

Till

Högsta domstolen

Endast via e-post:

hogsta.domstolen.enhet2@dom.se

Stockholm den 22 december 2020

Mål T 3781-20

Angående fastighetsreglering berörande Haparanda 3:18 och Skönvik 1 i Haparanda kommun

Undertecknade, ombud för RYM Markutveckling AB ("RYM") får härmed inkomma med yttrande över Haparanda stads ("Kommunen") överklagande i enlighet med domstolens föreläggande.

1. **INSTÄLLNING TILL YRKANDEN M.M.**
 - 1.1 Kommunens ändringsyrkanden bestrids. RYM yrkar att Högsta domstolen ("HD") ska fastställa Mark- och miljööverdomstolens ("MÖD") dom.
 - 1.2 RYM yrkar ersättning för rättegångskostnader i HD med belopp som kommer att anges senare.

2. GRUNDER

- 2.1 RYM anför samma grunder i nu aktuella delar som i MÖD. De är enligt följande och termen medgivande används gemensamt för samtycke och medgivande.

Ersättning för allmän platsmark

- 2.2 Kommunen ska ersätta RYM för reglerad mark beräknat utifrån 4 kap Expropriationslagen i enlighet med 5 kap 10-10 a §§ FBL.
- 2.3 RYM har aldrig lämnat medgivande till någon annan reglering av ersättning i processen.
- 2.4 För det fall domstolen anser att exploateringsavtal ingånget mellan parterna 2006 ska anses som ett medgivande kan det inte längre anses vara rättsligt gällande och i vart fall har RYM frånfallit det under lantmäteriprocessen varför Expropriationslagens regler ska tillämpas.

3. BEMÖTANDE AV KOMMUNENS ÖVERKLAGANDE SAMT UTVECKLING AV TALAN

- 3.1 Nedan utvecklar RYM sina grunder samt bemöter vad Kommunen anför i sitt överklagande. Även om endast ersättningsfrågan är uppe för prövning anser RYM att det krävs en redogörelse även för övertagandeskyldigheten i sig i vissa delar för en förståelse av omständigheterna i detta fall och den konsekvens en ändring av domen från MÖD kan få även i andra fall.
- 3.2 **Kommunens argument, Den andra frågan: Ersättning för marköverföring**
- 3.2.1 Kommunens argumenterar under denna rubrik att exploateringsavtalet ska ses som ett samtycke i processen samt, som det får förstås, att exploateringsavtalets ålder i sig inte ska ge RYM rätt att frånfalla sådant samtycke.
- 3.2.2 Kommunen verkar således anse att frågan om när möjlighet att frånfalla samtycke hittills har varit av relevans i målet utifrån de förutsättningar som HD satt upp i NJA 2014 s. 545. Detta är dock felaktigt. Varken

Mark- och miljödomstolen "(MMD") eller MÖD har bedömt denna fråga. Anledningen är att man kunnat konstatera att det inte ens går att anse att ett samtycke lämnats från RYM vid förrättningen. Att pröva vilken rätt RYM har haft att fränfalla ett samtycke som lämnat under pågående förrättning har således inte varit behövtigt.

3.3 Angående medgivande och samtycke

- 3.3.1 Precis som domstolarna konstaterat ska ett medgivande lämnas under själva förrättningen för att kunna läggas till grund för ett beslut i förrättningsärendet. Det är huvudregeln. Som avsteg från det har man dock i praxis genom NJA 1984 s 531 I-III accepterat att ett medgivande också kan tolkas in om den enskilde i en överenskommelse om fastighetsreglering angett att ansökan biträds av den enskilde och en sådan ansökan sedan ges in. För detta krävs dock också att medgivandet har skett i väldigt nära samband tidsmässigt till ansökan.
- 3.3.2 Är dessa krav inte uppfyllda går det inte heller att anse att ett medgivande är lämnat i enlighet med 5 kap 18 § FBL.
- 3.3.3 I detta fall rör det sig istället om att bedöma om samtycke har lämnats, kring detta finns ingen uttrycklig praxis. Som MÖD mycket riktigt konstaterar finns dock inget som ens tyder på att avsikten har varit att medgivande och samtycke ska behandlas olika i processuellt hänseende. Det kan i det sammanhanget också noteras att det i hänvisade rättsfall såväl som i NJA 2014 s 545 fanns invändningar om att för det fall fastighetsreglering skulle ske, skulle det ske till annan ersättning än enligt överenskommelsen mellan parterna. I inget fall har domstolarna funnit skäl att separat behandla huruvida överenskommelsen rörande ersättningen, dvs samtycket, ska behandlas på annorlunda vis än överenskommelsen rörande fastighetsregleringen i sig, dvs medgivandet. Detta talar också med styrka för att samma juridiska bedömning ska göras av båda typerna av processuella dispositioner.
- 3.3.4 Det är nämligen just som processrättshandling som ett medgivande respektive samtycke ska behandlas. Huruvida en civilrättslig bundenhet föreligger har ingen betydelse för att bedöma frågan om medgivande och samtycke (däremot borde rimligtvis avsaknaden av civilrättslig

bundenhet göra att det svårligen kan anses föreligga en överenskommelse).

- 3.3.5 Med hänsyn till det ovan sagda konstaterar därför såväl MMD och MÖD att det inte lämnats något medgivande i detta fall. Det är ju så att det (i) inte finns något medgivande under själva förrättningen, att det (ii) inte finns någon förklaring från RYM att man biträder en ansökan om fastighetsreglering baserat på exploateringsavtalet (tvärtom har RYM i sin ansökan bestridit att avtalet ska ha betydelse), samt att det (iii) saknas tidsmässigt samband mellan det som skulle kunna tolkas som ett medgivande, exploateringsavtalet och ansökan om förrättning.
- 3.3.6 Att det förhåller sig så här verkar Kommunen inte ha förstått eller åtminstone bortser man från det då man i kritik av MÖD och MMD påstått att domstolarna gjort en felaktig tolkning av NJA 2014 s. 545 och menar att HD därför måste "klargöra om exploateringsavtalets ålder kan innebära skäl för en part att i en förrättning frångå avtalet".
- 3.3.7 Det är möjligt att denna fråga behöver förtydligas genom praxis men inte på grund av tidigare domar i detta ärende, den frågan är nämligen inte prövad. Varken MÖD eller MMD har berört NJA 2014 s 545 och frågan om det är möjligt att i detta fall frångå ett medgivande eller samtycke då det inte har behövts.
- 3.3.8 Som angivits krävs det att vissa rekvisit är uppfyllda för att en överenskommelse ingången innan en förrättning ska kunna ses som ett medgivande i förrättningen. De rekvisiten är inte uppfyllda i detta fall varför det varit enkelt för domstolarna utifrån vad som fastställts i NJA 1984 s 531 I-III att konstatera att något medgivande eller samtycke inte lämnats i detta fall.
- 3.3.9 Som redan redogjorts för är denna situation inte aktuell här och som kommer redogöras för nedan är inte heller exploateringsavtalet som sådant giltigt ens civilrättsligt mellan parterna i aktuella delar.
- 3.4 Rätt att frångå medgivande och samtycke**
- 3.4.1 Om HD skulle anse att ett samtycke är lämnat i förrättningsprocessen så har dock RYM haft rätt att frångå detta under processen. Om

exploateringsavtalet reglering i sig kan ses som ett samtycke och om det sedan också ska anses ha skett i förvaltningsprocessen, vilket vore ytterst märkligt, ska ju också i en sådan situation den tid som förflutit från samtycket räknas in som relevant i enlighet med NJA 2014 s. 545. I fallet fick en part frånfalla ett medgivande (som ska behandlas likadan som samtycke vid en bedömning) just på grund av den tid som förflutit.

- 3.4.2 Genom en analogi till jordabalkens regler kom HD fram till att ett medgivande får frånfallas om fastighetsregleringen inte genomförts inom någorlunda rimlig tid (från medgivandet). I fallet rörde det sig om 10 år, i vårt fall rör det sig om drygt 11 år (till beslut av Lantmäteriet). Än mer intressant är att HD gör en analogi till den sex månaders gräns som finns i 4 kap 7 § JB. Av det kan man dra slutsatsen att den tid som förflutit i nuvarande fall är tillräckligt lång för att få frånfalla ett medgivande.
- 3.4.3 I NJA 2014 s. 545 finns också en till motiveringen skiljaktig minoritet som i sak bekräftar tolkningarna ovan genom att i punkten 15 ange sin tolkning av NJA 1984 s. 531, nämligen att huvudregeln är att ett avtalat medgivande endast kan åberopas om det är knutet till ansökan om reglering samt i punkten 21 ange att en omedelbar invändning mot tidigare medgivande leder till att medgivandet inte längre är giltigt, oavsett avtalsrättslig verkan. Med andra ord spelar det ingen roll om avtalet i sig är civilrättsligt giltigt, det enda relevanta är om båda parter alltså är överens om att det ska ligga till grund för förrättningen.
- 3.4.4 Det ska tilläggas att även om HD anser att ett frånfallande endast kan ske i undantagsfall är tiden i sig inte den enda faktorn som kan göra att sådan rätt ska anses föreligga, vilka övriga faktorer som kan ge den rätten är dock inte fastslaget i praxis. I nu aktuellt fall finns en mängd ytterligare händelser såsom en antagen och laga kraftvunnen detaljplan, Kommunens vägran att sköta driften av området, tvisten mellan parterna med mera. Dessa faktorer är sådana ändrade förutsättningar som även i annat fall skulle ge RYM rätt att frånfalla ett medgivande.
- 3.4.5 Gällande nu aktuellt fall har RYM då dessutom hela tiden i förrättningsprocessen tydligt angivit att man inte åberopar

exploateringsavtalet utan tvärtom anser att avtalet saknar rättslig betydelse i förrättningsprocessen.

- 3.4.6 För det fall domstolen skulle mena att exploateringsavtalet i sig kan anses vara ett samtycke i processen har alltså RYM med rätten på sin sida frånfallit detta samtycke.

3.5 Exploateringsavtals särskilda ställning

- 3.5.1 Kommunen har i sitt överklagande och framför allt genom utlåtande från Sverige Kommuner och Regioner ("SKR") framfört åsikten att exploateringsavtal ska hanteras annorlunda än övriga överenskommelser om fastighetsreglering när en bedömning ska göras, så som det får förstås, avseende såväl medgivande som samtycke vid ett fastighetsregleringsärende.
- 3.5.2 Det kan inledningsvis konstateras att tidigare nämnda prejudikat från HD i flera fall rör situationer där en kommun tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering för att uppfylla stadsplaner eller detaljplaner, säkerhetsställa vattentillgång för kommuninvånare samt liknande trängande behov. Det har i dessa fall inte haft någon påverkan på domstolens bedömning av när ett medgivande respektive frånfallande av medgivande kan anses ha skett eller får ske.
- 3.5.3 Det huvudsakliga argumentet i utlåtandet från SKR för en särreglering av exploateringsavtal jämfört med andra avtal i ersättningsfrågan synes vara att det *"enligt förbundet få stora – och delvis svåröverskådliga konsekvenser – om uttryckliga bestämmelser i ingångna exploateringsavtal om t.ex. markersättningar inte anses vara bindande vid t.ex. efterföljande lantmäteriförrättningar"*, samt att det måste *"beaktas att en detaljplan enligt PBL ska ha en genomförandetid på mellan 5 och 15 år. I detta ligger att lagstiftaren förutsett att genomförandet av en detaljplan inte alltid kan ske i närtid. Detta är också utgångspunkten både för exploatörer/byggherrar och för kommunen. Det är många omständigheter som kan påverka när en exploatering kan genomföras. Kommunen – både som planmyndighet och som avtalspart – måste därför kunna räkna med att ett exploateringsavtal som träffats för att reglera och säkerställa plangenomförandet är bindande hela den tid som krävs för genomförandet, om inte annat uttryckligen reglerats. Det gäller både tidpunkten för de*

marköverföringar som är avsedda och den ersättning som ska utgå vid sådana överföringar”.

- 3.5.4 Som RYM tolkar Kommunens och SKR:s argumentation är det främst av förutsebarhetsskäl som exploateringsavtal, som i sig påstås ha en längre genomförandetid än andra avtal, ska särregleras som avtalstyp.

Bristande förutsebarhet

- 3.5.5 Vad gäller detta argument kan man för det första konstatera att den civilrättsliga bundenheten inte påverkas av fastighetsregleringen. Skulle en part civilrättsligt vara bunden av andra åtaganden får icke uppfyllda skyldigheter kring detta prövas på annat sätt. Varför det skulle vara ett särskilt stort problem avseende exploateringsavtal framgår inte av SKR:s argumentation. Rimligen är ovan återgivna situationer från relevant praxis i så fall minst lika problematiska när fastighetsreglering sker under andra villkor än det civilrättsliga avtalet. Det har som nämnts inte påverkat domstolarnas bedömning av frågan.
- 3.5.6 Det finns inget skäl för en kommun att just i koppling till exploateringsavtal få en särreglering jämfört alla andra avtalssituationer, innefattandes även kommunens egna exploateringsliknande avtal, med hänsyn till förutsebarheten. Tvärtom finns stora problem med förutsebarheten om en avtalsform skulle regleras annorlunda än alla andra.
- 3.5.7 Den första frågan är ju när ett samtycke kan anses ha lämnats i processen (vilket tidigare gått att konstatera är att jämställa med medgivande). Gällande rätt är att det ska ske under förrättningen, genom att i avtalet ange att man biträder ansökan eller genom att åberopa avtalet i förrättningen. För att nå slutsatsen att ett samtycke lämnats i detta fall skulle HD behöva komma fram till att det i stort sett räcker med att det finns ett exploateringsavtal som berör frågan, oavsett när detta ingåtts. Det finns inget i formen av exploateringsavtal som motiverar ett så kraftigt avsteg från gällande rätt och en sådan kraftig särreglering från övriga avtalstyper med hänvisning till förutsebarheten.
- 3.5.8 Vidare krävs det i detta fall att det inte heller ska anses möjligt att frånfalla sådant samtycke. Det är klart att förutsättningarna i fallet hade givit RYM rätt att frånfalla samtycket om sådant skulle anses ha lämnats

utifrån NJA 2015 s 545. Det finns inget skäl att särreglera exploateringsavtal heller i denna fråga med hänsyn till förutsebarheten.

- 3.5.9 I fall som detta, och rimligen i de flesta exploateringar, diskuterar vi en kommuns rätt att på något sätt överta allmän platsmark. På vilket sätt så ska ske kan parterna avtala om men kommunen har alltid en ovillkorlig rätt att överta denna mark. En kommun kan när som helst påkalla en sådan fastighetsreglering. I sammanhanget saknar det helt betydelse om de civilrättsliga villkoren är uppfyllda eller inte. I vårt fall har kommunen uppställt vissa krav på färdigställande innan övertagande. RYM menar att dessa är uppfyllda vilket Kommunen bestrider. Oavsett det hade Kommunen i detta fall, och en kommun rent generellt, när helst kunnat initiera en fastighetsreglering utan att exploatörens civilrättsliga skyldigheter för den skull påverkas.
- 3.5.10 I detta mål är frågan uppe till prövning endast rörande ersättningen. Skulle HD komma fram till samtycke kring ersättning vid exploateringsavtal ska regleras på andra sätt än övriga avtal kvarstår frågan hur medgivande ska regleras vid exploateringsavtal, dvs en överenskommelse kring själva marköverföringen i sig och inte ersättningen. Förutsebarheten blir obefintlig för en avtalspart om frågorna om medgivande och samtycke skulle regleras olika.
- 3.5.11 Att i senare praxis i så fall ge samma särställning för medgivanden kopplat till exploateringsavtal som samtycken skulle i sin tur stå i direkt strid med de tvingande reglerna i JB 4 kap 7 § och den sex månaders gräns för fastighetsregleringar som finns där. I fall med frånfallande av medgivande under en pågående förrättning rör det sig ju bara om en analogi till JB men skulle tiden för när ett medgivande kan anses ha skett i en förrättning utökas förbi sex månader innan ansökan gjorts skulle alltså inte bara FBL:s utan också JB:s regler åsidosättas, men bara i fall som rör exploateringsavtal.
- 3.5.12 Vidare avseende konsekvenserna för förutsebarheten för det fall HD skulle anse att det i fallet ska göras avsteg från 5 kap 10-10 a§ FBL kan konstateras att frågan som föreligger för fastighetsregleringen i sig i det här fallet, nämligen när en kommun vill hindra en sådan med

hänvisning till exploateringsavtal, att även den skulle skapa en stor osäkerhet kring framtida fastighetsregleringar.

- 3.5.13 Att man godtyckligt som kommun skulle kunna hävda att fastighetsreglering inte ska ske, som Kommunen gjort i detta fall, på grund av att något villkor i exploateringsavtalet inte skulle vara uppfyllt är i sig orimligt och skulle sätta FBL ur spel.
- 3.5.14 Skulle samtycke kring ersättning kunna anses ha lämnats i det här fallet skulle dock i slutändan HD tvingas till även ett sådant prejudikat om man inte önskade att det skulle bli skillnad hur ett exploateringsavtal har rättsverkan i ett fastighetsbildningsärende beroende på om en kommun på eget bevåg skrivit in begräsningar i sin övertagandeplikt i strid med PBL och FBL, om det rör sig om en helt frivillig fastighetsreglering eller om det bara rör sig om ersättning i respektive situation.
- 3.5.15 Det kan här tilläggas att SKR i sitt utlåtande menar att det är lika viktigt för en kommun att ett exploateringsavtal är tvingande till den tidpunkt som en kommun ska tvingas ta över allmän platsmark som till vilken kostnad och att ett exploateringsavtal, som det får förstås, därför ska binda parterna helt kring dessa båda frågor oavsett vilka tvingande bestämmelser man avviker ifrån.
- 3.5.16 Vill HD ändra gällande rätt för att bringa förutsebarhet för kommuner i dessa situationer skulle man alltså också i slutändan behöva tillåta kommuner att helt sätta PBL och FBL ur spel och med egna godtyckliga villkor eller påstådda tolkningar av sådana villkor själv styra helt vilka förpliktelser en kommun har kring ägandet av allmän platsmark, men då bara i fall med exploateringsavtal.
- 3.5.17 En sådan lösning skulle möjligen vara "praktisk" för kommunerna men helt orimlig för alla tänkbara motparter.
- 3.5.18 Slutligen kan i denna del konstateras att det man skulle uppnå genom att helt omstöpa gällande rätt och omintetgöra det ansvar och den reglering som finns i PBL och FBL i dessa delar är att ge kommunen ett omständligt offentlighetsrättsligt svar på något som redan idag enkelt går att lösa civilrättsligt. Som nämnts finns ju oavsett fastighetsregleringen

samma civilrättsliga förpliktelser kvar och samma möjlighet att driva dessa frågor rättsligt om det behövs.

3.6 Den civilrättsliga bedömningen och konsekvenserna i aktuellt fall

- 3.6.1 Som konstaterats har det i målet ingen betydelse om parterna har ett civilrättsligt giltigt avtal eller inte så länge det inte innebär att ett samtycke är lämnat i processen (och samtycket inte heller senare frånfallits). Att det faktiskt inte finns någon civilrättsligt giltigt avtal parterna emellan som reglerar nu aktuella frågor gör dock att ett samtycke under inga omständigheter kan anses ha lämnats.
- 3.6.2 Fram till denna process har parterna nämligen hela tiden varit eniga om att exploateringsavtalet inte var giltigt längre än maximalt två år avseende framtida överlåtelse av platsmarken. Detta konstateras också av hovrätten i det civilrättsliga målet parterna emellan på sidan 4 i dom av den 9 juni 2015 i mål T 1064-14. I domen konstateras vidare att detta var en förutsättning som båda parter var medvetna om vid avtalets ingående. Att avtalet i denna del inte kan ha någon längre giltighetstid än så stämmer också väl överens med de nämnda regleringarna som finns i 4 kap 4 och 7 §§ JB.
- 3.6.3 Det ska här framhållas att Kommunen tidigare felaktigt återgivit viktiga förutsättningar kring exploateringsavtalet tillkomst. Som RYM flera gånger tidigare påpekat initierades till exempel inte exploateringen av RYM utan av Kommunen.
- 3.6.4 Vad sedan gäller den tidigare argumentation förd av Kommunen för att visa parternas avsikt med exploateringsavtalet är den i stora delar missvisande. Till exempel är det Kommunen själv som har formulerat genomförandebeskrivningen, som för övrigt inte har någon juridisk betydelse. Till skillnad från vad Kommunen i tidigare instanser verkat antyda fanns det heller aldrig från någon part en avsikt att RYM skulle sköta någon drift av området, marken skulle ju övertas så fort den var färdigställd och inflyttning skedde.
- 3.6.5 Som också framhållits ovan fanns det sedan inget hinder och inte heller några skäl för Kommunen att inte överta marken när RYM så önskade från 2008 och framåt.

- 3.6.6 Kommunen har dock vägrat både övertagande och drift med hänvisning till att asfaltering inte skett. Hade parterna avtalat om att RYM skulle ha svarat för asfaltering (vilket bestrids) hade inte deras skyldighet därtill förändrats av att Kommunen övertagit marken.
- 3.6.7 Inga civilrättsliga åtaganden hade förändrats av Kommunens övertagande och inga civilrättsliga eller övriga hinder fanns heller för sådant övertagande.
- 3.6.8 För att återkoppla till förutsebarhetsargumentet ovan hade alltså Kommunen för maximal förutsebarhet kunnat ta över de allmänna platsmarkerna omedelbart men fortfarande kunnat tillämpa bestämmelserna i exploateringsavtalet i den mån dessa på civilrättslig grund varit giltiga.
- 3.6.9 Att Kommunen valt att agera annorlunda är ingen anledning att senare belöna dem genom att ändra gällande praxis, och då dessutom göra det på bekostnad av möjligheten till tydlighet i framtida rättstillämpning.
- 3.6.10 Det här fallet illustrerar tydligt varför Kommunen och SKR:s önskan om enhetlighet och förutsebarhet för en kommun inte är förenligt med den lagreglering som finns eller förutsebarhet eller rimlighet för någon annan part än en kommun.
- 3.6.11 Skulle, som SKR önskar, en fastighetsreglering kunna hindras av att en kommun inte anser att alla civilrättsliga villkor inträtt kan en kommun sätta sig i en utpressares roll där man själv helt fritt väljer när en fastighetsreglering ska ske. Motparten har själv ingen möjlighet att påkalla en fastighetsreglering utan är fast med marken till dess kommunen bestämmer att man önskar ta över den.
- 3.6.12 Det här är precis vad som skett i detta fall där RYM upplever ett tillstånd av rettslöshet.
- 3.6.13 Visserligen rör detta mål endast ersättningen i samband med reglering (och är i övrigt förklarat vilande). Konsekvenserna för RYM i aktuellt fall blir inte graverande om HD nöjer sig att endast ändra gällande rätt avseende frågan om samtycke.

3.6.14 Konsekvensen skulle dock som nämnts i så fall bli att fråga om samtycke och medgivande regleras olika och frågan om samtycke i sig regleras olika mellan olika typer av avtal. Den förutsebarhet som idag finns i den här typen av frågor omintetgörs, endast på bekostnad av att belöna slarviga eller illvilliga kommuner, och detta trots att civilrättsliga åtgärder är möjliga att vidta för att hantera de problem som Kommunen menar att man nödvändigtvis måste hantera genom att ändra gällande rätt i strid med uttryckliga bestämmelser i både PBL och FBL.

4. KOMPLETTERANDE YTTRANDE

- 4.1 RYM har för avsikt att inhämta ett rättsutlåtande som stöd för sin talan. Med anledning av den korta yttrandefristen har det inte varit möjligt att få fram ett utlåtande inom denna tid.
- 4.2 RYM har varit i kontakt med påtänkt person för yttrande som meddelat att det ska vara möjligt att till RYM överlämna sådant yttrande senast den 31 januari 2021.
- 4.3 Med anledning av det hemställer RYM om att få komplettera detta yttrande senast den 5 februari 2021.

Som ovan

Rikard Teréus



Mats Rydh