enligt 2 kap. 15 § RF ska vägas enskilt ägande mot angelägna allmänna intressen, vilket får bedömas från fall till fall enligt vad som kan vara acceptabelt i ett demokratiskt samhälle.

Bestämmelsen i 6 kap. 15 § PBL som ger kommunen, om kommunen är huvudman för allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks behov av den allmänna platsen, rätt att lösa in kvartersmark om kvartersmarken vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen är instiftad för att det finns ett stort allmänt intresse av plangenomförande i de fall kommunen har lagt ner arbete och kostnader i att anlägga allmänna platser i form av gator, parkmark mm. Detta för att inte det allmänna, i form av kommunen, i onödan ska lägga arbete och kostnader på anläggande av allmänna platser. Redan det faktum att villkoren i 6 kap. 15 § PBL för inlösen kan anses vara uppfyllda ger att det får anses vara av mycket stort allmänt intresset att kvartersmarken inlöses. Det finns därför inte skäl för domstolen att bedöma kommunens i målet angivna planering med fastigheten.

Mot detta ska ställas syskonen Lignells enskilda intresse att äga och bruka sin fastighet. De har inte sedan länge bott på fastigheten utan den har stått tom i många år. Under hela genomförandetiden för nu gällande detaljplan har de inte visat något intresse av att bebygga och använda fastigheten på något sätt i enlighet med detaljplanebestämmelserna. Leif Lignell anger att han avser att i framtiden vistas mer på fastigheten och i vart fall tidvis bosätta sig där. Då fastigheten är deras barndomshem finns naturligtvis av den anledning skäl att de vill ha den kvar. Mark- och miljödomstolen finner att syskonen har ett klart enskilt intresse att ha kvar fastigheten. Detta intresse kan dock enligt domstolens bedömning inte anses som mycket starkt.

Vid avvägning av det allmänna och enskilda intresset finner domstolen att nyttan av det allmänna intresset överväger det enskilda intresset och att inlösen av fastigheten därmed är möjlig. Inlösen kan alltså ske enligt 6 kap. 15 § PBL.

Värdering enligt 4 kap. 1§ ExL

Vid värdering av egendom som tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv ska 4 kap. expropriationslagen tillämpas vid bestämmande av ersättningen. Principen för reglerna i expropriationslagen är att den som får sin egendom ianspråktagen inte ska lida någon ekonomisk förlust till följd av tvångsåtgärden. I ett s.k. expropriationsfall som det är i fråga om i målet ska för en fastighet som inlöses i sin helhet, löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde med tillägg på 25 procent. Uppkommer genom expropriationen i övrigt skada för fastighetens ägare men som inte täcks av ersättningen för fastighetens marknadsvärde, s.k. annan skada, ska även sådan skada ersättas.

Parterna har helt olika uppfattning om fastighetens värde. Kommunen anser att marknadsvärdet för fastigheten är 2 000 000 kr, vilket med tillägg ger 2 500 000 kr i inlösensersättning och syskonen Lignell anser att värdet på fastigheten för deras del ligger kring 20 000 000 kr.

Kommunen har företett en värdering, från april 2020, om fastighetens värde utförd av en auktoriserad fastighetsvärderare, Anne-Katrine Ångnell på Norrbryggan AB. Dessutom är värderaren hörd som vittne. Syskonen Lignell har inte företett någon bevisning om fastighetens värde utan mer allmänt argumenterat om hur man bedömer värdet. Det påstådda värdet om 20 000 000 kr framstår därmed som obevisat och helt osannolikt. Mark- och miljödomstolen bedömer att Anne-Katrine Ångnell är en kunnig och erfaren fastighetsvärderare som innehar den kompetens och erfarenhet som krävs för värdering av den aktuella fastigheten. Domstolen finner den värdering som är framtagen genom kommunen, om 2 000 000 kr, som vederhäftig och sannolik även vid tiden för dom i målet. Värdet på fastigheten kan i brist på annan bevisning inte bedömas högre. Med lagstadgat tillägg om 25 procent ska alltså syskonen Lignell tillerkännas 2 500 000 kr som ersättning för lösen för fastigheten med hälften vardera. Ingen övrig skada för fastighetens ägare, som inte

täcks av ersättningen för fastighetens marknadsvärde, s.k. annan skada, har identifierats eller yrkats i målet.

Inskrivna rättigheter

I Släpvagnen 9 finns inga inskrivna rättigheter, enbart officialservitut. Dessa påverkas inte av beslutet om inlösen.

Nedsättning hos länsstyrelse

Släpvagnen 9 är belastad med inteckningar. Enligt uppgift från ägarna är dessa inteckningar obelånade. Ingen finns antecknad som innehavare av pantbrev. Det finns inte skäl att frångå kravet på nedsättning av lösenersättningen enligt 6 kap. ExL. Ersättning jämte ränta ska erläggas genom att nedsättas hos Länsstyrelsen i Jämtlands län. Nedsättning hos länsstyrelsen ska ske inom tre månader från det att domen vunnit laga kraft. I det fall att betalning sker senare utgår ränta enligt 6 § räntelagen.

Tidpunkt för tillträde

Inlösen av fastigheten är fullbordad enligt 6 kap. 9 § ExL när Östersunds kommun har betalat löseskillingen genom nedsättning hos länsstyrelsen, vilket då ger rätt för kommunen att tillträda fastigheten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD- 01)

Överklagande senast den 15 april 2021. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars-Göran Bennmarker

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lars-Göran Bennmarker, ordförande, och tekniska rådet Nils Persson samt de särskilda ledamöterna Sten-Olof Schärdin och Folke Näslund.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

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.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

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.