



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2012-08-29
Stockholm

Mål nr
F 3607-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-03-27 i mål F 1539-11,
se bilaga A

KLAGANDE

1. B S

2. J H S

3. J R S

4. Y S

Ombud för 1-4: advokaten J S

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

Ombud: kommunjuristen K S

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastighet X, Y och Q i Halmstads kommun

Dok.Id 1018085

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

F 3607-12

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B S, J H S, J R S och Y S

(Ss) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och i andra hand att ersättningen ska fastställas till 27 kr/m². De har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader här.

MARK-OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ss har i allt väsentligt åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan här på samma sätt som vid mark- och miljödomstolen.

Ss har hävdatt att avtalet som tecknades under 1998 inte längre gäller eftersom det gått så lång tid innan fastighetsregleringen genomfördes. De har även invänt mot den avtalade ersättningen, som de menar är för låg mot bakgrund av dagens marknadsvärde och nu gällande ersättningsregler.

En grundläggande rättsprincip är att avtal ska hållas. Ett avtal kan inte ensidigt sägas upp. Om parterna i ett avtal är oense om avtalets giltighet kan talan väckas vid allmän domstol, som också kan pröva bl.a. om avtalets innehåll är oskäligt enligt 36 § avtalslagen. Vid en lantmäteriförrättning kan dock inte en sådan prövning ske. Däremot ska enligt 4 kap. 39 § fastighetsbildningslagen skäligt rådrum lämnas den sakägare som vill väcka talan för prövning av en fråga som inte kan avgöras vid förrättningen och vars behandling kan föranleda att förrättningen förklaras vilande.

I detta fall har lantmäterimyndigheten lagt det skriftliga avtalet från 1998 som grund för 1998 års beslut om fastighetsreglering och det nu överklagade beslutet. Av upprättat förrättningsprotokoll från ett sammanträde den 15 januari 2010 framgår att förrättningsmannen informerat om möjligheten att väcka talan vid allmän domstol om avtalets giltighet och att handläggningen skulle fortsätta tills vidare. Därefter har beslut om fastighetsreglering meddelats den 11 maj 2010, såvitt framgår, i enlighet med det parterna avtalade om 1998, dock att kommunens erbjudande om indexuppräknings av den avtalade ersättningen jämte ränta också bifallits.

Genom den tid som förflutit mellan sammanträdet i januari och beslutsdagen har Ss fått skälig tid på sig för att väcka talan. De har inte påstått att talan väckts.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att Sönnemarks är bundna av den skriftliga överenskommelsen. Den omständigheten att lantmäterimyndigheten har beslutat i enlighet med kommunens erbjudande om indexuppräknings och ränta på den avtalade ersättningen medför inte att Ss inte skulle vara bundna av avtalet. Vad de i övrigt anfört kan inte heller leda till att den beslutade fastighetsregleringen ska undanröjas. Vid denna utgång ska de själva svara för sina rättegångskostnader.

Mark- och miljööverdomstolen tillåter att domen får överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2012-09-19

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsråden Rose Thorsén, referent, och Mikael Hagelroth samt tekniska rådet Cecilia Undén. Domen är enhällig.

Föredraganden har varit Aurora Hanhisalo



VÄNERSBORGS
TINGSRÄTT
Mark- och
miljödomstolen

DOM
2012-03-27
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 1539-11

KLAGANDE

1. B S

2. J H S

3. J R S

4. Y S

Ombud för samtliga: Advokat J S

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

Ombud: K S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Halmstads kommun beslut 2010-05-11, dnr Nk1 981064,
se bilaga 1

SAKEN

fastighetsreglering berörande fastigheterna X, Y och Q

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 194597

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

BAKGRUND

Målet rör fastighetsreglering rörande fastigheterna X, Y och Q. Fastigheten Y, liksom A, ägs av Halmstads kommun. Fastigheterna X och Q ägs av olika medlemmar av familjen S. Fastigheten X ägs sedan länge gemensamt av J R, B och Y S. Fastigheten Q ägdes 1998 av J R S, men ägs nu av hans son J H S.

De delar av fastigheterna som berörs av förrättningen ligger vid västerhavet och består av en strandremsa jämte innanför denna liggande parkering samt villafastigheter med mellanliggande vägar.

I januari/februari 1998 träffade ägarna av fastigheterna X, Y, A och Q, dvs. berörda personer i familjen S och Halmstads kommun, en överenskommelse innebärande att

- 1) Ss fastighet X skulle avstå all allmän platsmark (främst vägar) jämte kvartersmark längs vägarna samt den utbyggda parkeringsplatsen vid havet jämte avloppspumpstationen till kommunens fastighet Y,
- 2) Ss fastighet Q skulle avstå vissa markområden till kommunens fastigheter Y och A samt
- 3) kommunens fastighet A skulle avstå visst markområde till Ss fastighet Q.

I ersättningshänseende innebar överenskommelsen att 19 500 kr skulle betalas till Ss för marköverföringen 1), att ingen ersättning skulle utgå för marköverföringarna 2) och 3) samt att 2 100 kr skulle betalas till Ss för flyttning av staket mellan fastigheterna Y, A och Q. Vidare skulle utgå ersättning för ledningsrättsupplåtelse med 1 000 kr.

Redan i maj 1997 hade Halmstads kommun till Lantmäterimyndigheten ingett en ansökan om fastighetsreglering avseende bl.a. fastigheten A. I ansökan anges bl.a. att ”förrättningen kommer att utökas med X”.

Den 26 juni 1998 genomfördes fastighetsreglering innebärande bl.a. att Ss fastighet Q avstod 89 m² till kommunens fastighet A samtidigt som den tillfördes 349 m² från den av andra privatpersoner ägda fastigheten B. Förrättning avseende resterande delar av 1998 års överenskommelse genomfördes emellertid inte vid detta tillfälle.

2007 tillskrev J R och J H S Halmstads kommun och förklarade att 1998 års överenskommelse inte längre gällde eftersom de inte erhållit någon betalning och lång tid förflutit sedan avtalstidpunkten.

2010 genomfördes resterande del av förrättningen grundad på 1998 års överenskommelse. Förrättningen innebär att kommunens fastighet Y tillförs ett område om 3,1167 ha från X och tre områden om sammanlagt 944 m² från Q. Vidare meddelas två förordnanden avseende avtalsservitut. Dessa senare förordnanden är dock inte aktuella i mark- och miljödomstolen.

Som ersättning för marköverföringen har lantmäteriet förpliktat Halmstads kommun att betala 33 260 kr med viss fördelning till delägarna av X. Beloppet grundas på den i 1998 års överenskommelse angivna ersättning 19 500 kr uppräknad med konsumentprisindex och ränta.

De 3,1167 ha som överförts från X till Y består till övervägande del av vägmark och annan allmän platsmark. Ett område om ungefär 3 000 m² närmast strandområdet avser mark som använts för parkeringsändamål. Ungefär hälften av detta område har emellertid Sönnemarks lagt igen och stängslat in för något år sedan.

YRKANDEN M.M.

J R, B, Y och J-H S har nu yrkat i första hand att förrättningen ska upphävas och i andra hand att ersättningen ska bestämmas till 81 000 kr, utgående från ett kvadratmeterpris om 27 kr för det 3 000 m² stora parkeringsområdet, eller det lägre belopp som domstolen finner skäligt.

Halmstads kommun har bestritt ändring.

J R, B, Y och J-H S har anfört följande till utveckling av sin talan.

Det är ostridigt att det slutits ett avtal mellan parterna, men det har förflutit alltför lång tid från det att avtalet ingicks. Avtalet är oskäligt och fastighetsdomstolen bör med beaktande av 36 § avtalslagen lämna hela avtalet utan avseende eller jämka priset uppåt. Fastighetsbildningslagen utgör tolkningsunderlag vad gäller avtalets skälighet. - Alternativa lösningar finns. De är beredd att erbjuda alternativ mark för parkeringsplatser istället för den begärda. Den aktuella marken är nu återställd som betesmark efter att ha varit grusad och använd som parkeringsplats under en längre tid. Bättre vore att använda mark som ligger norr därom. Vad gäller vändplatserna lämpar sig den aktuella marken inte för det. Kommunen har egen mark där de kan förlägga vändplatser. Det råder ändrade förhållanden sedan överenskommelsen. De fyra vändplatserna ligger på presumtiv tomtmark.

Någon fastighetsreglering har inte kommit till stånd i till överenskommelsen näran-sluten tid och de har därför under 2007 sagt upp överenskommelsen. Den allmänna utgångspunkten måste vara jordabalkens regler om att avtal om framtida överlåtelse om fast egendom är ogiltiga samt att köps fullbordan eller bestånd ej för göras bero-ende av villkor under mer än två år från dagen då köpehandlingen upprättades. Av särskild betydelse är härvid bestämmelsen i jordabalken 4 kap 7 §, enligt vilken köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom för-rättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprätta-des.

Kommunens ansökan om fastighetsreglering är p.g.a. angivna brister ogiltig. Vidare gäller att kommunens ansökan om fastighetsreglering är ingiven före det överens-kommelsen träffades och enbart underskriven av kommunens företrädare trots att blanketten stadgar att samtliga sökande ska underteckna densamma. En ansökan om fastighetsreglering kan inte göras före det att en överenskommelse/köpekontrakt har

träffats. Om så ändå vore rättsligt möjligt, måste det ställas som ett minimikrav att samtliga sökanden måste ha undertecknat ansökan. Till detta kommer att omfattningen av förrättningen går utöver vad som följer av ansökan. Detta utgör i sig en grund för ogiltigförklaring av förrättningen i dessa delar.

Handlandet torde även strida mot Europakonventionen för de mänskliga rättigheterna, om skyddet för egendom. Redan tidsaspekten i sig på kommunens "öppethållande" under 12 år av frågan om klagandens mark skulle fränhändas dem genom fastighetsreglering eller inte, har medfört en sådan olägenhet att det kommer i konflikt med egendomsskyddet i konventionen.

Vidare gäller att den från början stipulerade köpeskillingen successivt förlorat i värde i förhållande till marknadsvärdet. Detta torde särskilt gälla strandnära områden på exempelvis västkusten. Det är helt orimligt om en kommun tilläts att låta en överenskommelse om fastighetsreglering bestå under lång tid samt därvid låta en tillika överkommen ersättning "urvattnas" i förhållande till markens marknadsvärde. Ett sådant förfaringssätt torde vara direkt oförenlig med såväl "inhemska" regler som egendomsskyddet i Europakonventionen. Motsvarande mark avsedd som parkeringsplats har överlåtits till Laholm för 27 kr/m². Även med den uppräknings som kommunen anger i yttrandet blir kvadratmeterpriset ca 3,50 kr. Skillnaden är således mycket stor och den angivna ersättningen är oskälig.

Vad gäller delförrättningen fick de kännedom om denna först genom svar från kommunen 2008-08-28. Någon kungörelse känner de inte till. De borde ha erhållit besked om förrättningen eller i vart fall protokoll av förrättningen inom besvärstiden.

De har erbjudit kommunen att arrendera ett närliggande område som lämpar sig lika väl - eller bättre - som parkeringsplats. Kommunen har emellertid avböjt detta.

Vad avser fastigheten Q har kommunen genom förrättningen erhållit mark som inte finns angiven vare sig i något avtal eller i någon ansökan. Den tillkommande marken ska enligt uppgift användas som vändplan. Marken lämpar sig emel-

lertid illa såsom vändplats. Därtill kommer att kommunen redan äger näransluten mark, som lämpar sig avsevärt bättre som vändzon.

Halmstads kommun har anfört följande.

Mark- och miljödomstolen kan inte pröva förrättningen utifrån avtalslagen. S blev av lantmäterimyndigheten informerad om att de kunde väcka talan mot kommunen angående avtalet och att fastighetsmålet då kunde vila. Ss valde dock att inte göra så och nu är det för sent. Domstolen är vidare förhindrad från att pröva skäligheten av den ersättning som lantmäteriet beslutat eftersom ersättningen har sin grund i en överenskommelse mellan parterna. Parterna har kommit överens om en ersättning, vilken kommunen till och med räknat upp.

När Halmstads kommun ingav ansökan om lantmäteriförrättning förelåg ett behov av sådan förrättning, bl.a. med avseende på ett säkerställande av kommunens befintliga VA-anläggningar i Påarp med omnejd. En stor mängd fastigheter berördes, bl.a. Q och X.

Förhoppningen var att de i lantmäteriansökan önskade åtgärderna skulle komma till stånd genom överenskommelser med berörda fastighetsägare. Så blev också fallet genom att en överenskommelse ingicks i början av år 1998. Parter i överenskommelsen var kommunen såsom fastighetsägare och ledningshavare samt övriga berörda fastighetsägare. Att överenskommelsen har en vidare omfattning än ansökan om lantmäteriförrättning, saknar betydelse eftersom det är överenskommelsen som legat till grund för det efterföljande förrättningsbeslutet. Att framhållas är även att Sönnemark, när överenskommelsens ingicks, inte på något sätt framförde någon erinran mot att denna hade en vidare omfattning än den inledande ansökan.

I överenskommelsen anges att kommunen ”ansöker om och betalar kostnaderna för fastighetsbildningen. Ägarna X och ägaren av Q biträder härmed ansökan.” Motsvarande text finns under avsnittet om ledningsrätt. Härigenom faller invändningen att ansökan om lantmäteriförrättning inte undertecknats av samtliga inblandade fastighetsägare, likaså invändningen om att samtliga fastigheter inte angivits i nämnda ansökan.

Enligt överenskommelsen, sidan 2, ska ersättningar erläggas " ...före avslutandet av förrättningen." Därigenom saknar klagandens påpekande om att någon ersättning inte erlades "...i näransluten tid" relevans.

Till saken hör också att en delförrättning genomförts med stöd av ifrågavarande överenskommelse i lantmäteriärendet 1380K-8079. Inga invändningar har framförts mot den förrättningen, trots att underrättelse utgått till J S om att ärendet skulle avslutas. Den genomförda förrättningen har också på sedvanligt sätt införts i fastighetsregistret med den publicitetsverkan ett införande får.

Påståendet om att kommunen erhållit mark av Q utan stöd i överenskommelsen är felaktigt. Fråga är inte om köp i jordabalkens mening, utan om fastighetsreglering samt ledningsrätt.

När det gäller ersättningen till kommunens parter i den omnämnda överenskommelsen finns det dock skäl att framhålla att ersättningen räknats upp enligt index. Därtill har en uppräknings skett med s.k. avkastningsränta.

DOMSKÄL

Parternas överenskommelse träffades redan 1998 och det är anmärkningsvärt att fastighetsreglering rörande de centrala delarna av överenskommelsen inte genomfördes förrän 2010. Enbart den omständigheten att lång tid förflutit mellan överenskommelse och förrättningsavslut medför emellertid inte att överenskommelsen inte gäller.

Överenskommelsen syftar till äganderättsövergång beträffande berörd mark och resultatet av den efterföljande förrättningen kan sägas bli detsamma som om marken överlåtits genom köp. Enligt rättspraxis (se NJA 2001 s. 456) gäller emellertid att överenskommelse rörande fastighetsreglering inte är att likställa med köp eller byte av fast egendom. Den särskilda regleringen som gäller beträffande fastighetsöverlåtelser blir därför inte tillämpliga i målet.

En överenskommelse om fastighetsreglering är ett avtal som omfattas av avtalslagens bestämmelser. Således kan en sådan överenskommelse bli föremål för en bedömning enligt 36 § avtalslagen. Varken innehållet i överenskommelsen, förekommande omständigheter eller annat är emellertid - särskilt mot bakgrund av den uppräkning som skett av ersättningen - av sådan art att det förekommer anledning att jämkna överenskommelsen eller att lämna den utan avseende.

Enligt fast praxis (se NJA 1984 s. 531) gäller att ett medgivande som lämnas under en förrättning är bindande för den som lämnat medgivandet och att det ankommer på den som gör gällande annat att visa någon omständighet som gör att han eller hon inte skulle vara bunden av medgivandet. Vidare gäller att ett medgivande som lämnats i en överenskommelse som syftar till fastighetsreglering ska anses vara lämnat vid förrättningen. Här har parterna träffat en överenskommelse om fastighetsreglering. Enligt överenskommelsen ska fastighetsbildningen ombesörjas av Halmstads kommun och bekostas av kommunen. Enligt överenskommelsen ska vidare ersättning utgå med visst belopp. Genom att skriva på överenskommelsen har Sönnemarks lämnat ett medgivande som ska anses lämnat under förrättningen. Som anförts ankommer det under sådana förhållanden på dem att visa att omständigheterna är sådana att de inte är bundna av medgivandet. Sönnemarks har inte visat detta.

Såvitt kan bedömas följer genomförd förrättning parternas överenskommelse i samtliga delar.

Vad som förekommit kan inte anses stå i strid med Europakonventionen för mänskliga rättigheter eller någon annan tillämplig rättsregel.

Vid angivna bedömningar ska överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2

Överklagande senast den 17 april 2012

Göran Stenman

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.