

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 8 oktober 2021

Mål nr

T 3781-20

PARTER

Klagande

Haparanda kommun
953 85 Haparanda

Ombud: Advokat KH

Motpart

RYM Markutveckling AB, 556688-5199
c/o MS

Ombud: Advokat RT

SAKEN

Fastighetsreglering berörande H 3:18 och S 1 i Haparanda kommun
Lantmäteriets ärendenummer BD15677

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2020-06-15 i mål
F 7489-18

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att det inte finns förutsättningar att göra avsteg från 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen när ersättningen för marköverföringen bestäms i målet.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i målet i övrigt. Mark- och miljööverdomstolens domslut står därmed fast.

Haparanda kommun ska ersätta RYM Markutveckling Aktiebolags rättegångskostnad i Högsta domstolen med 130 813 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Haparanda kommun har yrkat att Högsta domstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och ställa in förrättningen. I andra hand har kommunen yrkat dels att Lantmäteriets ersättningsbeslut ska fastställas, dels att Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnad ska ändras på så sätt att förrättningskostnaden i stället ska betalas av RYM Markutveckling Aktiebolag.

Vidare har Haparanda kommun yrkat att Högsta domstolen ska befria kommunen från skyldigheten att ersätta RYM för rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen och i stället förplikta RYM att ersätta kommunen för

rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen med där yrkade belopp.

RYM har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 5.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Haparanda kommun och MS ingick 2006 ett exploateringsavtal som gäller en fastighet i Skönvik utanför Haparanda. Enligt avtalet ska MS exploatera fastigheten på det sätt som närmare anges i avtalet, bl.a. anlägga gator, belysning och parker. Exploateringen ska grundas på kommunens detaljplan. I avtalet anges att mark för bl.a. gator samt vatten- och avloppsledningar ska överföras till en av kommunens fastigheter genom fastighetsreglering eller, om fastighetsreglering inte beviljas, överlåtas till kommunen genom köp. Enligt vad som föreskrivs i avtalet ska kommunen ersätta MS med 1 000 kr för den mark och de anläggningar som regleras eller överlåts genom köp.
2. År 2015 ansökte MSs företag RYM Markutveckling Aktiebolag, som äger fastigheten i Skönvik, om fastighetsreglering för de områden som utgör allmän plats enligt detaljplanen och begärde att dessa områden ska överföras till en anslutande kommunal fastighet. Haparanda kommun motsatte sig fastighetsregleringen och begärde att förrättningen skulle ställas in. I förfarandet hänvisade kommunen vidare till vad som sägs i exploateringsavtalet om ersättning vid fastighetsreglering. RYM invände att bolaget inte

längre är bundet av detta avtalsvillkor och att exploateringsavtalet inte ska läggas till grund för beslutet om ersättning.

3. Lantmäteriet beslutade om fastighetsreglering avseende mark i den första etappen av exploateringen. Med hänvisning till exploateringsavtalet gjorde Lantmäteriet avsteg från de bestämmelser om ersättning för marköverföring i fastighetsbildningslagen som annars skulle ha tillämpats. Enligt beslutet ska kommunen därmed betala 319 kr i ersättning för den överförda marken.

4. Båda parter överklagade beslutet om fastighetsreglering till mark- och miljödomstolen. Domstolen avslag överklagandena när det gäller omfattningen av fastighetsregleringen. I fråga om ersättningen, ett beslut som RYM överklagat, konstaterades att det vid förrättningen inte hade lämnats något samtycke till avsteg från ersättningsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Lantmäteriets ersättningsbeslut undanröjdes därför och målet återförvisades till Lantmäteriet. Mark- och miljööverdomstolen har instämt i mark- och miljödomstolens bedömning och avslagit kommunens överklagande.

Prövningstillståndet

5. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om det finns förutsättningar att göra avsteg från 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen när ersättningen för marköverföringen bestäms i målet. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har vilandeförklarats.

Fastighetsbildningslagens ersättningsbestämmelser

6. Enligt den grundläggande bestämmelsen i 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen ska, när mark överförs på den i målet aktuella grunden, värderingen göras med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen. Intrångsersättning ska då som utgångspunkt betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde jämte ett påslag om

25 procent. Bestämmelsen i 5 kap. 10 a § kompletteras med vissa ytterligare värderingsregler i de anslutande paragraferna.

7. Dessa värderingsbestämmelser i fastighetsbildningslagen är inte tvingande vid förrättningen. Avsteg från bestämmelserna får göras enligt 5 kap. 18 § första stycket 2 om det föreligger samtycke från de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden.

Samtycke till avsteg från ersättningsbestämmelserna

8. Liksom ett medgivande enligt övriga punkter i 5 kap. 18 § första stycket fastighetsbildningslagen ska ett samtycke till avsteg från lagens värderingsbestämmelser lämnas vid förrättningen. Ett samtycke av detta slag utgör ett led i den pågående förrättningen och kan närmast jämföras med en rättegångshandling (jfr prop. 1967:167 s. 98). Samtycket är en förklaring som är riktad till Lantmäteriet om att fastighetsägaren godtar att myndigheten lägger det till grund för sitt beslut i värderingsfrågan. Föreligger det inte vid förrättningen något samtycke till avsteg från den värdering som ska göras enligt 5 kap. 10–12 §§, ska Lantmäteriet tillämpa lagens värderingsbestämmelser.

9. Inför en kommande fastighetsreglering kan de berörda parterna komma överens om värderingen och vilken ersättning som ska betalas för marköverföringen. Om de som har ingått ett sådant avtal är sakägare vid förrättningen och där förklarar sig vidhålla avtalet, kan det anses som att ett samtycke har lämnats till avsteg från fastighetsbildningslagens bestämmelser om värderingen. Vid avsaknad av en sådan förklaring från sakägarna kan någon verkan i princip inte tillmätas avtalet i förrättningsförfarandet (jfr prop. 1973:160 s. 220 f.). Det utesluter inte att en överenskommelse som rör fastighetsreglering under vissa förutsättningar kan vara så nära knuten till det aktuella förfarandet vid Lantmäteriet att ett samtycke därigenom anses som lämnat vid förrättningen. Sålunda har ett medgivande ansetts som lämnat vid

förrättningen när en sakägare hade biträtt ansökningen om fastighetsreglering (se ”Förrättningsmedgivandet I–III” NJA 1984 s. 531 I–III).

10. Sakägarnas rätt att disponera över frågan om värderingen och ersättningen är motiverad av intresset av att förenkla förrättningsförfarandet och mera aktivt engagera dem i regleringsarbetet (se prop. 1969:128 del B s. 447). I lagförarbetena framhålls att stor omsorg måste iaktas vid förrättningen när ett samtycke avfattas så att oklarhet om innebörden inte uppkommer; helst bör den sakägare som avgett viljeförklaringen bestyrka uppteckningen från sammanträdet (a. prop. s. 449).

11. Förfarandet vid en fastighetsreglering är inte anpassat för en bedömning av om en sakägare i något annat sammanhang, utanför förrättningen, har godtagit en marköverföring eller en viss värdering av en fastighet och är civilrättsligt bunden av detta. Den saken får i förekommande fall prövas inom ramen för ett ordinärt tvistemål vid allmän domstol. Det skulle också vara mindre väl förenligt med den allmänna grundsatsen, att ett åtagande om framtida överlåtelse av fast egendom inte är bindande, om ett avtal om fastighetsreglering som har ingåtts innan en ansökan om förrättningen gjorts var bindande i förfarandet.

Exploateringsavtal

12. Exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) som ett avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansiering mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Lagen innehåller vissa övergripande bestämmelser om vilka skyldigheter kommunen har, bl.a. om antagande av kommunala riktlinjer för exploateringsavtal och om det materiella innehåll som exploateringsavtalen får ges (6 kap. 39–42 §§).

13. Denna reglering av exploateringsavtal ersatte de tidigare s.k. exploatörsbestämmelserna, enligt vilka länsstyrelsen kunde besluta att en fastighetsägare var skyldig att utan ersättning avstå t.ex. mark som enligt en detaljplan skulle ingå som allmän plats. Den grundläggande tanken med dagens lagstiftning är att kommunen i stället genom att ingå civilrättsliga avtal med olika exploatörer ska åstadkomma ett enkelt och snabbt genomförande av en antagen detaljplan (jfr prop. 2013/14:126 s. 150). På så sätt kan kommunen bättre anpassa genomförandet till den situation och de behov som föreligger i det enskilda fallet. En tvist mellan parterna om innehållet i exploateringsavtalet ska på vanligt sätt prövas enligt de regler som gäller på avtalsrättens område (jfr a. prop. s. 304).

14. Ett exploateringsavtal som ingås mellan kommunen och en exploatör på grundval av regleringen i plan- och bygglagen är alltså en ordinär civilrättslig överenskommelse. Det finns därmed inte skäl att vid en fastighetsreglering behandla ett exploateringsavtal annorlunda än andra avtal mellan sakägarna.

Bedömningen i detta fall

15. Under förrättningsförfarandet hänvisade Haparanda kommun till vad som enligt kommunen hade överenskommits om ersättning för marköverföringen i exploateringsavtalet från 2006, men någon sådan överenskommelse vidhölls inte från RYM:s sida i förfarandet. Inte heller kan exploateringsavtalet anses vara så nära knutet till det nu aktuella förrättningsförfarandet att det utgör ett vid förfarandet lämnat samtycke till avsteg från fastighetsbildningslagens värderingsbestämmelser. Det förhållandet att det är RYM som har ansökt om fastighetsreglering föranleder inte någon annan bedömning.

16. Som domstolarna har konstaterat saknas det därmed förutsättningar att göra avsteg från 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen när ersättningen för marköverföringen bestäms.

17. Det finns inte skäl att meddela prövningstillstånd i målet i övrigt.

18. Vid denna utgång ska Haparanda kommun ersätta RYM:s kostnader i Högsta domstolen. Målets art är inte sådan att det har varit skäligen motiverat att anlita en särskild sakkunnig. I den delen ska det därför inte utgå någon ersättning.

I avgörandet har deltagit justitieråden Gudmund Toijer, Ann-Christine Lindeblad, Agneta Bäcklund, Dag Mattsson (referent) och Stefan Reimer. Föredragande har varit justitiesekreteraren Ulrika Stenström.