

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelad i Stockholm den 4 juli 2014

Mål nr

T 4170-12

KLAGANDE

1. BS

2. JHS

3. JRS

4. YS

Ombud för 1–4: Advokat JS

MOTPART

Halmstads kommun

Box 153

301 05 Halmstad

Ombud: Kommunjurist KS

SAKEN

Fastighetsreglering

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-08-29 i mål
F 3607-12

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av Mark- och miljööverdomstolens dom undanröjer Högsta domstolen lantmäterimyndighetens beslut i den del som avser fastighetsreglering och återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

Högsta domstolen avvisar BSs, JHSs, JRSs och YSs yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

Högsta domstolen förpliktar Halmstads kommun att ersätta BS, JHS, JRS och YS för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 108 000 kr avseende ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens avgörande.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

BS, JHS, JRS och YS har yrkat i första hand att Högsta domstolen upphäver lantmäterimyndighetens beslut. I andra hand har de yrkat att Högsta domstolen bestämmer den ersättning som ska utgå för marköverföringen till 27 kr per kvadratmeter. De har vidare yrkat att Högsta domstolen tillerkänner dem

ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

Halmstads kommun har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras. Kommunen har yrkat att Högsta domstolen avvisar klagandenas yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

Klagandena har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen.

Lantmäteriet har avgett yttrande.

SKÄL

Bakgrund

1. BS, JRS och YS äger fastigheten A 1:180. JaJHS äger fastigheten B 7:1 sedan han år 1998 tog över den från sin far, JRS. Halmstads kommun äger fastigheterna C 5:115 och 5:140. I februari 1998 kom fastighetsägarna överens om att en fastighetsbildning skulle genomföras så att kommunen skulle kunna anlägga en parkering nära det bad som finns på platsen.
2. Överenskommelsen innebar att genom fastighetsreglering skulle mark föras över från A 1:180 till C 5:115. För den överförda marken skulle kommunen utge ersättning i pengar. Vidare skulle mark föras över från B 7:1 till C 5:115 och 5:140. För denna marköverföring skulle kommunen utge vederlag i form av mark som skulle föras över till B 7:1. Enligt vad som angavs i överenskommelsen biträdde ägarna till A 1:180 och 7:1 den ansökan

om fastighetsreglering som skulle göras av kommunen. I överenskommelsen avtalade parterna också om en del andra frågor.

3. Sedan Halmstads kommun hade ansökt om fastighetsregleringen hos Lantmäterimyndigheten i Halmstad och gett in överenskommelsen, beslutade myndigheten i juni 1998 om en viss mindre fastighetsbildning enligt ansökningsen. I resterande delar fattades emellertid då inte något beslut.

4. Förrättningen fortsatte först i februari 2008. BS, JRS, YS och JHS hade dessförinnan, hösten 2007, meddelat att överenskommelsen med kommunen inte längre gällde, med hänsyn bl.a. till den långa tid som hade gått sedan den träffades. Lantmäterimyndigheten fann att den inte kunde pröva ett ”yrkande om hävning” av överenskommelsen och hänvisade dem till att i stället väcka en särskild talan om den saken. Någon sådan talan väcktes inte. Förrättningen slutfördes sedan genom beslut den 11 maj 2010, varvid fastighetsbildning verkställdes i enlighet med ansökningsen. På förslag av kommunen räknades dock ersättningen upp med index och kompletterades med ränta. Som skäl för beslutet redovisades bl.a. parternas överenskommelse från februari 1998.

5. Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen har avslagit BSs, JRSs, YSs och JHSs överklagande av beslutet om fastighetsbildning. Enligt domstolarna var klagandena bundna av överenskommelsen om fastighetsreglering.

6. Frågan i Högsta domstolen gäller främst i vilken grad en part är bunden av ett medgivande till fastighetsreglering som vilar på en överenskommelse om en sådan reglering.

Kraven för fastighetsreglering

7. Det grundläggande syftet med fastighetsbildning är att tillgodose det allmänna intresset av en varaktigt lämplig fastighetsindelning. Vid en fastighetsbildning ska därför allmänna lämplighets- och planvillkor vara uppfyllda (3 kap. fastighetsbildningslagen).

8. I fråga om en fastighetsbildning som sker genom fastighetsreglering gäller också – vid sidan av ytterligare allmänna förutsättningar – vissa krav som är uppställda som skydd för främst enskilt intresse. Sålunda krävs det att fastighetsregleringen medför en mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av den överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen). Om fastighetsregleringen har begärts av en sakägare, får den genomföras endast om den är nödvändig för att sökandens fastighet ska förbättras (förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 §). Fastighetsreglering får inte heller genomföras så att de deltagande fastigheternas värde ökar eller minskar i alltför hög grad (fastighetsskyddet, se 5 kap. 8 §).

Medgivande till fastighetsreglering

9. Som utgångspunkt gäller att kraven för fastighetsbildning är tvingande och att lantmäterimyndigheten är skyldig att utreda att förutsättningarna är uppfyllda. Vid en fastighetsreglering får det dock göras avsteg från vissa av de krav som skyddar enskilt intresse. Om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger det, kan avsteg sålunda göras från både båtnadsvillkoret och förbättringsvillkoret (5 kap. 18 § första stycket 1 fastighetsbildningslagen). Detsamma gäller i fråga om fastighetsskyddet.

10. Ett medgivande ska lämnas under förrättningen och är att anse som en förklaring som är riktad till lantmäterimyndigheten om att fastighetsägaren godtar att myndigheten lägger medgivandet till grund för sitt beslut i fastighetsbildningsfrågan. Det är ett led i en officiell förrättning och kan närmast jämföras med en rättegångshandling (jfr prop. 1967:167 s. 98 och NJA 2001 s. 456).

11. Något särskilt formkrav gäller inte för medgivandet, fränsett att ett medgivande till avsteg från fastighetskyddet ska upprättas skriftligen (5 kap. 18 § tredje stycket fastighetsbildningslagen).

12. Föreligger det inte något medgivande i förrättningen, ska lantmäterimyndigheten på vanligt sätt pröva om lagens krav är uppfyllda.

13. Inför en kommande ansökan om fastighetsbildning kan parterna avtala om de frågor som rör fastighetsbildningen. När det i en överenskommelse om fastighetsreglering har angetts att ansökningen biträds av den fastighetsägare vars enskilda intresse skyddas av lagen, anses överenskommelsen innebära ett medgivande enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen. Genom ansökningens ingivande till lantmäterimyndigheten är medgivandet då att anse som lämnat vid förrättningen (se NJA 1984 s. 531 I–III).

Frånfallande av medgivande

14. Ett medgivande av talan i ett tvistemål kan normalt fritt återkallas i den instans där det har gjorts (se NJA 1980 s. 56). Ett medgivande till fastighetsreglering kan emellertid inte jämföras med ett medgivande av ett yrkande i ett tvistemål. Tvärtom förutsätter förfarandet vid fastighetsreglering att ett medgivande som har lämnats under förrättningen står fast, särskilt som förrättningen syftar till överföring av äganderätt till mark utan överlåtelse enligt jordabalkens regler; vid fastighetsreglering övergår äganderätten till

marken när regleringen har genomförts. Ett medgivande till fastighetsreglering, som har grundats på en överenskommelse, måste alltså anses vara i princip bindande i och med att överenskommelsen har åberopats under förrättningen, och medgivandet kan då inte frånfallas ensidigt. Av Lantmäteriets yttrande i målet framgår att det sedan länge också synes vara en vedertagen uppfattning i förrättningsverksamheten att en sådan bundenhet föreligger (jfr Tore Landahl och Olof Nordström, Fastighetsbildningslagen, 1973, s. 196, uttalandet återkommer i senare kommentarer till lagen; jfr även Jan Alvå, Avtal om fastighetsreglering, Vänbok till Tore Landahl, 1987). Som Högsta domstolen har konstaterat i rättsfallen NJA 1984 s. 531 I–III är en fastighetsägare därmed bunden av ett lämnat medgivande om det inte visas att det föreligger sådana omständigheter att han senare under förrättningen bör ha rätt att frånfalla medgivandet. Den principiella bundenheten ska förstås så att utrymmet för en fastighetsägare att frånfalla sitt medgivande är starkt begränsat.

15. Om en fastighetsägare under förrättningen invänder att ett tidigare lämnat medgivande inte längre gäller, ska lantmäterimyndigheten pröva om medgivandet får frånfallas.

Bedömningen i detta fall

16. Till kommunens ansökan bifogades den överenskommelse av vilken det framgick att ansökningen biträdades av klagandena. Det har därmed förelegat medgivanden enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen.

17. Ett medgivande som har lämnats på det sätt som har skett i målet får emellertid anses förutsätta att fastighetsregleringen genomförs inom en någorlunda rimlig tid. Här kan jämföras med 4 kap. 7 § jordabalken. Enligt

den bestämmelsen blir ett köp av en del av en fastighet ogiltigt om fastighetsbildning inte sker genom förrättning som är sökt senast sex månader efter köpet, ett krav som är motiverat av det allmänna intresset att fastighetsindelningen stämmer överens med ägarförhållandena och att frågan, om ett förvärv kan göras gällande, inte onödigt hålls svävande. I linje med detta ligger också den begränsade möjligheten att förklara en fastighetsbildningsförrättning vilande (se 4 kap. 39 § fastighetsbildningslagen). Att lantmäterimyndigheten utan något beaktansvärt skäl beslutade att återuppta förrättningen först efter tio år får därmed anses utgöra en sådan omständighet att klagandena har haft rätt att fränfalla sina medgivanden.

18. Lantmäterimyndigheten har i sitt beslut utgått från att medgivandena inte fick fränfallas, och myndigheten har därför inte prövat om ansökningen uppfyller de krav som gäller för fastighetsreglering. Beslutet ska därför undanröjas och målet återförvisas till myndigheten för fortsatt behandling.

Rättegångskostnader

19. Lantmäterimyndigheten har inte behörighet att pröva frågor om rättegångskostnad. Vid återförvisning till myndigheten ska därför yrkandena om ersättning för rättegångskostnader prövas i Högsta domstolen (jfr NJA 1997 s. 805).

20. Eftersom överklagandet till Högsta domstolen uttryckligen har angetts gälla endast själva saken och ändringsyrkandet avseende rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen har framställts först efter överklagandetidens utgång, ska klagandenas yrkanden rörande dessa kostnader avvisas.

21. Klagandena ska anses ha vunnit målet i Högsta domstolen, och kommunen är därför skyldig att ersätta deras rättegångskostnad här (se 16 kap. 14 § första stycket och 18 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen samt 18 kap. 1 § rättegångsbalken). Det yrkade beloppet är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog (skiljaktig), Lena Moore, Martin Borgeke, Dag Mattsson (referent) och Lars Edlund (skiljaktig)
Föredragande justitiesekreterare: Karin Brandqvist



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**

2014-05-07

Mål nr
T 4170-12

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Stefan Lindskog och Lars Edlund är skiljaktiga beträffande motiveringen på det sätt som framgår av det följande.

Vi är ense med majoriteten fram till och med punkt 12. Därefter anser vi att beslutet ska ha följande lydelse.

Avtal om medgivande

13. Parterna kan mellan sig avtala om de frågor som rör fastighetsbildningen. Så kan ske redan inför en kommande ansökan om fastighetsbildning. Ett sådant avtal kan innehålla bl.a. en utfästelse att medge att fastighetsbildning sker på visst sätt. I vad mån bestämmelserna i jordabalken kan vara tillämpliga på de rent köprättsliga momenten i ett sådant avtal har diskuterats (se Jan Alvå, Avtal om fastighetsreglering – en konflikt mellan jordabalken och fastighetsbildningslagen i Rätt och rättskipning, Vänbok till Tore Landahl, 1987, särskilt s. 17). Frågan saknar dock betydelse i detta mål (se p. 25) och lämnas här därhän.

14. För ett avtal varigenom en part förbinder sig att medge talan i ett rättsligt förfarande gäller den allmänna avtalsrätten. Om en part är bunden av ett sådant avtal, så hindrar det likväl i regel inte att han i det rättsliga förfarande

Dok.Id 94908

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15-15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

som avtalet tar sikte på kan inta en annan position än den som han har utfäst. Han kan emellertid då enligt allmänna principer om inomobligatoriskt skadeståndsansvar bli ersättningsskyldig för den skada som avtalsbrottet kan föranleda motparten. Huruvida så är fallet avgörs av allmän domstol i det forum som gäller för avtalsförhållandet. Den domstolen har också att avgöra andra frågor rörande avtalsförhållandet, t.ex. ett påstående om jämkning enligt 36 § avtalslagen (jfr i fråga om nyttjanderättsavtal NJA 2013 s. 783 p. 15).

15. Om en part till stöd för ett yrkande åberopar en utfästelse av motparten att medge den förda talan, så ska i regel utfästelsen lämnas utan avseende i det rättsliga förfarandet. I rättsfallen NJA 1984 s. 531 II och III har emellertid Högsta domstolen slagit fast ett visst undantag från den principen. Undantaget innebär att om en överenskommelse om fastighetsreglering är knuten till en ansökan om en sådan reglering, så anses överenskommelsen innebära ett medgivande enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen.

Frånfallande av medgivande

16. En fastighetsbildningsförrättning är ett rättsligt förfarande, och som utgångspunkt gäller för detta allmänna processrättsliga principer. Vad som gäller för dispositiva tvistemål bör således tillämpas på de dispositiva momenten i en sådan förrättning, om inte dess särart motiverar något annat. På motsvarande sätt kan ledning från vad som gäller i annat än dispositiva tvistemål hämtas, när det gäller de indispositiva momenten i en fastighetsbildningsförrättning. (Jfr p. 11 i Högsta domstolens avgörande den 12 juni 2014 i mål T 5554-13.) Av det sagda följer att beträffande frågan om ett vid en fastighetsbildningsförrättning lämnat medgivande får frånfallas bör ledning först sökas i den allmänna processrätten.

17. Till skillnad från vad som gäller för avtalsrättshandlingar är en part som utgångspunkt inte bunden av en processrättshandling; en processrättshandling kan i princip återkallas utan begränsningar i den instans där den avgavs. Vidare innefattar en processrättshandling in dubio inte någon avtalsrättshandling. (Jfr NJA 1980 s. 56, NJA 1983 s. 148 och NJA 1996 s. 46 med hänvisningar.) Det finns goda skäl för denna ordning. Det viktigaste är att betydelsen av en processrättshandling inte behöver stå klar för den avgivande parten förrän parternas positioner i slutet av förfarandet har fixerats (jfr t.ex. Lars Heuman i JT 1996-97 s. 24 f.). Att en part i princip är bunden av en processrättshandling i senare instanser har samband med att parternas positioner då förutsätts vara klarlagda.

18. Utgångspunkten är alltså att under en fastighetsbildningsförrättning bör ett medgivande få återkallas. Som skäl för motsatt ståndpunkt har dock anförts 4 kap. 40 § fastighetsbildningslagen. Där föreskrivs det att om en fastighet under en fastighetsbildningsförrättning har övergått till en ny ägare, så är den nye ägaren bunden av vad den förre ägaren har medgett eller godkänt. Genom lagrummet har det ansetts vara underförstått att ett medgivande som har lämnats under förrättningen är bindande. Tolkningen är inte självklar; bestämmelsens ordalag ger inte stöd för mer än att den nye ägaren intar samma position i förfarandet som den förre (jfr 13 kap. 7 § rättegångsbalken).

19. Ett mer vägande rättskälleargument för bundenhet av ett medgivande utgör rättsfallen NJA 1984 s. 531 II och III. Högsta domstolen uttalade här att en sakägare är bunden av ett lämnat medgivande, om det inte visas att det föreligger sådana omständigheter att han senare under förrättningen får frånfalla medgivandet. Varför det skulle förhålla sig så redovisas inte, men synsättet torde förklaras av att en fastighetsbildningsförrättning kan beröra

många sakägare och – mer väsentligt – förrättningen kan fortgå genom successiva ändringar i fastighetsindelningen sedan ett medgivande har lämnats. Att beakta är också att en överenskommen fastighetsreglering fungerar som ett alternativ till att genomföra en marköverföring genom ett köpavtal enligt jordabalken och typiskt sett inte innefattar någon tvist mellan de involverade parterna.

20. I rättsfallen ger Högsta domstolen ingen närmare vägledning om när en återkallelse av ett medgivande ska anses vara tillåtlig. Fallen föranleder dock den slutsatsen att en återkallelse får ske endast om det finns omständigheter som med viss styrka ger stöd för den ändrade positionen. Den som vill återkalla sitt medgivande har då att ange dessa omständigheter. I den mån åberopade omständigheter är tvistiga, kan det falla sig naturligt att bevisskyldigheten läggs på den återkallande parten, men rättsfallen bör inte ges innebörden att den ordningen alltid gäller. Det saknas anledning att ställa några högre krav på styrkan av de anförda skälen, om inte det finns några bärande motskäl. Sådana motskäl kan föreligga om ett medgivande har lagts till grund för någon förrättningsåtgärd eller om en återkallelse skapar betydande olägenheter för andra parter eller för förrättningens gilla gång. Det får här göras en avvägning mellan de aktuella intressena.

Frånfallande av medgivande grundat på avtal

21. Som har framgått av det föregående kan ingivandet av en överenskommelse om fastighetsreglering komma att anses som ett medgivande enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen, trots att den förpliktade parten inte själv har yttrat sig i förfarandet. Så bör dock inte vara fallet om den förpliktade

parten i direkt samband med ingivandet invänder mot den sökta fastighetsbildningen. Vad som gäller avtalsrättsligt mellan parterna är då ovidkommande (jfr p. 15).

22. Om ingivandet av en överenskommelse om fastighetsreglering föranleder att ett medgivande enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen ska anses föreligga, så saknar det förhållandet att medgivandet vilar på en avtalsutfästelse i princip betydelse för möjligheterna att återkalla detta. Ett påstående om att utfästelsen inte är bindande kan visserligen prövas som ett moment vid ställningstagandet till om det finns tillräckligt fog för återkallelsen (jfr p. 20), men vad som gäller avtalsrättsligt är inte en förrättningsfråga (jfr p. 14). Om det invänds att en bakomliggande överenskommelse inte kan göras gällande avtalsrättsligt, ankommer det således i princip inte på lantmäterimyndigheten att ta ställning till den frågan. Från den förmodligen ovanliga situationen att det rör sig om en fråga som bör prövas ex officio bortses här.

23. Det sagda hindrar inte att under särskilda förhållanden frågan om avtalets giltighet eller tolkning kan vara av sådan vikt för fastighetsbildningen, att lantmäterimyndigheten enligt 4 kap. 39 § fastighetsbildningslagen bör förklara förrättningen vilande i avvaktan på att en tvist om frågan avgörs i den ordning som gäller för tvister rörande avtalet.

Bedömningen i detta fall

24. Till kommunens ansökning bifogades den överenskommelse varav framgår att ansökningen biträdades av klagandena. Eftersom klagandena inte i samband med ingivandet klargjorde att de trots överenskommelsen motsatte sig ansökningen, så föreligger det medgivanden enligt 5 kap. 18 § fastighets-

bildningslagen. Det leder till frågan om de är processuellt bundna av dessa medgivanden.

25. Vid tidpunkten för återkallelsen av medgivandena hade den sökta fastighetsbildningen inte kommit till stånd, trots att mycket lång tid hade förflutit från det att de avgavs. Något beaktansvärt skäl hos kommunen eller lantmäterimyndighetens sida som förklarar tidsutdräkten föreligger inte. Fastän det inte är utrett att klagandena har gjort något för att skynda på förrättningen får de därför anses ha haft ett visst fog för sin inställning att inte längre vilja vidbli medgivandena. Till den del fastighetsbildning inte redan hade skett (jfr p. 3) fick dessa därför återkallas, om inte förhållanden hos kommunen eller lantmäterimyndigheten utgjorde skäl mot det (jfr p. 20). Några sådana skäl har inte framkommit. Klagandena har därför haft rätt att frånfalla medgivandena.

Häriifrån är vi ense med vad majoriteten anför i punkterna 18–21.