



PARTER

Kärande

Enköpings kommun
745 80 Enköping

Svarande

Enköpingstvännen AB

God man: E W A

SAKEN

Expropriation av äganderätten till fastigheten X

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen medger att äganderätten till fastigheten X i Enköping genom expropriation överförs till Enköpings kommun utan ersättning.
 2. Mark- och miljödomstolen fastställer att Enköpings kommun får tillträda fastigheten omedelbart utan hinder av att expropriationen inte har fullbordats samt att medgivandet får utnyttjas utan hinder av att domen inte har vunnit laga kraft.
-

YRKANDEN M.M.

Enköpings kommun har yrkat att mark- och miljödomstolen förordnar att äganderätten till fastigheten X i Enköping (fastigheten) genom expropriation överförs på Enköpings kommun utan ersättning samt att domstolen beslutar om medgivande för Enköpings kommun att tillträda fastigheten omedelbart utan hinder av att expropriationen inte har fullbordats (enkelt förhandstillträde) samt om att medgivandet får utnyttjas utan hinder av att beslutet inte har vunnit laga kraft (kvalificerat förhandstillträde).

Den gode mannen E W A har i egenskap av företrädare för Enköpingstvätten AB medgett yrkandena.

GRUNDER

Grov vanvård av fastigheten föreligger varför expropriation får ske enligt 2 kap. 7 § expropriationslagen. Vanvården består i att fastigheten, som innehas av en upplöst juridisk person, är behäftad med betydande miljöförorening som även spridits till grundvattnet och fastigheten är i behov av omfattande saneringsåtgärder.

Expropriation ska ske utan ersättning då den omfattande föroreningen inom fastigheten medför att fastigheten saknar marknadsvärde samt att fastigheten är herrelös och skada för ägare genom expropriationen därmed är utesluten, jfr 4 kap. 1 § expropriationslagen.

Enköpings kommun har genom Länsstyrelsens i Uppsala län beslut den 8 juni 2018 getts tillstånd till expropriation av fastigheten.

Skäl för medgivande om enkelt förhandstillträde enligt 5 kap. 17 § expropriationslagen föreligger då det är av väsentlig betydelse för Enköpings kommun att snarast få tillträde till fastigheten för att kunna påbörja saneringsåtgärder för att skydda grundvattnet och förhindra ytterligare spridning av föroreningen.

OMSTÄNDIGHETER

Enköpingstvätten AB var verksam på fastigheten mellan åren 1962 och 2007. I verksamheten hanterades kemikalier, bland annat kemtvättmedlet tetrakloreten (perklöretylen, PCE). Verksamheten har förorsakat en omfattande förorening av PCE i jordlagren på fastigheten och i grundvattnet. Ett antal utredningar har genomförts sedan 2005 i syfte att dels avgränsa föroreningen och dels kartlägga förorenings-spridningen. Av dessa utredningar framgår bland annat att nedträngning av PCE har skett till underliggande jordlager där stora mängder (ca 2 - 10 ton) PCE finns lagrat i den finkornigare jorden samt att PCE spridits från de finkorniga depåerna i jorden till vattenförande jordlager. Redan 2004 upptäcktes även PCE i Enköpings vattentäkt, Munksundet, och halterna var då i nivå med gränsvärdena för tillstånd att distribuera dricksvatten till konsumenterna. Utredning initierades för att hitta källan till föroreningen. Mycket höga PCE- halter upptäcktes i grundvattnet på fastigheten. Resultaten ledde till att undersökningsinsatserna successivt utökades till en förstudie i anslutning till fastigheten och senare till ett flertal spridningsundersökningar för att kartlägga spridningsvägarna. Syftet var att verifiera och utreda om kemtvätten var orsaken till PCE-föroreningen i Munksundets vattentäkt. Undersökningarna gick stegvis fram och för varje undersökning blev kopplingen mellan kemtvätten och föroreningen i Munksundet allt starkare. Någon annan PCE-förorenare av betydelse i Enköping har inte kunnat knytas till föroreningen i dricksvattentäkten. PCE innebär betydande hälso- och miljörisker då det kan ge skador främst vid inandning och intag av dricksvatten. Målorgan är centrala nervsystemet, lever och njurar och ämnet misstänks vara cancerogent. PCE har låga rikt- och gränsvärden för inandning och dricksvattenintag. PCE är miljöstörande och giftigt för vattenlevande organismer. Sedan 2008 har skyddspumpning utförs för att minska spridningen av föroreningen och för att skydda grundvattenresursen men åtgärden är inte en långsiktigt hållbar åtgärd. Det föreligger ett stort behov av efterbehandlingsåtgärder på och omkring fastigheten, föroreningarna är allvarliga samt innebär risk för människors hälsa. Omfattande och skyndsamma saneringsåtgärder är av helt avgörande betydelse för att långsiktigt skydda grundvattenresursen i Enköpingsåsen och möjliggöra en framtida användning av marken.

Enköpingsvätten AB försattes i konkurs 2007 och konkursen avslutades 2009. På grund av behovet av sanering och de höga saneringskostnaderna som det innebär var det inte möjligt att sälja fastigheten. Fastigheten övergavs således (abandonerades) och återgick då till konkursgäldenären, dvs. det upplösta aktiebolaget. Fastigheten har endast inneburit belastning för ägaren. Fastigheten har med anledning av saneringsbehovet inte något marknadsvärde varför ersättning för expropriationen inte ska utgå och skada för ägaren med anledning av expropriationen är mot bakgrund av ovan angivet även utesluten.

Enköpings kommun har, genom Länsstyrelsen i Uppsala län, den 13 december 2017 sökt statliga medel för att kunna påbörja och genomföra sanering av fastigheten. Efterbehandlingsåtgärderna kommer vara mycket kostsamma. För att påbörja ett efterbehandlingsprojekt som genomförs med statliga medel krävs därtill att fastigheten har en ägare samt att en huvudman för projektet finns. Fastighetsägare saknas idag, som framgår ovan. Kommunstyrelsen vid Enköpings kommun är idag redan formellt huvudman för de genomförda undersökningarna samt för den pågående skyddspumpningen. Kommunstyrelsen har den 21 februari 2017, § 46, beslutat att åta sig huvudmannaskapet för efterbehandlingsåtgärder på området.

Att äganderätten till fastigheten övergår på Enköpings kommun genom expropriation är av avgörande betydelse för möjligheten att genomföra efterbehandlingsåtgärder på Fastigheten. Ett förvärv av fastigheten genom köp skulle aktualisera fastighetsägaransvaret enligt 10 kap. 3 § miljöbalken. Naturvårdsverket har möjlighet att bedöma skäligheten (ansvaret) för att genomföra efterbehandlingsåtgärder som noll, vid prövning av om saneringsåtgärder kan ges statliga bidrag. Ett förvärv genom köp medför ändå osäkerheter angående i vilken omfattning statliga bidrag för sanering kommer att ges. Andra åtgärder än att expropriera fastigheten för att tillgodose samma ändamål är därmed inte rimliga vilket även fastslås av Länsstyrelsens tillståndsbeslut. Efterbehandlingsåtgärder behöver inledas inom en mycket snar framtid för att inte riskera ytterligare spridning av föroreningen samt för att säkerställa skyddet för grundvattnet. Det åtgärdsalternativ som sammantaget bedömts lämpligast att genomföra är en kombination av urschaktning av ytligt förorenad jord och termisk insitusanering av djupare liggande jord. För att kunna utföra dessa

åtgärder behöver byggnader inom fastigheten rivas. Enköpings kommun behöver därför snarast få tillträde till fastigheten för att kunna påbörja förberedande åtgärder. Det är därför av väsentlig betydelse för Enköpings kommun att mark- och miljödomstolen genom beslut förordnar om medgivandet om enkelt förhandstillträde samt om att medgivandet får utnyttjas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft. Förordnandet ska inte innefatta skyldighet att ställa säkerhet då Enköpings kommun i enlighet med 7 kap. 7 § 3 st. expropriationslagen är undantagen från skyldighet att ställa säkerhet. Skulle mark- och miljödomstolen inte finnas skäl att medge enkelt förhandstillträde önskar Enköpings kommun tillträde till fastigheten senast den 1 januari 2019.

DOMSKÄL

Enligt 1 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719), (ExL), får en fastighet, som tillhör annan än staten, tas i anspråk genom expropriation enligt denna lag med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. I lagens andra kapitel räknas de särskilda ändamål upp för vilka expropriation kan medges. I enlighet med 2 kap. 7 § ExL får expropriation bl.a. ske för att försätta eller hålla fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.

Fråga om tillstånd till expropriation prövas enligt 3 kap. 1 § ExL av regeringen men regeringen kan överlämna till länsstyrelsen (eller i vissa fall annan myndighet) att pröva fråga om tillstånd till expropriation, om ansökningen ej har bestritts eller ärendet från allmän och enskild synpunkt är av mindre vikt. Om den fastighet som åtgärden berör ägs av ett upplöst bolag eller annan upplöst sammanslutning får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda bolaget eller sammanslutningen i frågor som rör expropriationen.

För en fastighet som exproprieras i sin helhet ska, enligt 4 kap. 1 § ExL, i normala fall löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas.

Enligt 5 kap. 13 § ExL ska en undersökning i enlighet med 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar, genomföras, om det inte måste antas att sådan

undersökning saknar betydelse. Domstolen har i målet bedömt att sådan undersökning är utan betydelse och kan därför avvaras.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen anser att det av kommunen angivna ändamålet är ett sådant ändamål för vilket expropriation ska medges. Fastighetens företrädare, den gode mannen, har medgett att expropriation får ske. Med hänsyn härtill och vad som i övrigt framkommit, bedömer domstolen att skäl föreligger för bifall till kommuns yrkande om ianspråktagande av fastigheten genom expropriation.

Av utredningen i målet framgår att fastigheten är kraftigt förorenad. Bolaget försattes i konkurs 2009. Saneringskostnader och efterbehandlingsåtgärder bedöms vara så stora att de i praktiken innebär en ekonomisk belastning för kommunen. Det saknas därför skäl att ifrågasätta att fastighetens marknadsvärde är noll kr.

I målet har Nordea Bank AB uppgetts vara innehavare av inteckningarna i fastigheten. Nordea har för kommunen bekräftat att banken frisläpper hela sin pant i fastigheterna och avstår från den förmånsrätt som följer med panten.

Kommunen har yrkat att begärd tillträdesdag ska bestämmas till den 1 januari 2019. Mark- och miljödomstolen har inte haft möjlighet att pröva yrkandet innan nu angiven dag bl.a. av den anledningen att det krävdes kompletterande handlingar från kommunen och att den gode mannen inte svarat inom begärd tid. I enlighet med 5 kap. 17 § ExL medger domstolen att äganderätten övergår till Enköpings kommun utan hinder av att domen inte vunnit laga kraft.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 25 februari 2019. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge och tekniska rådet Björn Hedlund.