

Nacka tingsrätt
Avdelning 2
Box 1104
131 26 Nacka Strand


Yttrande i tingsrättens ärende nr **Ä 881-14**

Statoil Fuel & Retail Sverige AB ./. Fastighetsinskrivning Norrtälje, Lantmäteriet och Nacka kommun

Såsom ombud för Nacka kommun får jag härmed inge följande yttrande i enlighet med föreläggande av den 28 mars 2014, aktbilaga 9 i mål nr Ä 881-14.

Fullmakt avseende rubricerat ärende bifogas. Vänligen returnera originalet till mig efter påseende.

Med vänliga hälsningar



Sara Källeskog
Kommunjurist, Nacka kommun

Tel dir: 08-718 76 59

E-post: sara.kalleskog@nacka.se

Nacka tingsrätt
Avdelning 2
Box 1104
131 26 Nacka Strand

YTTRANDE

Ärende nr Ä 881-14

Statoil Fuel & Retail Sverige AB ./ Fastighetsinskrivning Norrtälje, Lantmäteriet och Nacka kommun

Sökande: Statoil Fuel & Retail Sverige AB, org. nr. 556000-6834
("Statoil")
Huvudkontor, 118 88 Stockholm

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Malin Löveborg
Setterwalls Advokatbyrå, Box 1050, 101 39 Stockholm
Tfn: 08-598 890 87
Fax: 08-598 890 90
E-post: malin.loveborg@setterwalls.se

Svarande 1: Fastighetsinskrivning Norrtälje, Lantmäteriet
("Inskrivningsmyndigheten")
Box 252, 761 23 Norrtälje

Svarande 2: Nacka kommun, org. nr. 212000-0167
("Kommunen")

Ombud: Kommunjuristen Sara Källeskog
131 81 Nacka
Tfn: 08-718 80 00
Fax: 08-718 91 15
E-post: sara.kalleskog@nacka.se

I enlighet med föreläggande av den 28 mars 2014, aktbilaga 9 i mål nr Ä 881-14 avger Kommunen härmed följande yttrande.



Inställning

Kommunen bestrider Statoils yrkande.

Grunder

Inskrivningsmyndigheten har fattat rätt beslut om anteckning av uppsägningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Uppsägningen som delgavs Statoil den 2 januari 2014 har skett på ett korrekt sätt och är giltig. Kommunen har behörigen och i rätt tid enligt jordabalken ("JB") 13 kap. 15 § (i överensstämmelse med motsvarande bestämmelse i lag (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom, "NJL") delgivit Statoil en formenlig uppsägning av Avtalet till avflytt senast den 31 december 2018. Kommunen har vidare underrättat Inskrivningsmyndigheten om uppsägningen i rätt tid och uppsägningen har på ett korrekt sätt och i rätt tid antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Omständigheter

Statoil har yrkat att Inskrivningsmyndighetens beslut om anteckning med nummer 14/508 om uppsägning av tomträttsavtal avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 ("Avtalet") ska undanröjas och anteckning om uppsägning med inskrivningsdag den 8 januari 2014 samt införandedatum den 22 januari 2014 ska tas bort.

Kommunen (tidigare Nacka Stad) ingick den 7 november 1958 Avtalet med Statoil (tidigare Svenska Esso AB) avseende tomträtt till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 (tidigare benämnd stadsägan nr 2244).

Enligt Avtalets § 10:1 ska beträffande uppsägning bestämmelserna i 4 kap. 13-16 §§ NJL gälla. Enligt 2 § lag (1970:995) om införande av nya JB upphävdes emellertid NJL i och med införandet av jordabalken (1970:994) ("JB"). Då de paragrafer i NJL som hänvisats till i Avtalet i relevanta delar motsvaras av de nya bestämmelserna i 13 kap. JB och innebörden är densamma i JB och NJL hänvisas i det följande till JB:s bestämmelser.

Av Avtalet som gäller mellan Kommunen och Statoil och som är inskrivet framgår bl.a. att den första perioden ska avse 60 år från den 1 januari 1959 räknat (Avtalet § 10:2). Det följer med andra ord av Avtalet samt av fastighetsregistrets inskrivning att tomträtt upplåtits till den 1 januari 2019.

I Avtalets § 10:3 anges att uppsägning ska ske skriftligen *fem år före periodens utgång*. I 13 kap. 15 § 2 p. JB anges att uppsägning som sker *tidigare än fem år före periodens utgång* är utan verkan. Lagbestämmelsen i 13 kap. 15 § 2 p. JB är till ordalydelsen indispositiv. Avtalets bestämmelse om uppsägning står således i strid med lag. Avtalet kan således enligt lag sägas upp tidigast den 1 januari 2014. Uppsägning som sker dessförinnan är utan verkan.

Kommunen har därför behörigen delgivit Statoil en formenlig *reservationsvis* uppsägning av Avtalet i enlighet med lagens indispositiva bestämmelse, 13 kap. 15 § 2 p. JB, *den 2 januari 2014* till avflytt den 31 december 2018. Kommunen har anmält uppsägningen till Inskrivningsmyndigheten den 7 januari 2014 för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten har beslutat om anteckning av uppsägningen med inskrivningsdatum den 8 januari 2014 och med införandedatum av anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel den 22 januari 2014.

Kommunen har med anledning av problematiken att Avtalet står i strid med indispositiv lag behörigen delgivit Statoil en första formenlig uppsägning av Avtalet i enlighet med Avtalets bestämmelse § 10:3 *den 16 december 2013* till avflytt senast den 31 december 2018.

Kommunen har underrättat Inskrivningsmyndigheten om uppsägningen för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten har i underrättelse av den 31 mars 2014 avslagit Kommunens ansökan om begäran om uppsägning med hänvisning till att uppsägningen skett *fem år före periodens utgång* och därmed är utan verkan enligt 13 kap. 15 § JB. Kommunen har reservationsvis, i avvaktan på utgången i förevarande mål, överklagat Inskrivningsmyndighetens beslut.

Kommunen är av samma uppfattning som Inskrivningsmyndigheten, dvs. att Avtalet enligt lag kan sägas upp tidigast den 1 januari 2014. Det kan omöjligen ha varit parterna avsikt när Avtalet ingicks att Avtalet skulle vara icke-uppsägningsbart alternativt endast uppsägningsbart på en enda dag, nämligen nyårsafton den 31 december 2013.

Om emellertid tingsrätten skulle komma fram till att Avtalet skulle sägas upp på just dagen den 31 december 2013, vilket Kommunen motsätter sig, och samtidigt anmälas till Inskrivningsmyndigheten, menar Kommunen att denna uppsägning och anmälan likväl är formenligt hanterad. Detta eftersom dagen för uppsägning inföll på nyårsafton och uppsägningen delgavs Statoil nästföljande vardag den 2 januari 2014. Kommunen fick delgivningskvittot efter mellankommande helg, den 7 januari 2014, och postade samma dag anmälan till Inskrivningsmyndigheten. Anmälan inkom till Inskrivningsmyndigheten den 8 januari 2014.

Kommunen är sammanfattningsvis av uppfattningen att Inskrivningsmyndighetens beslut om anteckning av uppsägningen är helt korrekt och i enlighet med lag varför Statoils överklagande därmed ska ogillas.



Övrigt

Fullmakt att företräda Nacka kommun bifogas.

Nacka den 11 april 2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sara Källeskog", with a long horizontal stroke extending to the right.

Sara Källeskog
Kommunjurist, Nacka kommun



NACKA
KOMMUN

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2014 -04- 11

Akt...../
Aktbil.....

FULLMAKT

för kommunjuristen Sara Källeskog, Nacka kommun (org nr 212000-0167), 131 81 Nacka, att föra Nacka kommuns talan i domstol mot Statoil Fuel & Retail Sverige AB (org. nr 556000-6834) angående beslut om anteckning, Nacka tingsrätt mål nr Å 881-14.

Nacka den 1 april 2014

Inlämnat i Receptionen.
KL. 13 05 38

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Fullmakten utfärdas med stöd av punkten 10 i kommunstyrelsens delegationsordning.