

Rådgivningsuppdrag Timrå kommun – inlösen av fastighet

Bakgrund:

Fastigheten X är i privat ägo och på denna finns en gravhög. Gravhögen ligger delvis på privat mark, delvis på kommunens mark och är en av de större kända gravhögarna i Timrådalen. Den har varit känd sedan åtminstone början av 1800-talet och är en av ett fåtal stora gravhögar som finns kvar i Timrådalen. I princip omfattar fornlämningen hela fastigheten. Länsstyrelsen bedömer att alla markgrepp på fastigheten kan betraktas som tillståndspliktiga enligt kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen gjorde i november 2013 en anmälan om misstanke om fornminnesbrott mot fastighetsägarna till fastigheten X då de planterat och grävt i gravhögen. Brottsmisstanken lades ner av åklagaren då det framkom att fastighetsägarna hade kontrollerat mot fastighetsregistret vilka "servitut" som eventuellt kunde beröra fastigheten då de några år tidigare köpt denna. Gravhögen fanns vid tillfället inte redovisad i fastighetsregistrets textinformation. Däremot fanns fornlämningen redovisad i registerkartan.

Fastighetsägarna menar att de inte skulle ha köpt fastigheten om de fått vetskap om fornlämningen och har önskat få fastigheten inlöst av staten. Fastighetsägarna har tidigare även begärt skadestånd från staten. Justitiekanslern fann vid sin prövning av skadeståndsanspråket att det inte förekommit fel eller försummelse vid myndighetsutövning enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen beträffande redovisningen till eller i fastighetsregistret gällande fastigheten. Detta under den föregående tioårsperioden som ännu inte preskriberats.

Det finns en gällande byggnadsplan för fastigheten från år 1950.

Fråga:

- Är Timrå kommun är skyldig att lösa in fastigheten.
- Om kommunen inte är skyldiga att lösa in aktuell fastighet; är det någon annan myndighet som borde vara det eller är det fastighetsägarens ansvar?

Vid samtal med Klas Lundgren uppkom även fråga om skadeståndsansvar varför även detta kort kommer att redogöras för.

Är Timrå kommun skyldig att lösa in fastigheten?

Svar:

Det finns flera olika lagar som innehåller bestämmelser om markåtkomst och inlösen. Relevanta lagar i detta fall är expropriationslagen (ExL), fastighetsbildningslagen (FBL), plan- och bygglagen (PBL) och kulturmiljölagen (KML).

Kommunen är såvitt jag kan se inte skyldig att lösa in marken enligt någon av dessa lagar. Däremot har kommunen *möjlighet* att göra så. Nedan kommer regleringen avseende inlösen enligt dessa lagar kortfattat gås igenom.

Expropriationslagen

Enligt 2 kap. 8 § ExL får expropriation ske för att bevara bebyggelse eller fornlämning med ett högt historiskt eller kulturhistoriskt värde eller bereda tillräckligt utrymme däromkring. Mot bakgrund av markens kulturella värden kan det alltså ligga i kommunens intresse att ta över marken.

Expropriation enligt expropriationslagen får dock inte ske om ändamålet lämpligen tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den, se 2 kap. 11 – 12 §§ ExL. Om det finns reglering i annan lag har den lagstiftningen företräde. I första hand ska även frivilliga förhandlingar föras för att se om det går att nå en överenskommelse den vägen.

Fastighetsbildningslagen

Även i fastighetsbildningslagen finns möjlighet enligt 8 kap. till inlösen av mark. Enligt 8 kap. 1 § FBL kan inlösen ske, under vissa förutsättningar, om maken behövs för en storleksrationalisering som är av väsentligt allmänt intresse, se även 8 kap. 2 – 3 §§ FBL. Lantmäterimyndigheten har då möjlighet att förordna att fastighet som ingår i regleringen eller del av sådan fastighet ska genom inlösen överföras till annan fastighet.

Inlösen får vidare ske enligt 8 kap. 4 § FBL för att bringa en fastighet i överensstämmelse med fastighetsindelning i detaljplan, jfr. 4 kap. 18 § PBL. Fastighetsägaren kan i så fall även kräva inlösen.

I det aktuella fallet finns dock ingen detaljplan med en annan fastighetsindelning än dagens indelning. Bestämmelsen är alltså inte tillämplig i detta fall.

Plan- och bygglagen

I plan- och bygglagen finns regler om skadeersättning och inlösen av mark i 14 kap. För ersättning och inlösen enligt detta kapitel krävs att skadan uppkommit på grund av beslut som fattats enligt PBL.

I 14 kap. 10 § PBL framgår att en fastighetsägare kan ha rätt till ersättning om kommunen *i en detaljplan* bestämmer hur *allmänna platser* som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. Ersättning kan då utgå om bestämmelsen innebär att *pågående markanvändning avsevärt försvåras* inom berörd del av fastigheten. Om ett sådant här beslut som medför att användningen av fastigheten *synnerligen försvåras*, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in fastigheten, se 14 kap. 13 § PBL.

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen vidare skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som *enligt detaljplanen* ska användas för en allmän plats, som kommunen ska vara huvudman för, eller för annat än enskilt byggande.

För att dessa bestämmelser ska vara tillämpliga krävs alltså att marken *enligt detaljplan* ska till exempel användas på särskilt sätt. I detta fall finns ingen detaljplan där det framgår att den aktuella fastigheten t.ex. ska användas som allmän plats, eller som allmän plats som ska skyddas på särskilt sätt. De är alltså inte tillämpliga i det nu aktuella fallet.

Kulturmiljölagen

Vad gäller regleringen i kulturmiljölagen finns ingen bestämmelse om skyldighet till inlösen av fastigheter utan enbart för vissa fornynd, se 2 kap. 16 § KML. Däremot kan en fastighetsägare i vissa fall kräva ersättning, till exempel om han eller hon inte får tillstånd att rubba, ändra eller ta bort en *nyupptäckt* fornlämning, se 2 kap 15 § KML. Detta är alltså inte heller tillämpligt i förevarande fall då fornlämningen inte är nyupptäckt.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis finns alltså inget krav på kommunen att lösa in fastigheten. Däremot har kommunen en möjlighet att göra så.

Kan skadeståndsansvar uppkomma på grund av fel eller försummelse vid myndighetsutövning?

En kommun kan bli skadeståndsansvarig enligt skadeståndslagen för fel eller försummelse vid myndighetsutövning, se 3 kap. 2 § 1 skadeståndslagen (SKL). Exempelvis om kommunen fattat beslut om detaljplaner och bygglov på felaktiga grunder. Alla fel som sker i samband med myndighetsutövning är dock inte skadeståndsgrundande. Det krävs vanligen att det förekommit uppenbart oriktiga bedömningar, jfr. prop. 1972:5 s. 518, HD 1994-11-21, mål nr T 5276-93, HD 2003-06-19, mål nr T 989-02 och NJA 2013 s. 1210.

Skadeståndsansvar kan uppstå även på grund av myndighetens underlåtenhet. Då förutsätts att myndigheten har haft skyldighet att handla på visst sätt, t.ex. på grund av en lagbestämmelse, och att underlåtenheten att handla kan bedömas som oaktsam, se Högsta domstolens dom den 18 oktober 2013 i mål T 5180-11 p. 32-39 samt tillägget av samtliga ledamöter och där gjorda hänvisningar.

Preskriptionstiden för skadestånd är 10 år, räknat från den skadegörande handlingen. Efter att preskriptionstiden löpt ut kan inte kommunen ställas till svars för beslut som fattas, se 2 § preskriptionslagen (PresKL). Detta gäller dock endast om något preskriptionsavbrott inte skett, se 5 § PresKL.

I detta fall är besluten om till exempel detaljplan och bygglov fattade för mer än tio år sedan. Preskriptionstiden har alltså löpt ut vad avser dessa beslut. Enligt uppgift från kommunen har heller inga andra lovbeslut eller liknande fattats sedan 1950-talet.

Vad gäller underlåtenhet att till exempel inte upphäva byggrätten finns inte någon lagreglerad skyldighet i t.ex. PBL att göra så. Det finns inte heller vad jag kan se någon praxis gällande detta. Såvitt jag kan se bör underlåtenheten inte kunna föranleda skadeståndsrättsligt ansvar för kommunen.

Om kommunen inte är skyldiga att lösa in aktuell fastighet; är det någon annan myndighet som borde vara det eller är det fastighetsägarens ansvar?

Svar:

Det är i huvudsak samma reglering som är tillämplig för övriga myndigheter som för kommunen. Jag kan inte se att någon annan myndighet skulle vara skyldig att lösa in fastigheten.

Fastighetsägarna kan till exempel, så som framgår av Justitiekanslerns beslut, vända sig till Kammarkollegiet för prövning av om eventuell skadeståndsskyldighet föreligger för staten enligt 19 kap. 37 § jordabalken (JB) och 19 kap. 5 § FBL.

Vidare skulle fastighetsägarna eventuellt kunna vända sig till säljaren. Säljaren har en upplysningsplikt och om han eller hon till exempel förfarit svikligt kan ett skadeståndsansvar uppstå, se 4 kap. 19 § JB. Köparen har dock en långtgående undersökningsplikt vid köp av fastighet och det är köparens ansvar att verifiera om det finns fornlämningar på tomten. Dessutom måste fel i fastighet göras gällande inom skäligen tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet, 4 kap. 19 a § JB. Anspråk för fel i fastighet preskriberas efter tio år. Fastighetsägarna bör alltså, om de skulle vilja vända sig mot säljaren, kontakta en jurist för ytterligare utredning gällande möjligheterna att i deras situation göra så.

Sara Löfqvist
Juridisk rådgivare
JP Infonet

