



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2020-06-15
Stockholm

Mål nr
F 7489-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-07-03 i mål nr F 1768-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Haparanda kommun
953 85 Haparanda

Ombud: Advokaten x

Motpart

RYM Markutveckling AB, 556688-5199
Lugnetvägen 38
137 36 Västerhaninge

Ombud: Advokaten y

SAKEN

Fastighetsreglering berörande FA1 och FA2 i Haparanda kommun Lantmäteriets ärendenummer BD15677

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
2. Haparanda kommun ska ersätta RYM Markutveckling AB för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 74 250 kr, varav 59 400 kr avser ombudsarvode och 14 850 kr mervärdesskatt.

Dok.Id 1495276

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Haparanda kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om fastighetsreglering och ställa in förrättningen. I andra hand har kommunen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets beslut om ersättning, ändra Lantmäteriets beslut om fördelning av förrättningskostnaderna på så sätt att dessa kostnader i stället ska betalas av RYM Markutveckling AB samt förplikta RYM Markutveckling AB att ersätta kommunen för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

RYM Markutveckling AB har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Haparanda kommun har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Genom ett exploateringsavtal daterat den 13 februari 2006 har parterna kommit överens om förutsättningarna för fastighetsregleringen. Bolaget saknar grund för påståendet att överenskommelsen inte längre skulle vara rättsligt bindande. Överenskommelsen är bindande och kan inte ensidigt frånfallas av den ena parten. Bolaget har inte visat att det har rätt att frånfalla överenskommelsen. Exploateringsavtalet ska därför läggas till grund för prövningen i målet.

I exploateringsavtalet anges att marken, som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats, ska övergå i kommunens ägo i första hand genom fastighetsreglering men först sedan bolaget byggt ut den. Vidare anges att marken ska överlåtas för sammanlagt 1 000 kr. Gator, gång- och cykelvägar samt trafikplatser som anlagts av bolaget inom etapp 1 är inte utförda i enlighet med ortens sed och har därmed inte färdigställts. Förutsättningarna för en fastighetsreglering enligt avtalet är därför inte uppfyllda och förrättningen bör ställas in.

Kommunen har åberopat samma bevisning här som i mark- och miljödomstolen.

RYM Markutveckling AB har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, har kommunen en ovillkorlig skyldighet att lösa in allmän platsmark om bolaget begär det. Den allmänna platsmarken i etapp 1 har färdigställts i enlighet med detaljplanen. Parterna är däremot inte överens i frågan om marken har färdigställts enligt exploateringsavtalet eller inte.

Kommunen ska ersätta bolaget för marken som reglerats över och ersättningen ska enligt 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, bestämmas med utgångspunkt i 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Bolaget har inte under processen lämnat samtycke till någon annan reglering av ersättningen. Den tid som förflutit sedan exploateringsavtalet träffades mellan bolaget och kommunen är relevant för bolagets rätt att frånfalla avtalet. Till det kommer en mängd ytterligare händelser, bl.a. en antagen och lagakraftvunnen detaljplan, kommunens vägran att sköta driften av området och tvisten mellan parterna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ska fastighetsreglering ske?

RYM Markutveckling AB:s ansökan om fastighetsreglering avsåg ursprungligen den allmänna platsmarken inom samtliga etapper av exploateringen av FA2.

Underinstanserna har funnit att fastighetsreglering ska ske endast beträffande den allmänna platsmarken inom den genomförda etapp 1. Eftersom bolaget inte har överklagat mark- och miljödomstolens dom är frågan i Mark- och miljööverdomstolen om fastighetsreglering ska ske på så sätt att den allmänna platsmarken inom etapp 1 genom fastighetsreglering ska föras över till kommunens fastighet.

I 14 kap. 14 § PBL anges att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt den detaljplan som gäller för FA2 ska Haparanda kommun vara huvudman för den allmänna platsmarken på fastigheten. RYM Markutveckling AB har därmed en ovillkorlig rätt att påfordra att den allmänna platsmarken inom den anlagda etapp 1 inlöses av kommunen. Att ~~köpfattningen~~ att de gator, gång- och cykelvägar samt trafikplatser som anlagts av bolaget inom etapp 1 inte är utförda i enlighet med ortens sed och därmed inte kan anses utförda enligt exploateringsavtalet ändrar inte den bedömningen. Mark- och miljööverdomstolen finner, i likhet med underinstanserna, att den allmänna platsmarken inom etapp 1 på FA2 genom fastighetsreglering ska överföras till kommunens fastighet FA1. Kommunens överklagande i denna del ska därför avslås.

Ersättning för marköverföring

Kommunen har, som talan får uppfattas, gjort gällande att bolaget genom exploateringsavtalet har samtyckt till att 5 kap. 10 och 10 a §§ FBL inte ska tillämpas vid bestämmandet av ersättningen för marken som överförs och att ersättningen i stället ska bestämmas enligt avtalet. Bolaget har motsatt sig att exploateringsavtalet skulle ha den innebörden och gjort gällande att ersättningen enligt 5 kap. 10 a § FBL ska bestämmas med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Enligt 5 kap. 18 § första stycket FBL får vissa sakägare disponera över tillämpningen av de regler som gäller för fastighetsregleringen. Stycket innehåller fyra punkter som anger i vilken utsträckning detta får ske. I bestämmelsens andra punkt, som nu är aktuell, anges att avsteg får göras från bl.a. ersättnings- och värderingsreglerna i 5 kap. 10-12 §§ FBL, om de sakägare, vilkas rätt är beroende av åtgärden, samtycker till det. I övriga punkter föreskrivs i stället att där berörda sakägare ska lämna medgivande.

Högsta domstolen har i flera avgöranden behandlat frågor om medgivande enligt paragrafen. Av avgörandena framgår att ett medgivande som en sakägare har lämnat vid förrättningen normalt är bindande för denne. Även en överenskommelse om

fastighetsreglering som träffats före förrättningens inledande har ansetts innebära att ett medgivande har lämnats vid förrättningen, när överenskommelsen kunnat knytas till ansökan om regleringsåtgärden på så sätt att den innehållit en förklaring från den medgivande sakägaren om att denne biträdde ansökan (NJA 1984 s. 531 I-III). Något avgörande av Högsta domstolen rörande samtycke enligt andra punkten finns däremot inte. Varken lagen eller dess förarbeten innehåller någonting som tyder på att avsikten har varit att medgivande och samtycke i paragrafen ska behandlas olika i processuellt hänseende. En förutsättning för att ett samtycke ska vara bindande för en sakägare är alltså att det har lämnats vid förrättningen.

Enligt det exploateringsavtal som parterna träffade den 13 februari 2006 skulle mark för gata, belysningsanläggning, vatten och avloppsledningar, avloppspumpstation, gång- och cykelvägar samt park inom FA2 överföras till kommunens fastigheter genom fastighetsreglering eller, om sådan inte beviljades, överlätas till kommunen genom köp. Vidare angavs i avtalet att kommunen skulle ersätta bolaget med 1 000 kr för marken och anläggningarna.

Det finns ingenting i avtalet som ger uttryck för att det är avsett att åberopas som ett samtycke vid en kommande förrättning. Det är dessutom så att förrättningen inleddes först nio år efter det att avtalet träffades. Avtalet har alltså inte, på det sätt som redogjorts för i 1984 års avgöranden, varit knutet till ansökan om regleringsåtgärden. Det kan mot den bakgrunden inte anses utgöra ett samtycke lämnat vid förrättningen och det medför således inte att avsteg ska göras från 5 kap. 10-12 §§ FBL när ersättningen bestäms. Haparanda kommuns överklagande ska därför avslås.

Sammanfattande bedömning

Mark- och miljööverdomstolen finner, i likhet med mark- och miljödomstolen, att RYM Markutveckling AB:s ansökan om fastighetsreglering avseende den allmänna platsmarken inom etapp 1 av exploateringen av FA2 ska bifallas samt att RYM Markutveckling AB, vid ersättningens bestämmande, inte genom exploateringsavtalet har samtyckt till att avsteg görs från 5 kap. 10-12 §§ FBL. Som mark- och miljödomstolen har funnit ska därför Lantmäteriets beslut om ersättning för den

överförda marken, fördelning av förrättningskostnader och avslutande av förrättningen undanröjas och målet i dessa delar ska återförvisas till Lantmäteriet för förnyad behandling.

Ersättning för rättegångskostnader

Enligt huvudregeln i 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader. I mål om ersättning för marköverföring ska dock enligt paragrafens andra stycke sakägare som avstår mark få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.

Bestämmelsen i paragrafens första stycke ska enligt 17 kap. 3 § första stycket FBL tillämpas även i Mark- och miljööverdomstolen. I mål om ersättning för marköverföring gäller enligt 17 kap. 3 § andra stycket FBL att den som har att betala ersättning för mark alltid själv ska bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga, om inte något annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Kommunen har förlorat den del av målet som avser fastighetsreglering. När det gäller den del av målet som avser ersättning för marköverföring följer det av 16 kap. 14 § andra stycket FBL att kommunen inte har rätt till ersättning för sina kostnader i mark- och miljödomstolen. Det finns därför inte skäl att på yrkande av kommunen ändra det som mark- och miljödomstolen har bestämt om rättegångskostnaderna där.

När det gäller rättegångskostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen är det med hänsyn till utgången skäligt att kommunen ska ersätta RYM Markutveckling AB för den del av bolagets rättegångskostnader som hänför sig till frågan om fastighetsreglering. I den del av målet som avser ersättning för marköverföring följer det av 17 kap. 3 § andra stycket FBL att kommunen ska ersätta bolaget för rättegångskostnaderna här. Den av bolaget yrkade ersättningen är skälig.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas till Högsta domstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2020-07-06

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig), hovrättsrådet Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Inger Holmqvist (skiljaktig).

Föredragande har varit Vilma Herlin.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Tekniska råden Jan Gustafsson och Inger Holmqvist är skiljaktiga i frågan om ersättning för marköverföring och anför följande:

Vi är ense med majoriteten till och med stycke 2 på sidan 5 men vill därefter ha följande skrivning.

Allmänt om exploateringsavtal

För att genomföra en detaljplan ingår parterna normalt sett olika typer av genomförandeavtal. Exploateringsavtal, som används om byggherren äger marken, tas fram i en planeringsprocess som ett led i att komma överens om hur genomförandet ska ske. Kommunens förhandlingsposition baserar sig på det kommunala planmonopolet (SOU 2018:48 del 2). Avtalet godkänns innan detaljplanen antas och blir en bindande förutsättning för den exploatering som ska komma att ske. Avtalet som sådant är ett civilrättsligt avtal men ryms inom kommunens handlingsutrymme. För att göra det måste åtgärderna som preciseras i avtalet vara nödvändiga för planens genomförande och stå i rimlig/skälig proportion till byggherrens åtaganden och nytta av planen.

Grunden för tillämpningen av exploateringsavtalen finns bland annat i de s. k. exploatörsbestämmelserna som fanns med redan när den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, trädde i kraft (6 kap. 19–22 §§ ÄPBL). Dessa innebar att fastighetsägare till mark planlagd som allmän plats kunde bli tvingad att avstå eller upplåta mark utan ersättning, om det var skäligt med hänsyn till den nytta som fastighetsägaren förväntades få av planläggningen. Angående fastighetsägarens nytta av planläggningen ansågs främst värdeökning av fastigheten vara ett giltigt skäl och tillämpligt vid större exploateringar med professionella byggherrar.

Dessa bestämmelser användes i liten utsträckning eftersom de ofta upplevdes som administrativt svåra av kommuner och övriga inblandade. I praktiken upprättades i stället ofta exploateringsavtal mellan kommun och exploatör vid planläggning av områden där kommunen inte var fastighetsägare. Vid införandet av PBL 2011 överfördes dessa bestämmelser till 6 kap. 3-10 och 12 §§ PBL. När exploateringsavtalen lagreglerades 2015 upphörde exploatörsbestämmelserna att gälla, med

motiveringen att det huvudsakliga behovet av dessa bestämmelser i princip föll bort i och med lagregleringen. I förarbetena anges att parterna bör ha frihet att komma överens om sådana situationsberoende och individuellt anpassade lösningar för den aktuella exploateringen, som kan innebära att planprocessen och bostadsbyggande och andra samhällsviktiga projekt kan effektiviseras. Vidare anges att utöver sådana frågor som rör rent ekonomiska förhållanden mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare kan ett exploateringsavtal givetvis också reglera andra förhållanden.

En annan grund för exploateringsavtal är reglerna om gatukostnader (6 kap. 31-38 §§ ÄPBL och 6 kap. 24-27 §§ PBL). Enligt dessa regler får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna inom området ska betala kostnaderna för anläggandet av gator och andra allmänna platser. När det träffas ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör är det därför ovanligt att ersättning för marken betalas utan istället kvittas ersättningen som ska utgå för marken enligt 6 kap. 17 § PBL mot den möjlighet som kommunen har att besluta om att detta ska betalas av exploatören enligt 6 kap. 24 § PBL.

Exploateringsavtalet

Mellan parterna finns ett exploateringsavtal från 13 februari 2006. Exploateringsavtalet innehåller förutom bestämmelser för byggande av gator, va-ledningar mm. och hur anläggningsavgifter för va ska betalas även bestämmelser om marköverföring och ersättning för allmän platsmark i enlighet med den praxis redovisats i det föregående. Denna sista punkt är av intresse i målet och har i exploateringsavtalet formulerats på följande sätt.

”Mark för gata, belysningsanläggning, vatten och avloppsledningar, avloppspumpstation, gång- och cykelvägar och park inom gatuområdet skall genom fastighetsreglering föras över till en av Haparanda stads fastigheter eller om reglering ej beviljas överlätas till Haparanda via köp. Haparanda stad ersätter styrman med 1 000 kr för den mark och alla anläggningar som regleras eller övergår via köp till Haparanda stad.”

Exploateringsavtalet framstår som klart till sin innebörd att parterna vid tiden för avtalets tecknande var överens om att ägandet av allmän plats skulle föras över till Haparanda stad, i första hand via fastighetsreglering och i andra hand via köp, samt att ersättningen för detta skulle uppgå till 1 000 kr. En sådan reglering kan också sägas vara ett standardförfarande vid exploateringsavtal. Avtalet kan därför ses som samtycke enligt 5 kap. 18 § till att ersättningen ska bestämmas på detta sätt vid en framtida fastighetsbildning.

Var exploateringsavtalet tillämpligt vid bestämmandet av inträngsersättningen om förrättningen skett i direkt anslutning till att avtalet tecknats

En av huvudpunkterna i Högsta domstolens rättsfall NJA 1984 s. 531 I-III var att den fastighetsägare som skulle avstå mark hade förklarat att denne biträdde ansökan. Till skillnad från förhållandena i 1984 års fall är det i aktuellt fall ägaren av den fastighet som ska avstå mark som ansöker om fastighetsreglering. Eftersom kommunen har åberopat exploateringsavtalet ska det därför tillämpas vid förrättningen i de delar där det är möjligt att träffa överenskommelser, se utdrag ur Lantmäteriverkets remissyttrande till Högsta domstolen i ovan angivna rättsfall. Jämför även Göta hovrätts utslag den 29 juni 2009 i mål Ö 123-08.

”Utifrån främst ändamålssynpunkt och med beaktande av fördelarna med de båda alternativa rättstillämpningarna talar övervägande skäl för att överenskommelser träffade före ansökan om förrättning, eller efter denna tidpunkt men utanför själva förrättningshandläggningen, bör anses träffade inom förrättningens ram och därmed ha bindande verkan som medgivanden, förutsatt att överenskommelsen i fråga åberopas av åtminstone ena parten vid förrättningen. Det måste självfallet också fordras att överenskommelsen verkligen avser just en sådan fråga som det är möjligt att träffa överenskommelse om vid förrättningen och som parterna har avsett skall fullföljas genom förrättningen. En särskild försiktighet i tolkningen härvidlag kan behöva iakttas när det gäller överenskommelser som träffats längre tid före förrättningen.”

Exploateringsavtalets ålder

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2014 s. 545 prövat frågan om giltigheten av ett avtal med hänsyn till att lång tid förflutit mellan avtalets tecknande och beslut i

fastighetsbildningsärendet. Högsta domstolen säger där att ett medgivande som lämnats på det sätt som skett i målet får emellertid anses förutsätta att fastighetsregleringen genomförs inom en någorlunda rimlig tid. Att lantmäterimyndigheten utan några beaktansvärda skäl inte beslutade om fastighetsbildning förrän tio år förflutit sedan ansökan kom in får anses utgöra en sådan omständighet som gör att klagandena haft rätt att frånfalla sina medgivanden

I aktuellt fall är det dock inte frågan om en ordinär överenskommelse om fastighetsreglering utan om ett exploateringsavtal. När ansökan om fastighetsreglering inkom till Lantmäteriet 2015 hade ca nio år förflutit sedan exploateringsavtalet träffades. Att relativt lång tid kan förflyta mellan tecknandet av ett exploateringsavtal och ansökan om fastighetsbildning för överföring av allmän platsmark är mer eller mindre inbyggt i exploateringsavtalet natur. Beroende på exploateringens storlek och aktuellt efterfrågetryck kan tiden variera inom vida gränser. Exploateringsavtalets ålder kan således inte innebära att det finns skäl för bolaget att frånfalla avtalet.

Vi anser således att RYM Markutveckling AB, genom exploateringsavtalet, har samtyckt till att avsteg görs från 5 kap. 10-12 §§ FBL och att Lantmäteriets beslut om ersättning för den överförda marken därför ska fastställas.

Överröstade i denna fråga är vi i övrigt ense med majoriteten.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-07-03
meddelad i
Umeå

Mål nr F 1768-17

PARTER

Klagande

1. Haparanda kommun
953 85 Haparanda

Ombud: Advokat x

2. RYM Markutveckling AB
Lugnetvägen 38
137 36 Västerhaninge

Ombud: Advokat y

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 7 juli 2017 i ärende nr BD15677, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande FA1 och FA2 i Haparanda kommun

DOMSLUT

- Överklagandena avslås vad gäller Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut.
 - Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut om ersättning, fördelning av förrättningskostnader samt avslutningsbeslut och visar förrättningen åter till myndigheten för förnyad handläggning.
 - Såväl Haparanda kommun som RYM Markutveckling AB ska stå sina egna rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
-

Dok.Id 302283

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

RYM Markutveckling AB (RYM) äger fastigheten FA2 i Haparanda kommun. År 2006 antog Haparanda kommun (kommunen) en detaljplan för fastigheten, akt 25-P06/112. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en nybyggnation av ca 265 enfamiljshus inom området. Enligt planbeskrivningen var avsikten att bygga ut området i fem etapper. Innan planen antogs upprättades ett s.k. exploateringsavtal mellan å ena sidan kommunen och å andra sidan M, företrädare för RYM. Avtalet har varit föremål för tvist i allmän domstol. Detaljplanen vann laga kraft den 13 juli 2006 och planens genomförandetid är 15 år från detta datum. Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

RYM ansökte i juni 2015 hos Lantmäteriet (LM) om fastighetsreglering, innebärande att alla områden av FA2 som utgör allmän plats ska överföras till den angränsande kommunägda fastigheten FA1. RYM:s yrkande preciseras under förrättningens gång till att i första hand omfatta all allmän platsmark inom planområdet och i andra hand till att omfatta allmän platsmark inom den första etappen av utbyggnaden, där bostadstomter avstyckats och lokalgator m.m. delvis anlagts. Kommunen motsatte sig att fastighetsbildningen skulle genomföras, huvudsakligen på grund av att kommunen inte ansåg att RYM fullgjort sina åtaganden enligt exploateringsavtalet, och yrkade att förrättningen istället skulle ställas in.

LM beslutade den 7 juli 2017 om fastighetsreglering innebärande en marköverföring omfattande etapp 1, dvs. enligt RYM:s andrahandsyrkande. LM beslutade vidare att kommunen skulle betala 319 kr i ersättning för den överförda marken, samt att kommunen skulle betala för förrättningskostnaderna. Till grund för ersättningsbeslutet lade LM exploateringsavtalet som kommunen åberopat i förrättningen.

Haparanda kommun och RYM har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

RYM har yrkat:

- I första hand att all allmän platsmark på FA2 ska regleras till FA1, och att ersättningen för överförd mark ska bestämmas till i första hand 3 425 000 kr och i andra hand 12,50 kr per kvadratmeter.
- I andra hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av LM:s ersättningsbeslut, förpliktigar kommunen att till RYM betala 605 000 kr för den överförda marken.

Haparanda kommun har yrkat:

- I första hand att mark- och miljödomstolen upphäver LM:s beslut den 7 juli 2017 och ställer in förrättningen.
- I andra hand att mark- och miljödomstolen, med ändring av LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnader, beslutar att förrättningskostnaderna ska betalas av RYM.
- I tredje hand att, för det fall att RYM:s överklagande inte avslås, förrättningen återförvisas till LM för förnyad handläggning i ersättningsfrågan.

Båda parter har motsatt sig vad motparten har yrkat. Parterna har yrkat ersättning för sina respektive rättegångskostnader.

GRUNDER M.M

Till stöd för sin talan har parterna åberopat samma grunder och omständigheter som har anförts hos LM. De har därutöver anført i huvudsak följande.

RYM*Marköverföring*

Av detaljplanen framgår att kommunen är huvudman för allmänna platser inom exploateringsområdet på fastigheten. Enligt 14 kap. 14 § 1 plan- och bygglagen (PBL) har kommunen en ovillkorlig skyldighet att lösa in sådan allmän platsmark om RYM begär det. Sådan inlösen kan även ske genom fastighetsreglering och kan då inte hindras av villkor för fastighetsreglering i fastighetsbildningslagen (FBL).

Så länge reglering sker i enlighet med detaljplan har områdets exploateringsgrad eller övrig anpassning till detaljplanen inte någon betydelse.

Även för det fall domstolen anser att en prövning ska ske i enlighet med villkoren i FBL presumeras dessa vara uppfyllda då regleringen sker i enlighet med detaljplan. Detta gäller oavsett områdets exploateringsgrad eller dess anpassning till detaljplanen i övrigt. Även för det fall presumption för uppfyllande av villkoren i FBL inte skulle föreligga ska fastighetsbildning beviljas då samtliga villkor för fastighetsbildning är uppfyllda.

Ersättning

Kommunen ska ersätta RYM för reglerad mark beräknat utifrån 4 kap. expropriationslagen i enlighet med 5 kap. 10-10 a §§ FBL eftersom RYM inte lämnat något medgivande till någon annan reglering av ersättningen i processen. För det fall domstolen anser att exploateringsavtalet ingånget mellan parterna år 2006 ska anses som ett medgivande kan det inte längre anses vara rättsligt gällande och i vart fall har RYM i så fall frånfallit det under lantmäteriförrättningen.

Ersättning för all allmän platsmark ska utgå med ett belopp om 3 425 000 kr beräknat genom ett pris per kvadratmeter om 10 kr för en yta om 27,4 ha med ett påslag om 25 procent i enlighet med expropriationslagen. För det fall endast etapp 1 ska överföras ska det ske till en ersättning om 605 000 kr beräknat genom ett pris per kvadratmeter om 12 kr för en yta om 40 317 kvm och med motsvarande påslag om 25 procent.

Förrättningskostnader

Det är uppenbart att det är kommunen som har störst nytta av förrättningen eftersom nyttan ska bedömas utifrån den värdehöjning som fastigheten har genomgått genom regleringen. Det var kommunen som initierade detaljplanläggningen och exploateringen av området. RYM försöker genom fastighetsregleringen inte kringgå någon avtalskyldighet utan lantmäteriprocessen är ett direkt resultat av att kommunen inte uppfyller sina kommunala förpliktelser för området.

Rättegångskostnader

RYM yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med 228 423 kr, varav 111 923 kr avser utlägg för värderingsutlåtande. Utlägget har varit nödvändigt för att få fram en rimlig värdering av marken. Oavsett utgången i målet ska RYM ersättas för sina rättegångskostnader enligt 16 kap 14 § 2 st FBL. Skäligheten i kommunens ersättningsanspråk bestrids.

Övrigt

RYM anser att domstolen är behörig att göra en fullständig prövning av målet. De har dock ingen invändning mot att målet återförvisas till LM om domstolen skulle göra en annan bedömning. Det är dock önskvärt att domstolen i så fall gör LM:s processram tydlig för att undvika en alltför komplicerad process.

Haparanda kommun*Marköverföring*

RYM har ingått ett exploateringsavtal med kommunen för reglering av detaljplanens genomförande. Av exploateringsavtalet framgår att marken för allmänna platser enligt detaljplanen ska övergå i kommunens ägo i första hand genom fastighetsreglering först sedan RYM byggt ut den ifrågavarande marken med gator, gatubelysning, gång- och cykelvägar, parkmark (naturmark), VA-ledningar och avloppspumpstation. Överlåtelsen ska ske för tillhoppa 1 000 kr.

Exploateringsavtalet har stöd i den vid avtalstecknandet gällande offentlighetslagstiftningen enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Enligt bestämmelser i ÄPBL gäller alltjämt följande, såvitt här är aktuellt. När området har bebyggt enligt detaljplanen ska de allmänna platserna enligt planen upplåtas för allmänt begagnande. Vid denna tidpunkt ska de allmänna platserna vara utförda i enlighet med ortens sed. I förevarande fall har inte någon del inom planområdet bebyggt i enlighet med detaljplanen. Kommunens skyldighet att genomföra detaljplanen genom att upplåta de allmänna platserna inom planområdet till allmänt begagnande har därför ännu inte inträtt enligt bestämmelserna i ÄPBL. Detsamma

gäller enligt 6 kap. 18 § i nuvarande PBL. Det är utifrån denna rättsliga reglering som exploateringsavtalet har skrivits.

Av såväl exploateringsavtalet som planhandlingarna framgår den gemensamma partsviljan tydligt. RYM ska färdigställa de allmänna platserna och efter färdigställandet ska kommunen ta över desamma och sköta underhåll och drift. Partsviljan bekräftas av RYM i brev den 2 november 2009. I brevet vidgår RYM att exploateringsavtalet är bindande för parterna, att gatornas ytlager inom etapp 1 inte färdigställts, att kommunen därför inte varit skyldig att överta marken för allmänna platser inom etapp 1 samt att den här redovisade tolkningen av exploateringsavtalet därmed är riktig.

LM har i sitt beslut hänvisat till kommunens skyldighet att enligt 14 kap. 14 § PBL att lösa in allmän platsmark som kommunen ska vara huvudman för om fastighetsägaren begär det. LM bortser därmed från överenskommelsen om fastighetsreglering i exploateringsavtalet i frågan om fastighetsreglering och gör gällande att det i praktiken inte finns några begränsningar för när en fastighetsreglering som den förevarande är tillåten, vilket är felaktigt.

Exploateringsavtalet gäller som en bindande överenskommelse om fastighetsreglering. Det följer otvetydigt av exploateringsavtalet att parterna överenskommit att marken inom planområdet för allmänna platser ska överföras genom fastighetsreglering först sedan de i exploateringsavtalet uppräknade anläggningarna färdigställts. De anläggningar som har anlagts inom etapp 1 har inte färdigställts, då de inte motsvarar standarden för ett permanentusområde i Haparanda centralort. Att iordningställa befintliga byggvägar kommer att vara förenat med stora kostnader för bl.a. asfaltering, som uppskattas till 2 – 3 miljoner kronor. Anläggningarna inom etapp 2 – 5 har inte utförts alls. Kostnaderna för samtliga anläggningar åligger RYM enligt exploateringsavtalet.

Det är i det aktuella målet inte fråga om inlösen utan om fastighetsreglering. FBL:s regler ska därmed tillämpas. Enligt fast praxis kan en överenskommelse om fastig-

hetsreglering inte frånfallas ensidigt. En fastighetsreglering i enlighet med ansökan strider mot mellan parterna bindande exploateringsavtal. Exploateringsavtalets innehåll utgör hinder mot den sökta förrättningen, som ska ställas in. Ansökan ska även prövas mot bestämmelserna i FBL. Fastighetsreglering kan, i vissa fall, ske utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7-8 §§ FBL, men övriga krav, t.ex. krav på varaktig lämplighet, aktualitetskravet och båtnadsvillkoret, ska tillämpas. Eftersom dessa krav inte är uppfyllda ska förrättningen ställas in.

En fastighetsreglering enligt ansökan skulle medföra en mycket splittrad fastighetsindelning. Konkreta planer på fortsatt exploatering saknas. Lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL är därför inte uppfyllt. Inte heller aktualitetskravet eller båtnadsvillkoret är uppfyllt.

Ersättning

Exploateringsavtalet åberopas till stöd för att parterna har överenskommit att RYM ska avstå mark för allmänna platser och tillhörande anläggningar till kommunen mot en ersättning om 200 kr per etapp, dvs. tillhoppa högst 1000 kr. För det fall förrättningen inte ställs in ska exploateringsavtalet läggas till grund för ersättningsbeslutet, i enlighet med vad LM har anfört till stöd för sitt beslut.

Det är av betydelse att RYM inte har uppfyllt sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Det är därför orimligt att RYM ska få fördel av att RYM har ansökt om att fastighetsregleringen ska genomföras i strid mot exploateringsavtalet. Att lång tid har förflutit mellan exploateringsavtalets undertecknande och ansökan om fastighetsreglering beror på förhållanden på RYM:s sida. Tidsaspekten kan därför inte åberopas av RYM till RYM:s fördel, vilket också LM har kommit fram till.

Fråga är inte om inlösen enligt 14 kap. 14 § PBL. Dock ska bestämmelsen i 15 kap. 7 § PBL uppmärksammas. Av bestämmelsen framgår att om avtal träffats mellan fastighetsägare och kommunen i fråga om ersättning så gäller det även mot ny ägare av fastigheten.

LM har grundat ersättningsbeslutet på exploateringsavtalet och har därmed inte gjort någon förrättningsvärdering. Om värdering av marken ska ske bör förrättningen, i enlighet med instansordningsprincipen, återförvisas till LM för fortsatt handläggning i ersättningsfrågan.

Förrättningskostnader

LM har tillämpat huvudregeln i 5 kap. 13 § FBL som innebär att förrättningskostnaderna ska betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. LM har därvid bedömt att kommunen har den största nyttan av marköverföringen. Det är RYM som initierat detaljplaneläggningen, exploateringen av området samt den sökta fastighetsregleringen. Ansökan om fastighetsreglering är ett sätt för RYM att kringgå exploateringsavtalet och RYM:s skyldighet att utföra och färdigställa de anläggningar som följer av avtalet. Detaljplanen har förlorat sin aktualitet på grund av att RYM inte lyckats med planområdets exploatering. Det är RYM som har nytta av fastighetsregleringen och ska därför stå för förrättningskostnaden.

Rättegångskostnader

16 kap. 14 § första stycket FBL åberopas. För det fall rätten skulle finna att bestämmelsen inte är tillämplig åberopas, med stöd av 16 kap. 14 § tredje stycket, 15 kap. 8 § PBL. Därvid görs gällande att det mot bakgrund av exploateringsavtalet och LM:s motivering i denna del måste ha varit uppenbart för RYM att deras överklagande skett utan skälig grund.

Ersättning yrkas för rättegångskostnader uppgående till 88 500 kr. Skäligheten i RYM:s ersättningsanspråk bestrids. Eftersom LM inte har gjort någon förrättningsvärdering har RYM på grund av instansordningsprincipen saknat anledning att i domstolen föra bevisning om markens värde.

UTREDNING M.M

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målet utan att hålla sammanträde. Parterna har slutfört sin talan.

RYM har åberopat ett värderingsutlåtande daterat den 13 september 2017 samt kostnadsräkning.

Kommunen har åberopat detaljplanehandlingar, en utskrift från kommunens hemsida, tabell, kartor, exploateringsavtal, brev från RYM daterat den 2 november 2009, Hovrättens för Övre Norrland dom den 9 juni 2015 i mål nr T 1064-16, RYM:s överklagande av domen, ortofoton över exploateringsområdet samt kostnadsräkning.

DOMSKÄL

Prövningsram

Huvudfrågan för mark- och miljödomstolen är vilka förutsättningar det finns för att genomföra en fastighetsreglering med överföring av mark från FA2 till FA1, samt om en eventuell marköverföring ska omfatta all allmän plats-mark inom planområdet eller enbart allmän plats inom etapp 1, det vill säga den del som är delvis utbyggd. Domstolens bedömning av denna fråga får i sin tur sedan betydelse för frågorna om storleken på en eventuell ersättning för överförd mark, om vem som bör bära förrättningskostnaderna samt om rättegångskostnader.

Exploateringsavtalets betydelse

Mark- och miljödomstolen inleder med att pröva om exploateringsavtalet i någon del kan anses vara ett medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL och därigenom ska ligga till grund för LM:s beslut.

Högsta Domstolen, HD, behandlade frågan om medgivanden vid fastighetsreglering i rättsfallet NJA 2014 s. 545 och uttalade då bland annat följande:

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. 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).

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).

I det nu aktuella fallet är exploateringsavtalet ingånget den 13 februari 2006. Ansökan om fastighetsreglering gjordes först den 25 juni 2015, det vill säga nio år senare. I avtalet förklarar ingen av avtalsparterna att de biträder en eventuell ansökan om fastighetsreglering från andra parten. RYM, såsom sökande till förrättningen, har inte åberopat avtalet utan tvärt om bestridit att det ska läggas till grund för LM:s beslut. Mark- och miljödomstolens bedömning är att förhållandena i det aktuella fallet inte är sådana att avtalet kan anses vara knutet till ansökan på ett sådant sätt att vad som avtalats utgör medgivanden lämnade vid förrättningen. Exploateringsavtalet ska av den anledningen inte i någon del läggas till grund för prövningen av målet.

Förutsättningar och villkor för en marköverföring

Då exploateringsavtalet inte ska läggas till grund för förrättningen får frågan om fastighetsregleringen kan genomföras avgöras genom en prövning av villkoren i 5 kap. FBL. Därutöver gäller de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. FBL.

Enligt mark- och miljödomstolens mening visar utredningen att fastighetsregleringen behövs för att få sökandens fastighet FA2 att stämma bättre överens med gällande detaljplan. Det så kallade förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § FBL gäller därmed inte.

Vidare ska den mark som regleringen avser enligt detaljplanen användas för allmän plats som kommunen är huvudman för. Sådan mark får kommunen lösa in enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL, vilket också innebär att marken enligt 5 kap. 8 a § FBL får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 - 8 §§ FBL.

Kvar återstår att pröva om de särskilda villkoren för fastighetsreglering enligt 5 kap. 4 § FBL, det s.k. båtnadsvillkoret, samt 5 kap. 6 § andra stycket samma lag om alternativa utföranden är uppfyllda.

Båtnadsvillkoret

Enligt båtnadsvillkoret får fastighetsreglering ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Vid genomförande av detaljplaner får normalt båtnadsvillkoret anses vara uppfyllt för fastighetsregleringar som sker i enlighet med en aktuell detaljplan (se Bonde m.fl. Fastighetsbildningslagen, 24 november 2017, Zeteo, kommentar till 5 kap. 4 § FBL). En prövning av villkoret måste dock göras, så vida det inte i detaljplanen meddelats bestämmelser om fastighetsindelning, så kallade fastighetsindelningsbestämmelser, och fastighetsbildningsbeslutet meddelas under detaljplanens genomförandetid, 5 kap. 4 a § FBL. Några fastighetsindelningsbestämmelser finns inte i den nu aktuella detaljplanen.

Den sökta marköverföringen, oavsett om den omfattar all allmän platsmark inom planområdet eller om den endast omfattar etapp 1, utgör enligt mark- och miljödomstolens mening ett viktigt led i genomförandet av detaljplanen. Inte minst när en fastighets överensstämmelse med gällande detaljplan normalt utgör en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas, se 9 kap. 30 § första stycket 1 PBL.

De fördelar som uppkommer genom en marköverföring bör typiskt sett ta sig uttryck i en värdestegring för de fastigheter som har nytta av åtgärden, dvs. de av-

styckade bostadsfastigheterna samt exploateringsfastigheten FA2. För att denna markvärdesstegring ska komma till fullt uttryck förutsätts förstås att de allmänna platserna också iordningställs. Därutöver utgör det som sagts en fördel i sig att fastighetsindelningen kommer att stämma överens med gällande detaljplan.

De kostnader och olägenheter som uppkommer, och som ska vägas mot fördelarna enligt ovan, utgörs i huvudsak av kostnaderna för att iordningställa de allmänna platserna samt förrättningskostnaderna. I en båtnadskalkyl skulle också möjligen kunna beaktas en nuvärdesberäkning av framtida drifts- och underhållskostnader för de allmänna platserna.

När det gäller prövningen av båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Detaljplanen för området medger en utbyggnad av området omfattande ca 265 småhus, vilket med hänsyn till Haparandas storlek och områdets läge får betraktas som ett stort företag. Detaljplanen antogs år 2006 och har en genomförandetid på 15 år, det vill säga till år 2021. Till dags dato har 41 tomter avstyckats varav sju har byggts. Domstolen gör mot den bakgrunden bedömningen att marknadsförutsättningarna för närvarande verkar saknas för att en utbyggnad av hela området ska komma att ske inom överskådlig tid.

Vad gäller etapp 1, det vill säga de 41 bostadsfastigheterna samt allmän platsmark med delvis uppförda anläggningar, anser domstolen att det är helt nödvändigt med hänsyn till de boende i området att utbyggnaden av de allmänna platserna säkerställs och att kommunen som huvudman övertar ansvaret för dessa. Domstolen tar dock ingen ställning i frågan om tiden för överlämnande, utan stannar vid att konstatera att en lämpligare fastighetsindelning och mer ändamålsenlig markanvändning vinnes genom en marköverföring av det område som LM har beslutat, samt att fördelarna härav uppenbart överstiger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

När det gäller området som utgör allmän plats inom övriga delar av planområdet så har LM angett att en marköverföring medför onödiga kostnader samt en mindre lämplig fastighetsindelning ifall exploateringen aldrig färdigställs. LM har även påpekat att kommunen efter genomförandetidens utgång har möjlighet att förändra detaljplanen för området.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s uppfattning såtillvida att en utbyggnad av de allmänna platserna inom hela planområdet skulle medföra betydande kostnader. Med hänsyn till marknadsförutsättningarna är det enligt domstolens mening tveksamt om en sådan åtgärd skulle medföra en värdestegring för de berörda fastigheterna som överstiger dessa kostnader. Dessutom bör det beaktas den minskade handlingsfrihet som en marköverföring innebär, med hänsyn till möjligheterna att framledes ändra eller upphäva detaljplanen för att möjliggöra en annan användning av området.

Mark- och miljödomstolen gör mot ovan beskrivna förhållanden således bedömningen att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL är uppfyllt för en marköverföring i enlighet med LM:s beslut (etapp 1), men inte för en marköverföring omfattande all allmän platsmark inom området.

Övriga villkor och mark- och miljödomstolens slutliga bedömning

Eftersom båtnadsvillkoret endast är uppfyllt för den marköverföring som LM har beslutat om blir det inte aktuellt att pröva villkoret i 5 kap. 6 § andra stycket FBL om alternativa utföranden.

En överföring av markområdet inom etapp 1 bedöms även vara förenlig med de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. Hinder mot åtgärden föreligger inte.

Såväl kommunens förstahandsyrkande om att förrättningen ska ställas in, som RYM:s förstahandsyrkande om en marköverföring omfattande all allmän platsmark i området ska därför avslås och följaktligen ska LM:s fastighetsbildningsbeslut stå fast.

Ersättning

Ersättning till följd av fastighetsreglering regleras i 5 kap. 10–12 §§ FBL. Om värdet av den mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. Vid värdering av egendom som skulle kunna tas i anspråk genom expropriation eller annat tvångsförvärv, såsom i det aktuella fallet inlösen enligt PBL, ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL, tillämpas. Enligt 4 kap. 1 § ExL ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde jämte ett påslag om 25 procent av marknadsvärdeminskningen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom åtgärden, ska även sådan skada ersättas.

RYM har inte lämnat något medgivande vid förrättningen avseende ersättningen för den överförda marken. Ersättningen ska därför beräknas enligt ovan. Med hänsyn till rådande instansordning bör dock ersättningen i första hand bestämmas av LM.

LM:s ersättningsbeslut ska därför undanröjas och förrättningen visas åter till LM för förnyad handläggning. Men anledning härav undanröjs även LMs avslutningsbeslut och beslut om fördelning av förrättningskostnader, då dessa bör meddelas i samband med ett slutligt ersättningsbeslut.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

Sakägare som bl.a. avstår mark i mål om ersättning för marköverföring enligt 5 kap. 10 a § andra stycket FBL ska dock, enligt andra stycket 16 kap. 14 § FBL, få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Att märka är att bestämmelsen inte avser mål där tvisten gäller huruvida fastighetsregleringsåtgärd ska få ske eller inte. Avser mål både reglerings- och ersättningsfrågan får en fördelning av

kostnaderna ske, om en tillämpning av de båda styckena ger olika resultat (se Bonde m.fl. Fastighetsbildningslagen, 24 november 2017, Zeteo, kommentar till 16 kap. 14 §)

Huvudfrågan i det nu aktuella målet är om fastighetsreglering ska ske eller inte. Med hänsyn till att förrättningen visas åter för förnyad handläggning i ersättningsfrågan ska 16 kap. 14 § första stycket FBL tillämpas.

Mot bakgrunden av utgången i målet finner mark- och miljödomstolen det skäligt att båda parter står sina egna rättegångskostnader.

HUR DOMEN ÖVERKLAGAS, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 24 juli 2018.

Anders Carlbaum

Daniel Janonius Löwgren

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Carlbaum och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren. Föredragande har varit tingsnotarien Agnes Halvares.