



Nacka tingsrätt
Avdelning 2
Box 1104
131 26 Nacka Strand

Yttrande och slutlig bevisuppgift i mål nr T 1403-14

Statoil Fuel & Retail Sverige AB ("Statoil") ./. Nacka kommun ("Kommunen")

Som ombud för Kommunen får jag med anledning av tingsrättens föreläggande, tingsrättens aktbilaga 48, avge följande yttrande.

I Inställning

- 1.1 Kommunen medger att uppsägningen av aktuellt tomträtsavtal, som delgavs Statoil den 16 december 2013, ("Decemberuppsägningen") är ogiltig. Vidare så bestrider Kommunen att uppsägningen av tomträtsavtalet, som delgavs Statoil den 2 januari 2014 ("Januariuppsägningen"), är ogiltig.
- 1.2 Kommunen yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med ett belopp som senare kommer att anges.

2 Sakomständer m m

- 2.1 Grunden för Kommunens inställning är att tomträtsupplåtelsen, enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel samt § 10:2 i tomträtsavtalet, gäller fram till den 1 januari 2019. Uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång, i detta fall före midnatt den 1 januari 2014, är därför utan verkan. Denna

uppfattning delas också av Lantmäteriet, se deras yttrande i mål Å 881-14 avseende anteckning av Januariuppsägningen, bilaga 1:

"Uppsägning som sker tidigare än 5 år före periodens utgång, i detta fall före 2014-01-01, är utan verkan."

- 2.2 Statoil vitsordar att uppsägning av tomrättsavtalet är underkastat tvingande lagstiftning men påstår samtidigt att avtalet endast var uppsägningsbart före årsskiftet, nämligen den 31 december 2013. Kommunen menar att denna talan är motstridig eftersom uppsägning före midnatt den 1 januari 2014 är i strid med indispositiv rätt. Det är mot denna bakgrund som Kommunen i andra hand grundat sin talan på Decemberuppsägningen. Om avtalet, som Statoil påstår, kan sägas upp den 31 december 2013, det vill säga innan årsskiftet 2013/2014, har Kommunens inställning varit att avtalet i så fall även kan sägas upp den 16 december eftersom parterna aldrig avtalat om en enskild dag för uppsägning.
- 2.3 Domstolarna har bedömt både Decemberuppsägningen (Nacka tingsrätt Å 2114-14 och Svea hovrätt ÖÄ 7651-14, **bilaga 2-3**) och Januariuppsägningen (Nacka tingsrätt Å 881-14 och Svea hovrätt ÖÄ 6144-14, **bilaga 4-5**), inom ramen för anteckningsärendena. Tre instanser har bedömt samma sak som nu är föremål för prövning och kommit fram till att Januariuppsägningen genomförts på ett korrekt sätt och i rätt tid. Se tingsrättens skäl i Nacka tingsrätt Å 881-14 s. 4-5:
- "Tingsrätten anser att kommunen delgivit Statoil den skriftliga uppsägningen och anmält denna till inskrivningsmyndigheten som har fört in anteckning däröm i fastighetsregistrets inskrivningsdel, allt ovan i rätt tid."*
- 2.4 Vad gäller Decemberuppsägningen konstaterade Lantmäteriet som skäl för att inte anteckna densamma att Kommunen sagt upp tomrättsavtalet tidigare än fem år före periodens utgång. Tingsrätten fann, i sitt beslut den 21 juli 2014 (Nacka tingsrätt Å 2114-13) inte skäl att frångå den bedömning som Lantmäteriet gjort. Kommunen överklagade beslutet till Svea hovrätt (ÖÄ 7651-14) som den 16 oktober 2014 inte fann skäl att lämna prövningstillstånd. Beslutet har vunnit laga kraft (den 7 november 2014).
- 2.5 Mot bakgrund av domstolarnas bedömning och beslut i de båda anteckningsärendena ovan gör Kommunen i förevarande mål inte längre gällande att Decemberuppsägningen är giltig. Kommunen menar att domstolarna inom ramen för anteckningsärendena prövat och slutligt avgjort samma sak som nu är föremål för prövning. Domstolen har kommit fram till att Januariuppsägningen uppfyller samtliga formkrav och är gjord i rätt tid enligt lag och tomrättsavtalet. För det fall tingsrätten inte anser att det är res judicata

menar Kommunen att det i vart fall saknas anledning att i detta mål frångå domstolens tidigare bedömning i ärendena.

- 2.6 Vad Statoil anför i sitt senaste yttrande, aktbilaga 47, om tolkning av avtalet bestrids av Kommunen.
- 2.7 Kommunens inställning är att avtalet är klart och tydligt. Tomträtsavtalets § 10 ska läsas i sin helhet. Det följer inte av ordalydelsen att parterna avtalat om en särskild dag som den enda dag då avtalet kan sägas upp. Någon partsavskilt till stöd för en sådan tolkning emot dess lydelse finns det inte heller i målet. Kommunen hänvisar till vad domstolen i denna del skriver i sina skäl (Nacka tingsrätt slutligt beslut i mål nr Å 881-14, s. 4):
- "Eftersom parterna särskilt angivit att lagen om nyttjanderätt till fast egendom ska gälla och därefter reglerat periodernas längd i överensstämmelse med lag finner tingsrätten att Statoil inte kan anses ha visat att ordalydelsen i § 10:3 i avtalet ska tolkas såsom att parterna avtalat om en särskild dag då avtalet enbart kan sägas upp och att Kommunen försuntit denna frist."*
- 2.8 Det finns inget stöd för att tomträtsavtalet § 10:3 ska läsas i ljuset av § 6:1 som Statoil påstår.
- 2.9 Det är vidare helt orimligt att anta att parterna den 7 november 1958 medvetet skulle försöka åstadkomma ett tomträtsavtal som i praktiken inte gick att säga upp. Tvärtom, det fanns i sådana fall ingenting som hindrade parterna från att avtala om en längre upplåtelseperiod, till exempel 100 år, om parterna hade haft en sådan gemensam vilja.
- 2.10 Kommunen vitsordar inte motpartens påstående om att Statoil, i tron att tomträtsavtalet ej skulle sägas upp, under de senaste tio åren investerat cirka 140 miljoner i Bergs oljehamn. Att Kommunen haft för avsikt att avsluta tomträtsavtalet för att bygga bostäder i Bergs oljehamn har varit känt för Statoil under minst ett decennium. Kommunen har i sitt svaromål i klandermålen (Mark- och miljödomstolen i Nacka, mål nr F 1405-14 och F 1407-14) närmare redogjort för detta samt gett in bevisning till styrkande härav. Målen är vilandeförklarade i avvaktan på domstolens avgörande i förevarande mål.
- 2.11 Om tingsrätten trots allt skulle komma fram till att avtalet endast kan sägas upp på nyårsafton 2013 och på samma dag anmälas till inskrivningsmyndigheten, så är Kommunens inställning att uppsägning och anmälan likväld är formenligt hanterad eftersom nyårsafton, liksom julafon och midsommarafton, är att jämföra med röd dag.

3 Slutlig bevisuppgift

3.1 Kommunen åberopar följande bevisning.

- a) Tomträtsavtal mellan Kommunen och Statoil av den 7 november 1958 avseende tomträtt till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83, bilaga 1 till svaromålet.
- b) Lantmäteriets yttrande den 21 februari 2014 i mål Å 881-14 vid Nacka tingsrätt, bilaga 1.
- c) Kommunens uppsägning av den 2 januari 2014, bilaga 2 till svaromålet.
- d) Inskrivningsmyndighetens anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, bilaga 3 till svaromålet.
- e) Inskrivningsmyndighetens underrättelse av den 31 mars 2014, bilaga 5 till svaromålet.
- f) Nacka tingsrätt, slutligt beslut den 21 juli 2014 i mål nr Å 2114-14, bilaga 2.
- g) Svea hovrätt, slutligt beslut den 16 oktober 2014 i mål nr ÖÄ 7651-14, bilaga 3.
- h) Nacka tingsrätt, slutligt beslut den 5 juni 2014 i mål nr Å 881-14, bilaga 4.
- i) Svea hovrätt, slutligt beslut den 13 augusti 2014 i mål nr ÖÄ 6144-14, bilaga 5.

Bevisningen under a) och b) ovan åberopas till styrkande av att avtalet gäller till den 1 januari 2019 och därmed kan sägas upp tidigast den 1 januari 2014.

Bevisningen under c) ovan åberopas till styrkande av att Kommunen formenligt och korrekt samt i rätt tid har sagt upp avtalet till avflytt den 31 december 2018 i enlighet med lagens indispositiva bestämmelse, 13 kap. 15 § 2 p. JB

Bevisningen under b) och d) ovan åberopas till styrkande av att uppsägningen av den 2 januari 2014 har skett formenligt och i rätt tid, i enlighet med datum inskrivna i fastighetsregistret gällande uppläten tomträtt samt att Inskrivningsmyndigheten är av uppfattningen att uppsägningen av den 2 januari 2014 är formenlig och korrekt samt har skett i rätt tid.

Bevisningen under e), f) och g) ovan åberopas till styrkande av att
Inskrivningsmyndigheten avslagit Kommunens ansökan om begäran om
uppsägning av den 16 december 2013 med hänvisning till att uppsägningen skett
fem år före periodens utgång och därmed är utan verkan och att
Inskrivningsmyndigheten således är av uppfattningen att uppsägning som skett
fem år före periodens utgång är utan verkan enligt 13 kap. 15 § JB.

Bevisningen under h) och i) ovan åberopas till styrkande av att Kommunen
delgivit Statoil den skriftliga Januariuppsägningen och anmält denna till
Inskrivningsmyndigheten som har fört in anteckning däröm i fastighetsregistrets
inskrivningsdel, allt formellt korrekt och i rätt tid, enligt lag och avtal.

Nacka den 14 november 2014



Sara Källeskog
Kommunjurist, Nacka kommun

LANDMÄTERIET

1 (1)

2014-02-21

Nacka tingsrätt
Mål nr
Å 881-14 Avdelning 2

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 2
INHKOM: 2014-02-21
MÄLNR: Å 881-14
AKTBIL: 5

Yttrande

I enlighet med föreliggande i mål Å 881-14 inkommer Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning med följande yttrande.

Enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel samt § 10:2 i tomrättsavtalet gäller tomrättsupplåtelsen till 2019-01-01. Uppsägning som sker tidigare än 5 år före periodens utgång, i detta fall före 2014-01-01, är utan verkan.

Enligt 13 kap. 15 § jordabalken ska en uppsägning av ett tomrättsavtal göras senast två år före avtalsperiodens utgång. Uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Det åligger fastighetsägaren att inom samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Nacka kommun inkom till Lantmäteriet den 18 december 2013 och den 8 januari 2014 med anmälan om uppsägning för anteckning samt bifogat handlingar utvisande att tomrätten har sagts upp den 16 december 2013 och den 2 januari 2014.

Då Lantmäteriet gjort bedömningen att Nacka kommun sagt upp tomrätten och gjort anmälan i enlighet med 13 kap 15 § jordabalken har anmälan antecknats på inskrivningsdagen den 8 januari 2014 som behandlats den 22 januari 2014.

Fastighetsinskrivningen har inte något ytterligare att tillägga i ärendet utan överlämnar till tingsrätten att avgöra överklagandet.

Som ovan

Ksenija Dervisic

Inskrivningsjurist



NACKA TINGSRÄTT

PROTOKOLL
2014-07-21
Handläggning i
Nacka StrandAktbilaga 19
Mål nr
Ä 2114-14

Handläggning i parternas utevaro

RÄTTEN

Tingsfiskalen Christin Brohmé, tillika protokollförfare

PARTER**Klagande**Nacka kommun
131 81 Nacka

Ombud: Kommunjurist Sara Källeskog

Adress som ovan

Motparter1. Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252, 761 23 Norrtälje2. Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 556000-6834
118 88 StockholmOmbud för 2: Advokaterna Nils Larsson och Malin Löveborg
Box 1050, 101 39 Stockholm**SAKEN**

Uppsägning av tomrätt i fastigheten Nacka Sicklaön 13:83

ÖVERKLAGAT BESLUT

Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje avslag på begäran om uppsägning av tomrätt i fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 i ärende med dnr D-2013-00516345 och inskrivningsdag den 18 december 2013 samt utskriftsdag den 21 mars 2014.

Nacka kommun (Kommunen) har reservationsvis, i syfte att undvika att inte överklagandetiden löper ut innan det finns ett laga kraft vunnet avgörande av tingsrättens ärende Ä 881-14, yrkat att Lantmäteriets, fastighetsinskrivningen i Norrtälje, (Lantmäteriet) beslut om avslag ändras genom att begäran om uppsägning av tomrätt i fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 antecknas i fastighetsregistrets

Dok.Id 374106

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: nacka.tingsratt@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

inskrivningsdel. Kommunen har hemställt att detta överklagande vilandeförklaras i avvaktan på ett slutligt avgörande i ovan nämnda ärende.

Kommunen har även hemställt att tingsrätten ska vilandeförklara ärendet i första hand i avvaktan på laga kraft vunnet slutligt beslut i tingsrättens ärende nr Ä 881-14 och i andra hand i avvaktan på laga kraft vunnen dom i tingsrättens mål nr T 1403-14.

Lantmäteriet har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. Enligt 13 kap. 15 § jordabalken är en uppsägning av ett tomträtsavtal som sker tidigare än fem år före periodens utgång utan verkan. Det åligger fastighetsägaren att inom samma tid som gäller för uppsägning anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel samt tomträtsavtalet gäller upplåtelsen till den 1 januari 2019. Nacka kommun har sagt upp tomträtsavtalet den 16 december 2013 och anmält uppsägningen till inskrivningsmyndigheten den 18 december 2013. Detta är tidigare än fem år före periodens utgång och ansökan om anteckning har därför avslagits.

Statoil har bestritt kommunens yrkande, samt hemställan om målets vilandeförklarande, och har till grund för sitt bestridande anfört i huvudsak följande. Av 13 kap. 15 § jordabalken framgår att uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Av tomträtsavtalet framgår att den initiala perioden pågår till och med den 31 december 2018. Uppsägning kan därför ske tidigast den 31 december 2013. Nacka kommun har i sagt upp tomträtsavtalet den 16 december 2013 vilket är tidigare än fem år före periodens utgång. Uppsägningen är därför ogiltig. Tomträtsavtalet står inte i strid med lag. Det går att avtala att en uppsägning ska ske fem år före periodens utgång – vilket inte är det samma som tidigare än fem år före periodens utgång. Någon grund för vilandeförklaring föreligger inte.

Tingsrätten meddelar

SLUTLIGT BESLUT**Slut**

1. Tingsrätten lämnar Nacka kommuns hemställan om att ärendet ska vilandeförklaras utan bifall.
2. Tingsrätten lämnar Nacka kommuns överklagande av Inskrivningsmyndighetens beslut utan bifall.

Skäl*Vilandeförklaring*

Lag (1996:242) om domstolsärenden saknar särskild reglering av frågan om vilandeförklaring. Av 32 kap. 5 § rättegångsbalken framgår att fråga, som för prövning av mål är av synnerlig vikt, som är föremål för annan rättegång eller behandling i annan ordning avgörs först eller om det mot handläggningen möter annat hinder av längre varaktighet, äger domstolen förordna att målet ska vilandeförklaras i avvaktan på hindrets undanrörande. Bestämmelsen är fakultativ för domstolen. Av NJA 2010 s. 609 följer att 32 kap. 5 § rättegångsbalken är analogt tillämplig vid handläggning av ärenden.

Nacka kommun har i första hand hemställt att ärendet ska vilandeförklaras i avvaktan på att tingsrättens ärende nr Ä 881-14 genom slutligt beslut vinner laga kraft. I denna del noterar tingsrätten att de två olika ärendena rör två olika uppsägningar som ska bedömas var för sig. Det kan således inte anses vara av synnerlig vikt att låta detta ärende vila.

Nacka kommun har i andra hand hemställt att ärendet ska vilandeförklaras i avvaktan på att tingsrättens mål nr T 1403-14 genom dom vunnit laga kraft. I denna del noterar tingsrätten att mål nr T 1403-14 omfattar frågan om giltigheten av uppsägningen som skett den 16 december 2013. Statoil har bestritt att ärendet ska vilandeförklaras.

NACKA TINGSRÄTT

PROTOKOLL

2014-07-21

Ä 2114-14

Tingsrätten finner att hemställan har framförts i ett läge då ärendet är utrett och klart för avgörande. Några skäl för en vilandeförklaring som skulle uppväga den tidsutdräkt ett sådant beslut medför föreligger, med hänsyn till omständigheterna i rubricerat ärende, inte. Hemställan ska således lämnas utan bifall.

Anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel

Tingsrätten finner inte skäl att frångå den bedömning som Lantmäteriet, fastighetsinskrivningen i Norrtälje, har gjort. Nacka kommunens överklagande lämnas utan bifall.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1 (DV 406)

Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 11 augusti 2014. Överklaganden prövas av Svea hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Som ovan

Christin Brohmé



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - BESLUT I TVISTEMÅL OCH ÄRENDE (prövningstillstånd krävs)

Den som vill överklaga tingsrättens beslut ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten.** Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av beslutet.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från beslutets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i beslutet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rätts tillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för beslutet,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens beslut som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

PROTOKOLL
2014-10-16
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3
Mål nr ÖÄ 7651-14

RÄTTE

Hovrättsråden Kazimir Åberg och Dan Öwerström samt tf. hovrättsassessorn Markus Tengblad, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE
Referenten

KLAGANDE
Nacka kommun
131 81 Nacka

NACKA KOMMUN
2014 -10- 20
Dnr
Dpl

Ombud: Kommunjuristen Sara Källeskog
Adress hos kommunen

MOTPARTER

1. Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
Box 252
761 23 Norrtälje

2. Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 556000-6834
118 88 Stockholm

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Malin Löveborg
Setterwalls Advokatbyrå AB
Box 1050
101 39 Stockholm

SAKEN

Uppsägning av tomrätt; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts beslut 2014-07-21 i mål nr Å 2114-14

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2014-10-17)

Hovrätten ger inte prövningstillstånd. Tingsrättens avgörande står därför fast.

Dok.Id 1173130

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00

E-post: svea.avd2@dom.se
www.svea.se

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av hovrätten bara om hovrätten har gett prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Hovrätten har granskat målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga A

Överklagande senast 2014-11- 07



Markus Tengblad

Protokollet uppvisat/



HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga hovrättens avgörande ska Ni göra det genom att skriva till Högsta domstolen.

Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten. Det ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av det överklagade avgörandet.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledningen av rättstillämpningen (prejudikatskäl) att överklagandet prövas av Högsta domstolen, eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som yrkas,
4. varför avgörandet ska ändras,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas,
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om Ni tidigare informerats om att Ni kan komma att delges handlingar i målet/ärendet genom förenklad delgivning, kan förenklad delgivning med Er komma att användas också hos Högsta domstolen om någon överklagar avgörandet dit.

**NACKA TINGSRÄTT****PROTOKOLL**
2014-06-05
Handläggning i
Nacka Strand

Sid 1 (5)

Aktbilaga 16
Mål nr
Ä 881-14**Handläggning i parternas utevaro****RÄTTEN**
Tingsfiskalen Christin Brohmé**PROTOKOLLFÖRARE**
Tingsnotarien Axel Henckel**PARTER****Klagande**
Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 556000-6834
118 88 Stockholm**Ombud:** Advokaterna Nils Larsson och Malin Löveborg
Box 1050
101 39 Stockholm**Motparter**
1. Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje2. Nacka kommun
131 81 Nacka**Ombud:** Kommunjuristen Sara Källeskog
Samma adress**SAKEN**
Beslut om anteckning**ÖVERKLAGAT BESLUT**Inskrivningsmyndigheten i Norrtäljes beslut om anteckning 14/508 med
inskrivningsdatum den 8 januari 2014 i ärende D-2014-00005347

Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) har yrkat ändring av Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning Norrtäljes (inskrivningsmyndigheten) beslut om anteckning i

Dok.Id 369989

Postadress Box 1104 131 26 Nacka Strand	Besöksadress Augustendalsvägen 20	Telefon 08-561 656 00	Telefax 08-561 657 99	Expeditionstid måndag – fredag 08:00-16:30
		E-post: nacka.tingsratt@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		

fastighetsregistrets inskrivningsdel. Beslutet avser en anteckning om uppsägning av tomträttsavtal avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:83. Statoil har yrkat att inskrivningsmyndighetens beslut om anteckningen undanröjs och att anteckningen tas bort.

Parternas avtal har beträffande uppsägning följande lydelse:

- ”§ 10:1 Beträffande uppsägning av detta avtal skall gälla bestämmelserna i 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom, §§ 13-16.
- 10:2 Första perioden skall avse sextio (60) år från den 1 januari 1959 räknat och varje följande period fyrtio (40) år från utgången av närmast föregående period.
- 10:3 Uppsägning av detta avtal från Stadens sida skall ske skriftligen fem år före periodens utgång.”

Statoil har i huvudsak anfört följande. Statoil och Nacka kommun (Kommunen) har den 7 november 1958 ingått tomträttsavtal enligt vilket Kommunen upplät tomträtt till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83. Av tomträttsavtalet framgår att den första upplåtelseperioden är 60 år, fr.o.m. den 1 januari 1959 t.o.m. den 31 december 2018. Enligt § 10:3 i tomträttsavtalet ska uppsägning ske skriftligen fem år före periodens utgång. Av 13 kap. 15 § JB framgår att fastighetsägaren inom samma tid som gäller för uppsägning ska anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Kommunen har delgivit Statoil en uppsägning för avflyttning den 2 januari 2014 och anmält uppsägningen till inskrivningsmyndigheten den 8 januari 2014. Såväl uppsägning som anteckning har enligt parternas tomträttsavtal skett för sent då tidpunkten för uppsägning och anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt tomträttsavtalet var den 31 december 2013. Inskrivningsmyndigheten har inte beaktat parternas avtalade uppsägningstid. Tomträttsavtalet står inte i strid med lag efter 13 kap. 15 § JB enbart föreskriver att uppsägning inte får ske ”tidigare än fem år före” periodens utgång vilket ska skiljas från ”fem år före” periodens utgång i tomträttsavtalet. Det är vanligt att nyttjaderättsavtal sägs upp på nyårsafton. Med kommunens tolkning är uppsägningen

och därmed beslutet om anteckning likväl felaktiga eftersom anmälan till inskrivningsmyndigheten skett först den 8 januari 2014.

Kommunen har bestritt Statoils överklagande. Till stöd för sitt bestridande har Kommunen i huvudsak anfört följande. Enligt tomträtsavtalet § 10:1 ska beträffande uppsägning 4 kap. 13-16 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL) gälla. Lagens bestämmelser motsvaras av bestämmelser med samma innehörd i kapitel 13 i JB. Tomträtsavtalet löper fr.o.m. den 1 januari 1959 till den 1 januari 2019. Lydelsen av § 10:3 i tomträtsavtalet vitsordas. Av 13 kap. 15 § första stycket andra meningens JB framgår emellertid att uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Bestämmelsen är tvingande. Tomträtsavtalets bestämmelse står således i strid med lag. Avtalet kan enligt lag tidigast sägas upp den 1 januari 2014. Det kan omöjligen ha varit parternas avsikt när avtalet ingicks att det inte skulle gå att säga upp, alternativt endast kunna sägas upp den 31 december 2013. Även om uppsägning ska ske den 31 december 2013 har Kommunen sagt upp tomträtsavtalet och anmält till inskrivningsmyndigheten i rätt tid eftersom uppsägning delgavs nästkommande vardag och delgivningskvittot, som man fick den 7 januari 2014, postades till inskrivningsmyndigheten samma dag och inkom dagen därpå, den 8 januari 2014.

Inskrivningsmyndigheten har beretts tillfälle till yttrande och har i huvudsak framfört följande. Tomträtsavtalet upphör den 1 januari 2019. Uppsägning som sker tidigare än den 1 januari 2014 är utan verkan. Kommunens uppsägning samt anmälan den 2 respektive 8 januari 2014 har skett i rätt tid enligt 13 kap. 15 § JB.

Tingsrätten meddelar följande

SLUTLIGA BESLUT*Slut*

Tingsrätten lämnar överklagandet utan bifall.

Skäl

Tingsrätten har i följande ärende att pröva om inskrivningsmyndigheten korrekt har fört in en anteckning om uppsägning av tomrättsavtal i fastighetsregistrets inskrivningsdel i enlighet med bestämmelser som föreskriver inom vilken tid och på vilket sätt uppsägning av tomrättsavtal ska ske. Bestämmelsen som härrör från nyttjanderättslagen finns numera oförändrad i 13 kap. 15 § JB.

På uppsägningen ställs följande krav: den ska vara skriftlig, delges tomrättsinnehavaren och anmälas till inskrivningsmyndigheten samt av dem antecknas i fastighetsregistret inskrivningsdel. Samtliga tre moment ska ske inom den i lag eller avtal reglerade uppsägningstiden vid äventyr av att uppsägningen annars är ogiltig.

Tingsrätten konstaterar att det i ärendet inte visats något om parternas avsikter vid ingåendet av tomrättsavtalet eller andra tolkningsdata vid sidan av avtalets lydelse, där Statoil anser att en uppsägning enbart kan ske den 31 december 2013 och Kommunen menar att detta inte kan ha varit parternas avsikt vid avtalets ingående. Läses tomrättsavtalet § 10 i sin helhet framgår att lagen om nyttjanderätt ska gälla vid uppsägning. De perioder som vid tiden för tomrättsavtalets ingående var gällande om inte något annat särskilt föreskrevs har skrivits in i § 10:2 i tomrättsavtalet. Eftersom parterna särskilt angivit att lagen om nyttjanderätt till fast egendom ska gälla och därefter reglerat periodernas längd i överensstämmelse med lag finner tingsrätten att Statoil inte kan anses ha visat att ordalydelsen i § 10:3 i avtalet ska tolkas såsom att parterna avtalat om en särskild dag då avtalet enbart kan sägas upp och att Kommunen försuntit denna frist. Tingsrätten anser att kommunen har delgivit Statoil den skriftliga uppsägningen och anmält denna till inskrivningsmyndigheten som har fört in

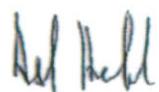
anteckning där om i fastighetsregistrets inskrivningsdel, allt ovan i rätt tid. Statoils
överklagande bör således lämnas utan bifall.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1 (DV 406)

Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 26 juni 2014.

Överklaganden prövas av Svea hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Som ovan



Axel Henckel

Protokollet uppvisat 



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

PROTOKOLL
2014-08-13
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3
Mål nr ÖÄ 6144-14

RÄTTE

Hovrättslagmannen Christine Lager, hovrättsrådet Carl Josefsson, referent, och
tf. hovrättsassessorn Emma Hellman

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE
Hovrättsfiskalen Jessica Jern**LAGANDE**

Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 556000-6834
118 88 Stockholm

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Malin Löveborg
Setterwalls Advokatbyrå AB
Box 1050
101 39 Stockholm

MOTPART

1. Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
Box 252
761 23 Norrtälje

2. Nacka kommun
131 81 Nacka

Ombud: Kommunjuristen Sara Källeskog
Adress hos kommunen

SAKEN

Beslut om anteckning; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts beslut 2014-06-05 i mål nr Ä 881-14

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2014-08-13)

Hovrätten ger inte prövningstillstånd. Tingsrättens avgörande står därför fast.

Dok.Id 1161397

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00

E-post: svea.avd2@dom.se
www.svea.se

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av hovrätten bara om hovrätten har gett prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Hovrätten har granskat målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga A

Överklagande senast 2014-09-03

Jessica Jern

Protokollet uppvisat/



HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga hovrättens avgörande ska Ni göra det genom att skriva till Högsta domstolen.

Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten. Det ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av det överklagade avgörandet.

Beslut om häkning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledningen av rättstillämpningen (prejudikatskäl) att överklagandet prövas av Högsta domstolen, eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som yrkas,
4. varför avgörandet ska ändras,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas,
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om Ni tidigare informerats om att Ni kan komma att delges handlingar i målet/ärendet genom förenklad delgivning, kan förenklad delgivning med Er komma att användas också hos Högsta domstolen om någon överklagar avgörandet dit.