



Svea hovrätt

Inges till:  
Nacka tingsrätt  
Avdelning 2  
Box 1104  
131 26 Nacka Strand

## ÖVERKLAGANDE

### MÅL NR Ä 2114-14

Klaganden	Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ("Kommunen") 131 81 Nacka
	Ombud: kommunjuristen Sara Källeskog adress som ovan Tfn: 08-718 88 86 E-post: sara.kalleskog@nacka.se
Motpart 1	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
Motpart 2	Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen i Norrtälje ("Inskrivningsmyndigheten") Box 252 761 23 Norrtälje
Överklagat beslut	Nacka tingsrätts beslut i mål nr Ä 2114-14, meddelat den 21 juli 2014
Saken	Beslut angående i) vilandeförklaring av ärendet och ii) anteckning avseende uppsägning av tomträttsavtal på fastigheten Nacka Sicklaön 13:83

Som ombud för Nacka kommun ("Kommunen") inges följande överklagande avseende rubricerade beslut.

## I Yrkanden

- 1.1 Kommunen yrkar att hovrätten ska meddela prövningstillstånd.
- 1.2 Kommunen hemställer, med ändring av tingsrättens beslut, att hovrätten vilandeförklarar förevarande ärende
  - *i första hand* till dess domstolsprocessen i Svea hovrätt (ärende nr ÖÄ 6144-14) slutligt avgjorts och
  - *i andra hand* till dess domstolsprocessen i Nacka tingsrätt (mål nr T 1403-14) slutligt avgjorts.
- 1.3 Kommunen yrkar *reservationsvis*, för det fall hovrätten i ärende nr ÖÄ 6144-14 (Svea hovrätt) undanröjer beslutet att införa anteckning om uppsägning av tomträttsavtal som delgavs Statoil den 2 januari 2014 i fastighetsregistret *eller* om domstolen i mål T 1403-14 finner att Kommunens uppsägning från den 16 december 2013 är giltig, att hovrätten, med ändring av tingsrättens beslut, ändrar Inskrivningsmyndighetens beslut om avslag genom att begäran om uppsägning av tomträtt med inskrivningsdag den 16 december 2013 i fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

## 2 Grunder för prövningstillstånd och vilandeförklaring

### *Begäran om vilandeförklaring*

- 2.1 Det finns anledning att betvivla riktigheten av tingsrättens beslut i frågan om vilandeförklaring.
- 2.2 Synnerliga skäl att vilandeförklara ärendet föreligger i avvaktan på laga kraftvunnet beslut i ärende nr ÖÄ 6144-14 i Svea hovrätt. Domstolens bedömning och slutliga avgörande i nämnda ärende är helt avgörande för hur Kommunen ska utforma sin talan i förevarande ärende.
- 2.3 Synnerliga skäl att vilandeförklara ärendet föreligger även med hänsyn till att Statoil i Nacka tingsrätt (mål nr T 1403-14) driver en fastställsetalan om ogiltighet av Kommunens båda uppsägningar av tomträtt i aktuell fastighet från

december 2013 respektive januari 2014. Utgången i nämnda mål kan få avgörande betydelse för hur förevarande ärende ska bedömas.

2.4 Synnerliga skäl för en vilandeförklaring föreligger även då ett förhållande som närmast liknar *lis pendens* uppkommit, eftersom domstolen har att pröva väsentligen *samma sak* i ÖÄ 6144-14, mål nr T 1403-14 samt i förevarande ärende.

2.5 Det är av vikt för rättstillämpningen att frågan om vilandeförklaring prövas av högre rätt då det saknas tidigare praxis.

*Anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel*

2.6 Det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till.

2.7 Det går inte heller att bedöma riktigheten av det beslut tingsrätten kommit till innan frågan slutligt avgjorts i pågående mål nr ÖÄ 6144-14 eller mål nr T 1403-14, båda Nacka tingsrätt.

2.8 Det är av vikt för rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt då det saknas tidigare praxis.

## Sakomständigheter m.m. i ärendet

### Bakgrund

2.9 Kommunen ingick den 7 november 1958 ett avtal med Statoil avseende tomträtt till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 ("avtalet"). Avtalet gäller i 60 år från och med den 1 januari 1959 till och med den 31 december 2018. Kommunen har sagt upp avtalet till avflytt senast den 31 december 2018.

2.10 I avtalet (§ 10:3) anges att uppsägning ska ske "fem år före periodens utgång". Kommunen har i enlighet med lag och avtalet därför sagt upp tomträttsavtalet fem år före periodens utgång nämligen den 2 januari 2014. Mot bakgrund av avtalets ordalydelse gjorde Kommunen emellertid även en uppsägning av tomträttsavtalet den 16 december 2013. Båda uppsägningarna anmäldes till Inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret.

2.11 Inskrivningsmyndigheten skrev in uppsägningen från januari 2014. Statoil har därefter överklagat Inskrivningsmyndighetens beslut (Svea hovrätt ÖÄ 6144-14) samt har stämt Kommunen i Nacka tingsrätt (T 1403-14) med påståendet att

båda uppsägningarna är ogiltiga. I syfte att tillvarata sin rätt överklagade Kommunen reservationsvis Inskrivningsmyndighetens avslag på begäran om anteckning i fastighetsregistret av uppsägningen från december 2013 (förevarande ärende).

**Tingsrättens beslut att lämna Kommunens hemställan om vilandeförklaring utan bifall.**

- 2.12 *Tingsrätten skriver i sina skäl att det rör sig om två olika ärenden som rör två olika uppsägningar och att de därför ska bedömas för sig. Därför bedömer inte tingsrätten att det finns synnerliga skäl att vilandeförklara detta ärende.*
- 2.13 Kommunen ser annorlunda på saken och menar att förevarande ärende måste bedömas i ljuset av det större sammanhang vari det ingår. Bakgrunden är **en** tvist mellan Statoil och Kommunen gällande vid vilken tidpunkt tomträttsavtalet mellan Statoil och Kommunen får sägas upp och samtidigt skrivas in i fastighetsregistret. Tvisten grundar sig på samma avtal och samma bestämmelser i avtalet. Denna tvist har emellertid gett upphov till **tre** parallellt pågående domstolsprocesser där domstolen i allt väsentligt har att ta ställning till *samma sak*, något som närmast kan liknas vid *lis pendens*.
- 2.14 Om frågan om inskrivning av Kommunens uppsägning från december 2013 slutligt avgörs till nackdel för Kommunen innan antingen uppsägningen från januari 2014 slutligt prövats (ÖÅ 6144-14) eller frågan om giltigheten av uppsägningen från december 2013 (T 1403-14) avgjorts slutligt riskerar Kommunen att stå rättslös. Detta är bakgrunden till Kommunens reservationsvisa överklagande med begäran om vilandeförklaring.
- 2.15 Kommunen menar att tingsrätten genom att slutligt avgöra ärendet och lämna begäran om vilandeförklaring utan bifall, inte beaktat de synnerligen allvarliga konsekvenser som kan följa om domstolen prövar *samma sak* parallellt i tre olika domstolsprocesser, men gör olika bedömning.
- 2.16 En sådan utgång skulle exempelvis bli fallet om tingsrätten i målet om uppsägningarnas giltighet (T1403-14) kommer fram till att uppsägningen från december 2013 är giltig men frågan om inskrivning av uppsägningen i fastighetsregistret redan avgjorts, till nackadel för Kommunen. Detta skulle få långtgående konsekvenser eftersom tomträttsavtalet då skulle fortsätta att gälla i ytterligare 40 år, vilket skulle få stor påverkan på Nackas framtid och förutsättningarna för bostadsbebyggelse på Västra Sicklaön där Kommunen ska bygga en tät och blandad stad.

- 2.17 Kommunen menar följaktligen att det förelåg synnerliga skäl att vilandeförklara ärendet i tingsrätten och att det i vart fall föreligger synnerliga skäl att vilandeförklara ärendet i hovrätten.
- 2.18 *Tingsrätten skriver vidare i sina skäl att hemställan om vilandeförklaring framförts i ett läge då ärendet var utrett och klart för avgörande. Därför finner inte tingsrätten skäl för en vilandeförklaring som skulle uppväga den tidsutdräkt som en vilandeförklaring skulle innebära.*
- 2.19 Kommunen bestrider att ärendet var utrett och klart för avgörande eftersom Kommunen inte kunnat slutföra sin talan innan domstolen slutligt avgjort antingen ÖÄ 6144-14 eller mål nr T 1403-14.
- 2.20 Även om hovrätten skulle dela tingsrättens bedömning, att ärendet vid tidpunkten för avgörande i tingsrätten var klart för avgörande, så menar Kommunen att den rättsförlust som Kommunen skulle lida genom att detta ärende avgörs innan frågan om uppsägningarnas giltighet prövats och vunnit laga kraft måste uppväga den tidsutdräkt som en vilandeförklaring innebär, på ovan anförda skäl.
- 2.21 Vidare är det först om Statoil skulle vinna framgång med sitt överklagande i ÖÄ 6144-14, som det kan bli aktuellt för Kommunen att göra gällande förevarande ärende. Mot denna bakgrund måste det också anses processekonomiskt lämpligt vilandeförklara ärendet.
- 2.22 Någon längre tidsutdräkt kan det heller inte bli tal om eftersom tingsrättens beslut i ÖÄ 6144-14 överklagats av Statoil och nu handläggs i Svea hovrätt, där frågan om prövningstillstånd inom en snar framtid kommer att avgöras. Målet angående uppsägningarnas giltighet är utsatt till muntlig förberedelse den 30 september 2014.
- 2.23 Sammantaget menar kommunen, mot bakgrund av vad som anförts ovan, att i en avvägning mellan att skyndsamt avgöra ärendet och den tidsutdräkt som en vilandeförklaring skulle innebära så måste skälen att vilandeförklara ärendet väga tyngre. Följaktligen är det Kommunens inställning att det förelåg synnerliga skäl att vilandeförklara ärendet redan i tingsrätten och att det i vart fall föreligger synnerliga skäl att vilandeförklara ärendet i hovrätten

#### **Anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel**

- 2.24 *Tingsrätten skriver att de inte finner skäl att frångå den bedömning som Inskrivningsmyndigheten har gjort.*



- 2.25 Kommunen menar att tingsrätten inte har beaktat att detta överklagande och yrkande framförts *reservationsvis* samt att Kommunen inte kunnat slutföra sin talan i detta ärende innan ÖÄ 6144-14 eller T 1403-14 slutligt avgjorts. Kommunen har inte heller förelagts att slutföra sin talan i förevarande ärende.
- 2.26 Inskrivningsmyndigheten kan, på de skäl som angivits i överklagandet till tingsrätten samt i detta överklagande, ha gjort en felaktig bedömning. Det finns därför anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till.

### 3 Övrigt

- 3.1 Fullmakt är ingiven i tingsrätten.

Nacka den 11 augusti 2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Sara Käleskog", written over a horizontal line.

Sara Käleskog  
Kommunjurist, Nacka kommun