

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 9 september 2021

Mål nr

T 6866-20

PARTER

Klagande

Göteborgs kommun
Box 2258
403 14 Göteborg

Ombud: Juristen LO

Samma adress

Motpart

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, 857200-6438
Kaserntorget 11
411 18 Göteborg

Ombud: Juristen PF

SAKEN

Ersättning för fastighetsreglering

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2020-12-02 i mål
F 8511-19

DOMSLUT

Högsta domstolen avslår överklagandet.

Göteborgs kommun ska ersätta Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders rättegångskostnad i Högsta domstolen med 99 250 kr, varav 90 250 kr avser ombudsarvode.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Göteborgs kommun har i första hand yrkat att Högsta domstolen ska undanröja Mark- och miljööverdomstolens dom och återförvisa målet dit för fortsatt handläggning och i andra hand att Lantmäteriets beslut ska fastställas.

Kommunen har också yrkat att den ska befrias från skyldigheten att ersätta Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder har motsatt sig kommunens yrkanden. Stiftelsen har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Göteborgs kommun äger fastigheten X 2:14. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder. På fastigheten finns en byggnad med bostadslägenheter. Byggnaden ägs av stiftelsen och ingår i dess verksamhet med uthyrning av studentbostäder. Utmed byggnadens nordöstra sida sträcker sig en lokalgata och på gatan finns en anläggning med parkeringsplatser. Det är stiftelsen som har låtit bygga anläggningen och som hyrt ut parkeringsplatserna. Enligt en detaljplan från 2017 ska marken som gatan finns på användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.
2. Kommunen ansökte hos Lantmäteriet om att en del av fastigheten – marken med lokalgatan och parkeringsanläggningen – skulle föras över till en annan av kommunens fastigheter genom fastighetsreglering (5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen, 1970:988). Stiftelsen motsatte sig inte att marken fördes över men begärde att kommunen skulle ersätta stiftelsen för förlorade hyresintäkter från parkeringsanläggningen.
3. Lantmäteriet bedömde att en tomträttshavare inte kan ersättas för den mark som avstås genom fastighetsreglering men att ersättning kan utgå för annan skada som regleringen har gett upphov till. Eftersom stiftelsen gick miste om parkeringsanläggningen fann Lantmäteriet att stiftelsen skulle ersättas för anläggningens restvärde med ett belopp om 1 120 000 kr.
4. Enligt mark- och miljödomstolen skulle tomträtt likställas med fast egendom vid tvångsförvärv och kommunen därför betala intrångsersättning enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen och 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Domstolen kom fram till att ersättningen skulle beräknas enligt avkastningsmetoden och att skadan i vart fall motsvarade det belopp som

stiftelsen begärt. Efter att beloppet uppräknats med tjugofem procent bestämdes ersättningen till 4 000 000 kr (4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen). Mark- och miljööverdomstolen har avslagit kommunens överklagande.

Frågan i målet

5. Frågan i målet är enligt vilka bestämmelser ersättningen till en tomt-rättshavare ska fastställas när den fastighet som tomträtten är upplåten i minskas genom fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen.

Allmänt om tomträtt

6. Med tomträtt avses nyttjanderätt till fastighet som upplåts under obestämd tid för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar (se 13 kap. 1 § jordabalken). Genom systemet med tomträtt har lagstiftaren tillskapat ett rättsinstitut varigenom tomträttshavaren frångår möjligheten att tillgodogöra sig markvärdestegringen men i övrigt bereds en rätt att förfoga över marken som står äganderätten så nära som möjligt (jfr ”Tomträttsavgälden för Orgelpipan” NJA 1975 s. 385).

7. Avgälden bestäms genom avtal mellan tomträttshavaren och fastighets-ägaren. Utgångspunkten är att avgälden ska utgå med ett oförändrat belopp under vissa tidsperioder, normalt tio år. Om emellertid förhållandena för utövning av tomträtten förändras kan parterna komma överens om jämkning av avgälden. När tomträttens värde minskar avsevärt till följd av byggnadsbestämmelser eller annan särskild omständighet får tomträttshavaren vidare påkalla jämkning av avgälden. (Se 13 kap. 10 och 12 §§ jordabalken.) Beror en förändring av betydelse för tomträttens utövning på fastighetsreglering ska avgälden i stället jämkas med tillämpning av 7 kap. 30 § jordabalken. I paragrafen ges också upplysningen att tomträttshavaren vid fastighetsreglering kan ha rätt till ersättning i vissa fall.

8. Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt är tomträtten enligt 13 kap. 26 § jordabalken likställd med fast egendom. En tomträtt bör ses som fast egendom så snart det är fråga om ett tvångsförvärv som berör tomträtten, vare sig tvångsförvärvet riktas mot fastigheten i sig eller mot tomträtten som sådan (jfr prop. 1972:109 s. 388 f. och s. 420).

Ersättning vid expropriation eller inlösen enligt plan- och bygglagen

Expropriationslagens regler

9. Av 1 kap. 1 § expropriationslagen följer att en fastighet som upplåtits med tomträtt får exproprieras. I 1 kap. 2 § anges att utan hinder av att tomträtt enligt 13 kap. 26 § jordabalken vid expropriation är likställd med fast egendom får sådan rätt upphävas eller begränsas genom expropriation.

10. När expropriation sker av en fastighet som har upplåtits med tomträtt, liksom när själva tomträtten upphävs eller begränsas genom en sådan åtgärd, följer av 13 kap. 26 § jordabalken att tomträttshavaren har rätt till expropriationsersättning enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen. Om fastigheten exproprieras i sin helhet är utgångspunkten att ersättning ska utgå med ett belopp som motsvarar marknadsvärdet. Exproprieras i stället en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av marknadsvärdet som uppkommer genom expropriationen. I båda fallen ska därutöver ersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen.

Ersättning vid vissa former av inlösen enligt plan- och bygglagen

11. I 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900) finns regler om genomförande av detaljplaner. Enligt 13 § får en kommun lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt 14 kap. 14 § är en kommun vidare skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in sådan mark eller sådant annat utrymme.

12. Inlösen enligt lagen betraktas som ett tvångsförvärv som liknar expropriation. När kommunen har utövat sin rätt eller har varit skyldig att lösa in mark eller utrymme ska därför 4 kap. expropriationslagen tillämpas vid bestämmande av ersättningen (se 6 kap. 17 § och 14 kap. 23 § plan- och bygglagen).

13. När en fastighet har upplåtits med tomträtt, ska det som sägs i plan- och bygglagen om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas på tomträttshavaren eller tomträtten (se 1 kap. 5 §). Det innebär att tomträttshavaren vid kommunens inlösen av mark har rätt till ersättning av kommunen enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen. Ersättningen ska alltså bestämmas på motsvarande sätt som om fastigheten hade exproprierats (se p. 10).

Ersättning vid överföring av mark genom fastighetsreglering

Fastighetsägarens rätt till ersättning

14. Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet till en annan. Vederlag för sådan överföring ska i första hand utgå i mark men ersättningen kan i stället betalas i pengar, om det är mer ändamålsenligt (se 5 kap. 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen). Fastighetsreglering får i regel inte ske om det finns en byggnad på den mark som är tänkt att överföras. Det är inte heller tillåtet att genomföra en fastighetsreglering som försämrar möjligheterna att använda en fastighet för det ändamål som den är avsedd för eller att ändra fastighetens graderingsvärde i betydande omfattning. (Se 5 kap. 7 och 8 §§.)

15. Enligt 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen får mark i vissa fall överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Det krävs inte heller något samtycke till åtgärden från fastighetsägaren. Förutsättningen för sådan fastighetsreglering är att marken enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för och

marken därmed kan inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 plan- och bygglagen. Det är i dessa fall fråga om ett tvångsförvärv som liknar expropriation (jfr p. 12).

16. Syftet med att införa 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen var att ge kommuner en möjlighet att använda sig av fastighetsreglering i stället för plan- och bygglagens inlösenregler. De senare bedömdes kunna medföra nackdelar för kommunen i flera olika avseenden, bl.a. då inlösenförfarandet är långsammare och mera kostsamt. (Se prop. 1991/92:127 s. 30 f.)

17. När mark överförs med tillämpning av 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen ska den överförda marken värderas och ersättas. Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar (se 5 kap. 10 §). Egendomen ska då värderas enligt 5 kap. 10 a §.

18. Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen (se p. 11 och 12) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap. expropriationslagen (se 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen). Avsikten är att samma ersättningsregler ska gälla oavsett om marköverföringen sker genom fastighetsreglering eller genom inlösen enligt plan- och bygglagen. (Se prop. 1991/92:127 s. 32 f., 39 f. och 63 samt prop. 2009/10:162 s. 74 och 101.)

Tomträttshavarens rätt till ersättning

19. Någon särskild regel om att tomträttshavare ska likställas med fastighetsägare finns inte i fastighetsbildningslagen. Utgångspunkten enligt 13 kap. 26 § jordabalken är emellertid som nämnts att tomträtt ska likställas

med fast egendom vid expropriation eller liknande tvångsförvärv.

Ordalydelsen talar för att tomträttshavare också vid fastighetsbildning ska behandlas på motsvarande sätt som fastighetsägare när ersättningen ska bestämmas.

20. I samma riktning talar det förhållandet att tomträttshavaren vid såväl expropriation som inlösen av mark enligt plan- och bygglagen har rätt till ersättning bestämd enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen. En fastighetsreglering i de fall som avses i 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen innebär att tomträttshavaren försätts i samma läge som om inlösen skett enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Vidare utgör fastighetsbildning i dessa fall ett direkt alternativ till inlösen, där lagstiftaren strävat efter att ersättningsregleringen ska vara densamma för de båda förfarandena.

21. Slutsatsen av det nu anförda är att ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas även i förhållande till tomträttshavare, om den fastighet som tomträtten är upplåten i minskas till följd av en fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen.

22. Det innebär att marknadsvärdet av det som tomträttshavaren har förlorat ska ersättas och att värdet vid ersättningsbestämningen ska räknas upp med 25 procent (se 4 kap. 1 § första och andra styckena expropriationslagen). Såsom expropriationslagens bestämmelser är utformade kan det inte anses finnas något egentligt utrymme för att vid bestämmande av den marknadsvärdeförlust som kommunen har att ersätta ta hänsyn till den eventuella jämkning av tomträttsavgälden som skulle kunna bli en följd av fastighetsbildningen (jfr 7 kap. 30 § jordabalken och se p. 7).

Bedömningen i detta fall

23. Den aktuella marken kunde överföras genom fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen. Stiftelsen har således rätt till ersättning

beräknad enligt 4 kap. expropriationslagen för den marknadsvärdeförlust som blev följden för stiftelsen av att mark frångick den fastighet som tomträtten är upplåten i.

24. Högsta domstolen delar Mark- och miljööverdomstolens bedömning i frågan om marknadsvärdet. Kommunens överklagande ska därför avslås.

25. I mål om marköverföring enligt 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen ska den som är ersättningsskyldig för mark eller rättighet bära sina egna rättegångskostnader samt de kostnader som denne orsakar motparten genom att överklaga. Om motparten orsakar kostnader genom vårdslös processföring eller om ersättningsanspråket är oskäligt kan fördelningen ske på annat sätt. Detta gäller både i Mark- och miljööverdomstolen och i Högsta domstolen. (Jfr 17 kap. 3 § andra stycket och 18 kap. 2 § andra stycket.)

26. Det finns inte skäl att ändra vad Mark- och miljööverdomstolen bestämt om fördelningen av rättegångskostnaderna där. Kommunen ska också ersätta stiftelsen för rättegångskostnad i Högsta domstolen. Yrkat belopp får anses skäligt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Ann-Christine Lindeblad, Johnny Herre (referent), Malin Bonthron och Johan Danelius
Föredragande har varit justitiesekreteraren Henrik Jonsson