

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

Mål nr

meddelad i Stockholm den 28 december 2011

T 322-10

KLAGANDE

LP

Ombud: Advokat CBO

MOTPART

Länsstyrelsen i Dalarnas län

791 84 Falun

Ombud: AL och JZ

SAKEN

Inlösen enligt jordförvärvslagen (1979:230)

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts dom 2009-12-18 i mål T 5316-09

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom i huvudsaken och förpliktar staten genom Länsstyrelsen i Dalarnas län att lösa LPs fastighet X 30:8 med 190 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från och med den 20 oktober 2007 till dess betalning sker.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnaderna och förpliktar staten genom Länsstyrelsen i Dalarnas län att ersätta LP för hans rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen med 55 800 kr, varav 55 350 kr ombudsarvode, och i hovrätten med 55 546 kr, varav 43 650 kr ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på 55 800 kr från den 5 juni 2009 och på 55 546 kr från den 18 december 2009 till dess betalning sker.

Högsta domstolen förpliktar staten genom Länsstyrelsen i Dalarnas län att ersätta LP för hans rättegångskostnad i Högsta domstolen med 63 500 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

LP har yrkat att Högsta domstolen ändrar hovrättens dom och förpliktar staten genom Länsstyrelsen i Dalarnas län att lösa in hans fastighet X 30:8 med 190 000 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från och med den 20 oktober 2007 till dess betalning sker.

Länsstyrelsen har motsatt sig att domen ändras.

LP har yrkat ersättning för rättegångskostnader i fastighetsdomstolen, hovrätten och Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. LP äger fastigheten X 30:8 i Dalarnas län. Fastigheten ligger inom glesbygds- och omarronderingsområde. Den består av 2,1 ha skogsmark och 0,1 ha åkermark. Fastigheten har del i Y med rätt till jakt på småvilt.
2. LP sålde år 2007 fastigheten för 190 000 kr. Hans köpare vägrades förvärvstillstånd av länsstyrelsen genom beslut den 5 oktober 2007. Han begärde då att fastigheten skulle lösas, men denna begäran avslogs av länsstyrelsen i beslut den 29 januari 2008 eftersom det avtalade priset bedömdes betydligt överstiga fastighetens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter.

Rättslig reglering

3. Enligt 7 § jordförvärvslagen (1979:230) får tillstånd till förvärv av egendom i omarronderingsområde vägras, om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen. Om tillstånd vägras, är staten enligt 12 § skyldig att på säljarens begäran lösa egendomen till det avtalade priset, dock inte om köpeskillingen inte endast obetydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter eller om avtalsvillkoren i övrigt är oskäligen.
4. Grunden för inlösen skyldigheten har i motiven angetts vara att kretsen av spekulanter på egendom som avses i 12 § jordförvärvslagen i vissa fall starkt begränsas genom lagens föreskrifter och att det därför är rimligt att ägaren också i dessa fall har möjlighet att avyttra egendomen till skäligt pris (prop.

1978/79:85 s. 138). I lagens förarbeten sägs vidare att egendomens avkastningsvärde bör utgöra riktpunkt för bedömningen men att vissa nyttigheter måste värderas med ledning av marknadsvärdet, eftersom det på många lantbruksfastigheter finns värden som inte har samband med egendomens användning för jord- och skogsbruk; som exempel nämns bl.a. byggnader, grustag och jakträtt (a.prop. s. 25 f.).

5. I frågan om vad som avses med att det avtalade priset ”inte endast obetydligt överstiger egendomens värde” uttalas i förarbetena, som hovrätten påpekat, att ”det normalt bör vara tillräckligt med överslagsmässiga värdebedömningar av avkastningsvärdet”. Departementschefen anförde vidare: ”För det fall lantbruksnämnden på grundval av sådana beräkningar kommer till det resultatet att priset är så högt att tillstånd bör vägras bör dock krävas att lantbruksnämnden gör mer noggranna kalkyler om avkastningen av jordbruksjorden och värdet av den växande skogen innan definitiv ställning tas i tillståndsfrågan. Eftersom all värdering är behäftad med osäkerhet anser jag att köpeskillingar eller annat vederlag som endast obetydligt överstiger värderingsresultatet kan godtas. Hur stor avvikelse som bör accepteras får bero på omständigheterna i det enskilda fallet.” (A.prop. s. 26.) Uttalandet avser den värdering som lantbruksnämnden tidigare gjorde inför prisprövningen; men värderingsgrunden var då densamma för prisprövning och inlösen. Det får antas att skälet till att marknadsvärderingen av andra nyttigheter än åkermark och skog inte berördes var att avkastningsvärderingen av sådan mark var huvudfallet. Det finns dock inte någon anledning till att kraven på noggrannhet skulle vara lägre när det gäller länsstyrelsens bedömning av marknadsvärdet på andra nyttigheter.

6. Länsstyrelsen har i målet gjort gällande att marknaden är begränsad till de köpare som redan har mark i omarronderingsområdet och därmed rätt till jakt i besparings-skogen. Jakträtten till den nu aktuella fastigheten tillför således,

med länsstyrelsens sätt att se på saken, inte fastigheten något mervärde. Som hovrätten har funnit saknas dock rättsligt stöd för att vid värderingen begränsa marknaden på detta sätt. Värdet bör alltså bedömas utifrån en marknad där det inte bara finns spekulanter som kan vara säkra på att få förvärvstillstånd.

7. Bevisbördan för att inlösenkyldighet enligt 12 § första stycket första meningen jordförvärvslagen föreligger vilar, som hovrätten funnit, primärt på den som påkallar inlösen. Sökanden har alltså att visa att en försäljning har skett och att förvärvstillstånd vägrats, även om detta normalt inte torde vara tvistigt. När det gäller undantagsregeln i andra meningen i 12 § första stycket förhåller det sig emellertid på annat sätt. Om sökanden har bjudit ut fastigheten på marknaden och ett köp har kommit till stånd, bör utgångspunkten vara att priset är marknadsmässigt. Sökanden torde i allmänhet inte ha tillgång till mera betydande jämförelsematerial och bör inte åläggas någon utredningskyldighet för marknadsmässigheten utöver att förete villkoren för den aktuella transaktionen och vad som har kommit fram om vad andra spekulanter har velat betala för fastigheten. Som länsstyrelsen har anfört i detta mål erhåller däremot länsstyrelsen genom sitt arbete med köp och försäljningar m.m. i omarronderingsområdena en mycket god kännedom om marknaden och marknadspriserna i området. Denna omständighet tillsammans med länsstyrelsens skyldighet att göra mer noggranna kalkyler, om en överslagsbedömning ger vid handen att priset förefaller alltför högt, medför att det bör ligga på länsstyrelsen att visa att det avtalade priset mer än obetydligt överstiger egendomens värde.

Bedömningen i detta fall

8. Det är ostridigt i målet att fastigheten med hänsyn till avkastningen på skogs- och åkermark ska anses vara värd 41 000 kr. Vad som återstår att värdera är fastighetens andel i besparingsskog och den därmed följande

jakträtten. Avgörande för bedömningen av om det avtalade priset mer än obetydligt överstiger fastighetens värde är framför allt vilket marknadsvärde som just jakträtten har.

9. LP har redovisat hur han gick till väga när han bjöd ut fastigheten till försäljning på Blocket. Han har uppgett att han fick in några anbud från spekulanter både i Sverige och i Norge på mellan 150 000 och 200 000 kr, det sistnämnda dock först sedan han hade avtalat om försäljningen till 190 000 kr.

10. Utöver den i målet aktuella försäljningen har LP pekat på sju fastighetsförsäljningar i A, B och C där enligt vad han uppger jakträtten varit helt avgörande för prissättningen; ett exempel är en obebyggd fastighet om 1,5 ha i C med andel i besparingsskog, ett taxeringsvärde på 5 000 kr och en köpeskilling om 225 000 kr. Han har beträffande dessa fastigheter lämnat uppgifter om fastighetsbeteckning, areal, taxeringsvärde, köpedatum och köpesumma.

11. Länsstyrelsen har anfört att jakträtten saknar den betydelse som LP påstår beträffande fastigheten men har inte åberopat någon bevisning för att det avtalade priset vid hans försäljning överstiger egendomens värde. Det sagda innebär att länsstyrelsen inte har visat att priset för fastigheten mer än obetydligt överstiger egendomens värde.

12. Huruvida ett bifall till en begäran om inlösen allmänt sett skulle fördyra och därmed försvåra arronderingsverksamheten, vilket länsstyrelsen har gjort gällande, saknar betydelse vid den prövning som ska göras av statens skyldighet enligt lag mot den enskilde säljaren i ett visst fall.

13. LPs yrkande om inlösen ska därför bifallas. Länsstyrelsen har godtagit det framställda ränteyrkandet.

14. Vid denna utgång ska länsstyrelsen ersätta LP för hans rättegångskostnader i samtliga instanser. Yrkade belopp är skäliga.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Leif Thorsson (referent), Gudmund Toijer, Göran Lambertz och Martin Borgeke
Föredragande justitiesekreterare: Ove Nilsson