

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen angående fastighetsreglering

Fastigheten Sicklaön 12:127

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta och ge in yttrandet till Mark- och miljööverdomstolen enligt bilaga 1.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott befullmäktigar kommunjuristerna Daniel Falk och Sylvia Ryel samt stadsjuristen Sidrah Schaider eller den de i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål F 7738-19 vid Mark- och miljööverdomstolen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Besluten justeras omedelbart.

Sammanfattning

Ansökan om domvilla har givits in av en privatperson som äger fastigheten Sicklaön 12:127. Bakgrunden är att en lantmäteriförrättning har skett, genom vilken 34 kvadratmeter överfördes från Sicklaön 12:127 till fastigheten Sicklaön 40:13, som ägs av Nacka kommun. Den kommunala lantmäterimyndigheten förbisåg av misstag att fatta ersättningsbeslut i samband med förrättningen. De beslut som fattades i samband med förrättningen har vunnit laga kraft. Processen i Mark- och miljööverdomstolen avser i detta läge domvilla, vilket är ett rättsmedel för att undanröja ett beslut som vunnit laga kraft.

Med anledning av ansökan om domvilla har den kommunala lantmäterimyndigheten givit in ett yttrande till domstolen. Domstolen har även förelagt Nacka kommun att inkomma med yttrande i målet. I stadsledningskontorets förslag till yttrande hänvisar kommunen till yttrandet från det kommunala lantmäteriet vad gäller omständigheterna för den aktuella lantmäteriförrättningen. Av yttrandet framgår att kommunen anser att ersättning ska utgå

till fastighetsägaren då mark förs över till kommunen, samt att ersättningen ska bestämmas på samma sätt och enligt samma villkor som skett för övriga fastighetsägare i området.

Ärendet

Lagfaren ägare av Sicklaön 12:127 har begärt domvilla avseende uteblivet ersättningsbeslut för Sicklaön 12:127 i lantmäteriförrättning AB167686. Mark- och miljööverdomstolen har förelagt Nacka kommun att inkomma med yttrande i målet. Ärendet i Mark- och miljööverdomstolen avser domvilla, det vill säga ett rättsmedel för att undanröja ett beslut som vunnit laga kraft.

I stadsledningskontorets förslag till yttrande hänvisar kommunen till yttrandet ifrån det kommunala lantmäteriet vad gäller omständigheterna för den aktuella lantmäteriförrättningen. Av yttrandet framgår vidare att kommunen anser att ersättning ska utgå till fastighetsägaren då mark förs över till kommunen, samt att ersättningen ska bestämmas på samma sätt och enligt samma villkor som skett för övriga fastighetsägare i området.

Ägaren till Sicklaön 12:127 har inte fått någon ersättning för marköverföring av 34 kvadratmeter till Sicklaön 40:13. I ersättningsbeslut fattat i ärende AB167686 borde lantmäterimyndigheten ha fattat ersättningsbeslut för ovan marköverföring, något som myndigheten av misstag förbisåg. Ersättningsbeslutet i ärende AB167686 fattades den 8 februari 2017, beslutet har vunnit laga kraft. Avslutningsbeslut fattades samtidigt och även det beslutet har vunnit laga kraft. Lantmäterimyndigheten har underrättat fastighetsägare till Sicklaön 12:127 och Sicklaön 40:13 om det felaktiga ersättningsbeslutet och möjligheten om att ansöka om domvilla hos domstol. Lantmäterimyndigheten anser att ersättningsbeslutet i ärende AB167686 bör ändras till att även innefatta ersättning till Sicklaön 12:127 samt att övriga beslut i ärendet (inklusive befintligt ersättningsbeslut för Sicklaön 12:81) inte berörs av denna fråga och därför bör kvarstå.

Ägaren till aktuell fastighet har givit in flertalet skrivelser till Mark- och miljööverdomstolen. Förutom ansökan om domvilla har ersättningsanspråk om 513 902 kronor framställts. Stadsledningskontoret kan konstatera att ersättningen till övriga fastighetsägare i samband med berörda fastighetsregleringar har bestämts efter utförd värdering. Ägaren till fastigheten Sicklaön 12:127 har begärt ersättning med ett belopp som kraftigt avviker mot värderingen och motsvarande ersättning som har betalats ut till övriga fastighetsägare i samband med fastighetsregleringar i området. En viktig kommunalrättslig princip är likabehandling, i och med detta är det viktigt för kommunen att poängtera att ersättningen i detta fall ska ske på samma sätt och enligt samma villkor som gällt för övriga fastighetsägare. Den värdering som har tagits fram har även prövats av domstol och har stått sig.

Med anledning av ansökan om domvilla har den kommunala lantmäterimyndigheten givit in ett yttrande till domstolen och har avseende ersättning i huvudsak angivit följande.

”Sicklaön 12:127 har avstått 34 kvadratmeter mark till Sicklaön 40:13. Av värdeutlåtagandet framgår att genomsnittsvärdet per kvadratmeter för Sicklaön 12:127 uppskattades till 4 856 kr. De 34 kvadratmeterna som frångick Sicklaön 12:127 var belägna i utkanten av fastigheten. Marginaleffekten bedömdes till 25 % av genomsnittsvärdet. Marginalvärdet för de 34 kvadratmetrarna uppskattades således till 1 214 kr per kvadratmeter vilket ger 41 276 kr. Utöver detta har fastighetsägaren också rätt till ersättning för tomtanläggningar, värdet på dessa uppskattades för Sicklaön 12:127 till 4 100 kronor. Slutligen tillkommer ett tillägg på 25 % enligt expropriationslagen vilket gav 56 720 kr i ersättning till Sicklaön 12:127...

...Om ersättningsbeslut skulle ha fattats för Sicklaön 12:127 i ärende AB167686 så hade lantmäterimyndigheten utgått från värdeutlåtagandet med resonemang enligt ovan. Eftersom värdeutlåtagandet är daterat 2015-05-13 och beslut i ärende AB167686 fattades 2017-02-08 borde lantmäterimyndigheten också ha gjort en uppräknig enligt KPI av delsummorna (marginalvärde för marken och värde för tomtanläggningar) innan de summerades och innan tillägg på 25% räknades in. Uppräknig enligt KPI för marken borde ha gjorts från värdeutlåtagandets datum fram till det datum ersättningsbeslut fattades för Sicklaön 12:127. Uppräknig av KPI för värdet av tomtanläggningarna borde ha gjorts från januari 2012 (värdena hämtade från LM-rapport 2012:6 med KPI-nivå från januari 2012) fram till det datum ersättningsbeslut fattades för Sicklaön 12:127.”

Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsen ska utge ersättning för marköverföring och i förslag till yttrande anges att kommunstyrelsen bedömer att ersättningen ska bestämmas på samma sätt och enligt samma villkor som skett för övriga fastighetsägare i området.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 - Yttrande

Bilaga 2 – Föreläggande

Bilaga 3 – Värdering

Bilaga 4 – Yttrande ifrån den kommunala lantmäterimyndigheten

Sidrah Schaidler
Stadsjurist
Stadsledningskontoret

Andreas Totschnig
Miljö- och bygglovsdirektör
Stadsledningskontoret

Daniel Falk
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten