

HÖGSTA DOMSTOLEN
JS 36

INKOM: 2021-03-08
MÅLNR: T 3781-20
AKTBIL: 21

Till

Högsta domstolen

Endast via e-post:

hogsta.domstolen.enhet2@dom.se

Stockholm den 8 mars 2021

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 slutförande av sin talan samt kostnadsyrkande i målet i enlighet med nedan.

1. INSTÄLLNING TILL YRKANDEN M.M.

- 1.1 RYM vidhåller sin tidigare inställning samt yrkar ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen med xx kr enligt bifogad kostnadsräkning, se bilaga 1. Av beloppet utgör 130 813 kr ombudskostnader, varav 26 163 kr utgör moms, samt 37 500 kr utgör kostnader för utlåning av Fredrik Warnquist.
- 1.2 Då RYM inte har rätt att lyfta moms för rättegångskostnader på grund av att bolagets huvudsakliga verksamhet inte omfattar mervärdesskatteplikt utgör därför momsen en kostnad i målet.

- 1.3 Avseende rättegångskostnaderna och fördelningen av dessa i tidigare instanser ska det också noteras att frågan som nu är uppe för prövningstillstånd inte har varit i fokus i tidigare instanser. Tonvikten i processen har där istället legat på huruvida Kommunen överhuvudtaget haft en skyldighet att överta området eller inte.

2. BEMÖTANDE AV KOMMUNENS INLAGA, AKTBILAGA 18

- 2.1 Nedan bemöter RYM vad Kommunen anfört i sitt yttrande. Termen medgivande används som tidigare även för samtycke då RYM likställer begreppen i detta rättsliga sammanhang. I slutändan är det förstås så att HD kan finna skäl att avvika från detta.

2.2 Kommunens tolkning av tidigare praxis

- 2.2.1 Kommunen fokuserar inledningsvis under denna del på att det genom NJA 1984 s 531 II-III inte går att tolka fram ett formkrav på att ett medgivande ska vara skriftligt, för att det då skulle strida mot 5 kap 18 § FBL.
- 2.2.2 Kommunen har ett märkligt fokus eftersom något sådant inte är påstått eller ens relevant för målet. Det vitsordas att det med NJA 1984 s 531 II-III inte följer något sådant skriftligt krav på ett medgivande, ett sådant kan alltså vara muntligt och det är inte innebörden av detta formkrav som gör 1984 års fall relevanta.
- 2.2.3 Även om det skulle finnas ett formkrav kan inte RYM förstå vilken betydelse det skulle haft i detta fall då det är omöjligt att förstå Kommunens talan som annat än att det är just det skriftliga exploateringsavtalet i sig som utgör ett medgivande i processen, således skulle även ett skriftkrav vara uppfyllt om Kommunen skulle få rätt i sin argumentation.
- 2.2.4 Det som istället gör att 1984 års fall har relevans är vad som däri fastslås rörande sambandet mellan ett medgivande och en förrättning. Huvudregeln är nämligen att ett medgivande måste vara lämnat under en förrättning. Sker detta muntligen ska det antecknas i protokollet från sammanträdet enligt 8 § FBK. HD har dock genom NJA 1984 s 531 kommit fram till att även ett medgivande lämnat innan förrättningen

kan anses som ett medgivande i förrättningen, men för det krävs det att det "i en överenskommelse om fastighetsreglering har angetts att ansökningen biträds av den fastighetsägare vars enskilda intresse skyddas av lagen". Det är odiskutabelt på det vis som 1984 års fall ska tolkas eftersom det är HD själv som står för tolkningen, i NJA 2014 s 545.

2.3 Tidigare praxis relevans i nu aktuellt fall

Tolkningen av medgivande

2.3.1 Kommunen verkar mena att det för RYM:s möjlighet till framgång i detta mål är nödvändigt att man i likhet med tidigare instanser felaktigt tolkat in ett skriftlighetskrav i medgivandet från 1984 års fall och att HD nu måste ställa detta till rätta. Detta är helt felaktigt. Den situation som föreligger är att HD i 1984 års fall öppnade upp för en viss möjlighet till att ett medgivande faktiskt inte behöver lämnas under en förrättning utan att det kan ske i nära samband med en sådan, genom att skriftligen biträda ansökan. Det är alltså så att 1984 års fall är det som ger Kommunen en viss möjlighet till framgång i denna del.

2.3.2 Nu är det visserligen så att det i nu aktuellt fall inte går att tillämpa 1984 års prejudikat på grund av tidsåtgången som förflutit mellan exploateringsavtalet, om det överhuvudtaget någon gång gått att se som en överenskommelse, och fastighetsbildningsärendet. Inte heller har RYM på något sätt själv åberopat exploateringsavtalet eller hävdatt att det har giltighet i fastighetsbildningsärendet varför det inte är tal om att kravet om "att biträda ansökan" skulle vara uppfyllt på något vis.

2.3.3 Kommunen menar att det är tillräckligt att Kommunen själv åberopat medgivandet. Slutsatsen är orimlig och går emot gällande praxis.

Möjligheten att fränfalla ett medgivande

2.3.4 Slutligen framgår det tydligt av NJA 2014 s 545 att den status ett medgivande har som processhandling gör att även om det på något obegripligt vis skulle gå att tolka in att RYM lämnat ett samtycke i fastighetsbildningsärendet, till exempel genom Kommunens åberopande så som Kommunen verkar göra gällande här, så har man haft rätt att fränfalla detta och så även gjort det.

- 2.3.5 Kommunen har anfört att RYM inte visat på någon omständighet som gör att man inte skulle vara bunden av exploateringsavtalet och därför är man inte tillåten att frånfalla sitt medgivande. Detta är fel, RYM har tidigare pekat på ett antal förändrade förutsättningar från dess att exploateringsavtalet ingicks som RYM i sig menar innebär en sådan förändring. Framför allt framgår det dock också av NJA 2014 s 545 att den tid som förflutit från exploateringsavtalet är en sådan faktor.
- 2.3.6 Kommunen verkar vara av åsikten att förfluten tid inte har betydelse eftersom själva förrättningen inte pågått under den tid som var aktuell i 2014 års fall. Det vore dock orimligt om fallet skulle tolkas på det viset. Anser man i strid med tidigare praxis att det ursprungliga exploateringsavtalet i sig utgör ett medgivande i förrättningen måste det vara tiden från det avtalets ingående som är avgörande, inte tiden för när Kommunen åberopar avtalet i förrättningen.
- 2.3.7 Skulle en annan situation råda skulle man nämligen aldrig kunna väga in förändrade förutsättningar. Rent obsoleta avtal skulle kunna få betydelse utan att en part kan göra något åt det så länge motparten i själva förrättningen åberopar dem och förrättningen i sig inte pågår under en orimligt lång tid. Det är självfallet inte så gällande prejudikat ska tolkas.

Slutsatser

- 2.3.8 Sammanfattningsvis menar RYM i denna del att det RYM anfört utgör gällande rätt och att det tydligt framgår av domar i underinstanserna samt av tillgänglig praxis från HD.
- 2.3.9 För det fall Kommunen ska nå framgång med sin talan måste HD ändra befintligt fastslagen praxis, eller anse att specifika förutsättningar föreligger i detta fall som gör att fastslagen praxis inte ska tillämpas utan en annan bedömning ska göras.

2.4 Speciella omständigheter i detta fall

- 2.4.1 Avseende specifika förutsättningar, förutom exploateringsavtal som berörs nedan, har Kommunen i denna del lyft fram ett antal omständigheter som RYM tolkningsvis förstår som att Kommunen menar att

dessas i sig kan eller ska ha betydelse för HD:s bedömning av frågan i målet.

- 2.4.2 Som RYM identifierat dessa rör det sig om att parterna inbördes är jämbördiga, att RYM varit den part som initierat exploateringen, att det är RYM som sökt om fastighetsreglering samt att tidsutdräkten mellan exploateringsavtalets ingående och lantmäteriförrättningen beror på RYM.
- 2.4.3 Det förnekas att någon av dessa omständigheter kan ha betydelse i målet. För det fall HD skulle anse att omständigheterna är av betydelse kan följande konstateras.
- 2.4.4 Det förnekas för det första att parterna är jämbördiga med hänsyn till att RYM är ett enmansbolag. Det förnekas också att tidsutdräkten mellan exploateringsavtalets ingående och lantmäteriförrättningen beror på RYM samt att RYM varit den part som initierat exploateringen. Åtminstone de två sistnämnda frågorna torde vara rena bevisfrågor där det i målet mot RYM:s bestridande, och utan förd bevisning, knappast går att säga att det är styrkt att dessa speciella förutsättningar föreligger. Omständigheterna i sig kan alltså inte användas som stöd för Kommunen i målet.

2.5 Den särskilda betydelsen av exploateringsavtal

- 2.5.1 I tillägg till ovan har Kommunen tidigare synes gjort gällande att det faktum att detta mål rör en exploatering med ett exploateringsavtal i grunden ska innebära en annan bedömning än vad HD gjort i mer allmängiltig praxis. I denna del får RYM hänvisa till vad man framfört i tidigare inlägga.
- 2.5.2 Det ska dock kring det här noteras att Kommunen nu hävdar att det inte är fråga om att "särbehandla exploateringsavtal utan att tillämpa ändamålsenliga principer". Så som RYM tolkar det menar alltså inte Kommunen längre att det faktum att ett exploateringsavtal är berört i målet ska ha en särskild betydelse för Högsta domstolens bedömning. RYM kan i så fall inte göra annat än att instämma, men vill trots det återigen notera att exploateringsavtal eller inte, så har det aldrig funnits någon möjlighet för RYM att påverka om och när Kommunen själva

kunnat påkalla en lantmäteriförrättning för att överta den allmänna platsmarken. Att påstå, såsom Kommunen gör, att förrättningen är beroende av hur RYM:s exploatering framåtskrider är alltså felaktigt. I det här fallet har dock RYM:s exploatering av nu aktuell platsmark varit klar 2008 utan att Kommunen velat ta sitt kommunala ansvar för den allmänna platsmarken.

Som ovan



Rikard Teréus



Mats Rydh