

## Yttrande

Mål nr ÖÄ 7651-14

Undertecknad får för Nacka kommun ("Kommunen") framföra följande.

### 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 till dess domstolsprocessen i Nacka tingsrätt (mål nr T 1403-14) slutligen avgjorts.
- 1.3 Kommunen yrkar reservationsvis 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 med hänsyn till att Statoil Fuel & Retail Sverige AB ("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.

2.3 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 förevarande ärende som i mål nr T 1403-14.

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

*Anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel*

2.5 Det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har meddelat.

2.6 Det går inte heller att bedöma riktigheten av det beslut som tingsrätten har meddelat innan frågan slutligen avgjorts i pågående mål nr T 1403-14.

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

## **Sakomständigheter m.m.**

2.8 Kommunen vidhåller vad som framförts i överklagandeskriften med följande förtydligande.

2.9 Den 13 augusti 2014 beslutade Svea hovrätt att ej meddela prövningstillstånd i mål nr ÖÅ 6144-14. Beslutet har vunnit laga kraft (den 3 september 2014). Oaktat detta pågår alljämt handläggningen av mål nr T 1403-14 i Nacka tingsrätt. I det målet för Statoil en fastställesetalan innebärande att såväl december- som januariuppsägningen är ogiltig. Statoil påstår att uppsägning av tomträttsavtalet borde ha skett den 31 december 2013.

2.10 Kommunens inställning är att uppsägning antingen kan ske före årsskiftet eller efter årsskiftet 2013/2014. I första hand menar Kommunen att januariuppsägningen är giltig, eftersom uppsägning som sker tidigare än den 1 januari 2014 är utan verkan. I andra hand menar Kommunen att uppsägning ska ske innan årsskiftet och att decemberuppsägningen i såfall är giltig.

2.11 Inom ramen för tvistemålet anför Statoil identiska omständigheter, grunder och bevisning som i förevarande ärende samt som i det laga kraft vunna beslutet.

Tingsrätten ska således i tvistemålet ånyo pröva om respektive uppsägning har varit skriftlig, delgivits tomträttsinnehavaren och anmälts till Inskrivningsmyndigheten samt av dem antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Samtliga moment ska ha skett inom den i lag eller avtal reglerade uppsägningstiden vid äventyr av att uppsägningen annars är ogiltig.

- 2.12 Kommunen vill därmed understryka att det i allt väsentligt är fråga om prövning av samma sak i förevarande mål som i tvistemålet och det laga kraftvunna beslutet. Det är:
- samma parter,
  - samma tidsperiod,
  - samma grund,
  - samma omständigheter,
  - samma bevisning
  - samma rättsföljd och
  - samma syfte med processerna.
- 2.13 Om frågan om inskrivningen av Kommunens uppsägning från december 2013 slutligt avgörs till nackdel för Kommunen, innan frågan om giltigheten av uppsägningen från december 2013 (mål nr 1403-14) slutligt avgjorts, riskerar Kommunen att stå rättslös. Kommunen menar att tingsrätten genom att slutligt avgöra förevarande ärende och lämna begäran om vilandeförklaring utan bifall, inte beaktat de synnerligen allvarliga konsekvenser som kan följa om domstolen prövar samma sak parallellt, men gör olika bedömning.
- 2.14 En sådan utgång skulle exempelvis bli fallet om tingsrätten i mål nr T 1403-14 kommer fram till att uppsägningen från december 2013 är giltig men frågan om inskrivning av uppsägningen i fastighetsregistret redan avgjorts till nackdel för Kommunen. Detta skulle få synnerligen långtgående konsekvenser.
- 2.15 Kommunen vill understryka följande. Aktuell fastighet är belägen på västra Sicklaön, vilket är ett område där Kommunen under de senaste tjugo åren arbetat aktivt och långsiktigt för att skapa en tätare och mer blandad stadsbebyggelse. Som ett led i förverkligandet av 2012 års översiktsplan för västra Sicklaön har Kommunen de senaste åren arbetat med att ta fram en Strukturplan för västra Sicklaön samt en Vision för staden Nacka. Båda beslutades av Kommunen under 2014. På västra Sicklaön pågår vidare ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. Kvarnholmen exploateras fortlöpande enligt antaget detaljplaneprogram och detaljplaneprogram har påbörjats för Henriksdal,





Planiaområdet och Nacka strand, för att nämna några exempel. Genom statens åtagande i januari 2014, att bygga ut tunnelbana till Nacka har det skapats ännu bättre förutsättningar för Nacka att växa och planeringen för tunnelbana och en förlängning av tvärbanan är i full gång. Kommunen har i Tunnelbaneavtalet förbundit sig att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Sammantaget pågår det ett intensivt arbete inom Kommunen med att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Det är mot denna bakgrund och regionens ständigt ökande behov av nya bostäder som Nackas kommunfullmäktige den 23 september 2013 beslutade att Tomträttsavtalet med Statoil skulle sägas upp för avflyttning den 31 december 2018.

- 2.16 Mot bakgrund av Kommunens planer för framtidens västra Sicklaön vore det således förödande om tomträttsavtalet kom att förlängas eftersom varje ny avtalsperiod uppgår till fyrtio år. Därav är det av synnerlig vikt att förevarande ärende vilandeförklaras i avvaktan på ett slutligt avgörande i mål nr T 1403-14.

Nacka den 2 oktober 2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sara Käleskog".

Sara Käleskog  
Kommunjurist, Nacka kommun