



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 04
040205

DOM
2015-10-15
Stockholm

Mål nr
T 2426-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts dom 2015-02-16 i mål nr T 1403-14, se bilaga A

KLAGANDE

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

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Torbjörn Ström
Box 1050
101 39 Stockholm

MOTPART

Nacka Kommun
131 81 Nacka

Ombud: Kommunjuristen Sara Källeskog
Adress som ovan

Ombud: Advokaterna Mårten Tagaeus och Erik Svedlund
Box 11467
404 30 Göteborg

SAKEN

Uppsägning av tomträttsavtal

HOVRÄTTENS DOMSLUT

- Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.
 - Statoil Fuel & Retail Sverige AB ska betala ersättning för Nacka kommuns rättegångskostnader i hovrätten med 127 380 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.
-

Dok.Id 1231166

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 672 50	08-561 672 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd4@dom.se		
		www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) har yrkat bifall till sitt yrkande i tingsrätten om fastställelse av att den uppsägning som delgavs Statoil den 2 januari 2014 är ogiltig. Statoil har vidare yrkat att hovrätten ska befria Statoil från skyldigheten att ersätta Nacka kommuns (kommunens) rättegångskostnader i tingsrätten och förplikta kommunen att ersätta Statoils rättegångskostnader där.

Kommunen har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNES TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har återopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt i hovrätten som i tingsrätten.

Parterna har lagt fram samma bevisning här som i tingsrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna är överens om att Statoil och kommunen den 7 november 1958 ingick ett tomträttsavtal (avtalet) enligt vilket kommunen upplät tomträtt till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 och att avtalsperioden löper från och med den 1 januari 1959 till och med den 31 december 2018. Parterna är vidare överens om att kommunen den 2 januari 2014 skriftligen sade upp avtalet och att uppsägningen anmälades till Inskrivningsmyndigheten den 8 januari 2014.

Statoil har gjort gällande att avtalet enligt avtalslydelsen endast kunde sägas upp den 31 december 2013, det vill säga fem år före periodens utgång, och att kommunens uppsägning den 2 januari 2014 därmed skett i strid med avtalet.

Enligt § 10:3 i avtalet ska uppsägning av avtalet från kommunens sida ske skriftligen fem år före periodens utgång. Med hänsyn till att tomtrattsperioden löper till och med den 31 december 2018 ger bestämmelsens ordalydelse enligt hovrättens bedömning inte utrymme för någon annan slutsats än att uppsägning ska ske den 31 december 2013. Hovrätten finner – till skillnad från tingsrätten – att det saknas anledning att tolka bestämmelsen utifrån bl.a. övriga delar av avtalet eller dess ändamål. Det finns inte heller skäl att göra en mer övergripande rimlighetsbedömning.

Enligt jordabalken kan tomträtt bringas att upphöra genom uppsägning från fastighetsägarens sida endast vid utgången av vissa tidsperioder. Om inte längre tid överenskommit utgör den första perioden 60 år räknat från upplåtelsen eller den senare dag som har angetts i upplåtelseavtalet (13 kap. 14 § första stycket jordabalken). Uppsägning av tomtrattsavtal ska ske minst två år före periodens utgång, om inte längre uppsägningstid överenskommit. Uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan (13 kap. 15 § första stycket jordabalken). Den bortre gränsen om fem år är indispositiv. Den kan inte förkortas eller förlängas genom överenskommelse (se Tomträtt Kommentar till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., Hermansson m.fl., 2 uppl., s. 165). De nämnda bestämmelserna motsvaras av 4 kap. 14 och 15 §§ lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom, vilka gällde vid den tidpunkt då avtalet träffades.

Som har konstaterats ovan löper den aktuella perioden till och med den 31 december 2018. Innebörden av femårsgränsen i 13 kap. 15 § första stycket jordabalken måste enligt hovrätten i sådant fall vara att en uppsägning kan ske tidigast den 1 januari 2014. En uppsägning som sker den 31 december 2013 är med tillämpning av jordabalkens bestämmelser inte giltig. Hovrätten konstaterar följaktligen att bestämmelsen i § 10:3 i avtalet inte är förenlig med femårsgränsen i 13 kap. 15 § jordabalken. Eftersom lagregleringen är indispositiv ska avtalsbestämmelsen lämnas utan avseende. Vid detta förhållande saknas det grund för att fastställa att kommunens uppsägning den 2 januari 2014 är ogiltig.

Hovrätten finner alltså, liksom tingsrätten, att Statoils yrkande om fastställelse ska ogillas. Tingsrättens domslut ska därför fastställas.

Vid denna utgång ska Statoil ersätta kommunen för rättegångskostnader i hovrätten.
Det yrkade beloppet är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2015-11-12

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Monika Sörbom, hovrättsråden Anne Kutenkeuler och Sara Lindqvist (referent) samt tf. hovrättsassessorn Elin Borg.



NACKA TINGSRÄTT

DOM
2015-02-16
Meddelad i
Nacka Strand

Mål nr
T 1403-14

PARTER

Kärande

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

Svarande

Nacka kommun
131 81 Nacka

Ombud: Kommunjuristen Sara Källeskog
Samma adress, och

Advokaten Märten Tagaeus
Magnusson Advokatbyrå, Box 11467, 404 30 Göteborg

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att den av Nacka kommun gjorda uppsägningen av tomträttsavtal avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 som delgavs Statoil Fuel & Retail Sverige AB den 16 december 2013 är ogiltig.
 2. Tingsrätten ogillar Statoil Fuel & Retail Sverige AB:s yrkande om att tingsrätten ska fastställa att den av Nacka kommun gjorda uppsägningen av tomträttsavtal avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 som delgavs Statoil Fuel & Retail Sverige AB den 2 januari 2014 är ogiltig.
 3. Statoil Fuel & Retail Sverige AB ska ersätta Nacka kommun för dess rättegångskostnad med 150 000 kr, varav 125 000 kr avser ombudsarvode. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

Dok.Id 399020

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

BAKGRUND

Den 7 november 1958 ingick Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) och Nacka kommun (kommunen) ett tomträttsavtal enligt vilket kommunen upplåter tomträtt till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83.

Av § 10:1 i tomträttsavtalet framgår att bestämmelserna i 4 kap. 13–16 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom ska gälla beträffande uppsägning av avtalet. Vidare anges i § 10:2 att avtalets första löptid är 60 år från den 1 januari 1959 och att varje följande period är 40 år. Slutligen anges i § 10:3 att uppsägning av avtalet från kommunens sida ska ske skriftligen fem år före periodens utgång.

Kommunen har i två olika handlingar sagt upp avtalet till avflyttning senast den 31 december 2018. Den första uppsägningen delgavs Statoil den 16 december 2013 och den andra uppsägningen delgavs Statoil den 2 januari 2014. Båda uppsägningarna har anmälts till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Inskrivningsmyndigheten avslog kommunens begäran om anteckning avseende den uppsägning som delgavs Statoil den 16 december 2013. Den 8 januari 2014 beslutade inskrivningsmyndigheten att anteckna den uppsägning som delgavs Statoil den 2 januari 2014. Beslutet att avslå begäran om anteckning överklagades av kommunen medan beslutet att anteckna uppsägningen överklagades av Statoil. Tingsrätten har fastställt båda besluten. Besluten har vunnit laga kraft sedan hovrätten beslutat att inte meddela prövningstillstånd.

YRKANDEN M.M.

Statoil har yrkat att tingsrätten ska fastställa att de av kommunen gjorda uppsägningarna av tomträttsavtal avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:83, vilka delgavs Statoil den 16 december 2013 respektive den 2 januari 2014, är ogiltiga.

Kommunen har medgett att uppsägningen som delgavs Statoil den 16 december 2013 är ogiltig men bestritt att uppsägningen som delgavs Statoil den 2 januari 2014 är ogiltig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Statoil

Av 13 kap. 15 § första stycket jordabalken framgår att uppsägning av tomträttsavtal ska ske minst två år före periodens utgång, om inte längre uppsägningstid överenskommit, och att en uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Vidare framgår av paragrafen att det åligger fastighetsägaren att inom samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel och att uppsägningen är ogiltig om sådan anteckning inte skett. Dagen då anmälan kommer inskrivningsmyndigheten tillhanda blir enligt lag inskrivningsdag för anteckningen.

Parterna har i avtalet kommit överens om att uppsägning ska ske skriftligen fem år före periodens utgång. Detta innebär att den enda möjliga dagen för kommunen att säga upp avtalet är just på femårsdagen, dvs. den 31 december 2013. Vidare skulle kommunen ha sett till så att en anmälan om uppsägning kom inskrivningsmyndigheten tillhanda inom samma tid, dvs. samma dag, den 31 december 2013. Kommunens anmälan kom inskrivningsmyndigheten tillhanda först den 8 januari 2014.

Kommunens uppsägning den 16 december 2013 har skett tidigare än fem år före periodens utgång och strider därmed mot såväl parternas överenskommelse som mot tvingande lag. Uppsägningen är därmed ogiltig, vilket också har medgetts av

kommunen. Dessutom har uppsägningen inte anmälts till inskrivningsmyndigheten i rätt tid. Uppsägningen är därför ogiltig även av denna anledning.

Uppsägningen den 2 januari 2014 har skett senare än fem år före periodens utgång och strider därmed mot vad parterna har kommit överens om i avtalet. Uppsägningen är därmed ogiltig. Inte heller har uppsägningen anmälts till inskrivningsmyndigheten i rätt tid. Med rätt tid menas uppsägningstiden, som enligt avtal och lag är den 31 december 2013, varvid anteckningen den 8 januari 2014 är för sen. Uppsägningen är därför ogiltig även av denna anledning.

Avtalstexten är så klar att det inte är nödvändigt att tolka avtalet och parternas avsikt vid dess ingående. Någon partsavsikt till ledning för en tolkning av avtalet emot dess lydelse finns det inga uppgifter om i målet. Det saknas alltså skäl att frånga avtalets lydelse. Det finns heller inget hinder mot att träffa dåliga eller ofördelaktiga avtal.

Om avtalet trots allt ska tolkas ska följande beaktas. Avtalet ska ses i sin helhet. Bestämmelsen i § 10:3 ska läsas i ljuset av § 6:1 vari framgår att kommunen inte har någon lösenkyldighet för Statoils anläggningar på tomträtten. Att sådan lösenkyldighet saknas kräver att avtalet i övrigt ger tomträttshavaren ett starkt besittningsskydd. Särskilt gäller detta då tomträttshavaren, som i detta fall, gör mycket stora investeringar. Det får anses högst rimligt att parterna, i ett sådant här fall då kommunen frånsagt sig ansvaret för tomträttshavarens investeringar, i stället valt att begränsa uppsägningsmöjligheterna. Även den långa upplåtelseiden talar för att parterna avsett ett långvarigt avtal där i och för sig kommunen frånsagt sig risken att drabbas av inlösenkyldighet men där å andra sidan tomträttshavaren har fått ett besittningsskydd i form av lång upplåtelseid och begränsad uppsägningsmöjlighet. Utifrån ett sådant resonemang kan det inte anses orimligt att parterna skrev avtalet på sådant sätt att den enda dagen för kommunen att säga upp avtalet var just den 31 december 2013.

Kommunen

Enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel samt § 10:2 i tomträttsavtalet gäller tomträttsupplåtelsen fram till den 1 januari 2019. En uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är enligt tvingande lag utan verkan. Eftersom perioden löper ut efter midnatt den 31 december 2018 är det tidigaste lagliga datumet att säga upp avtalet den 1 januari 2014. Detta eftersom det den 31 december 2013 fram till midnatt är tidigare än fem år före periodens utgång.

Uppsägningen som delgavs Statoil den 2 januari 2014 har därför skett på ett korrekt sätt. Kommunen har behörigen och i rätt tid enligt jordabalken delgett Statoil uppsägning till avflyttning senast den 31 december 2018. Uppsägningen har i rätt tid anmälts till inskrivningsmyndigheten, som i rätt tid har antecknat denna i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Uppsägningen den 2 januari 2014 är giltig även om tingsrätten skulle komma fram till att avtalet endast kunde sägas upp den 31 december 2013 och samma dag anmälas till inskrivningsmyndigheten. Detta eftersom nyårsafton är att jämställa med röd dag och uppsägningen delgavs nästföljande vardag efter nyårsafton. Anmälan skickades till inskrivningsmyndigheten samma dag som kommunen fick del av delgivningskvittot, dvs. den 7 januari 2014.

Avtalet är klart och tydligt. Tomträttsavtalets § 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 partsavsikt till stöd för en sådan tolkning emot avtalets lydelse finns inte heller i målet. Det kan omöjligen ha varit parternas avsikt när avtalet ingicks att avtalet skulle vara uppsägningsbart en enda dag, nämligen den 31 december 2013. Det vore helt orimligt att anta att parterna medvetet skulle försöka åstadkomma ett tomträttsavtal som i praktiken inte gick att säga upp.

Den tolkning som Statoil gör av avtalet bestrids. Det finns inget stöd för att § 10:3 ska

läsas i ljuset av § 6:1. Statoils påstående om att bolaget i tron om att tomrättsavtalet inte skulle sägas upp gjort stora investeringar de senaste tio åren vitsordas inte. Att kommunen haft för avsikt att avsluta tomrättsavtalet för att bygga bostäder har varit känt för Statoil under minst ett decennium.

Statoil har genmält

Det finns inget stöd i lagen för att en uppsägning som ska ske den 31 december 2013, på nyårsafton som är en vardag, rätteligen kan göras nästkommande vardag, dvs. den 2 januari 2014.

UTREDNINGEN

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Uppsägningen den 16 december 2013

Statoils yrkande om att tingsrätten ska fastställa att uppsägningen som delgavs Statoil den 16 december 2013 är ogiltig har medgetts av kommunen. Yrkandet ska därför bifallas.

Uppsägningen den 2 januari 2014

Rättsliga utgångspunkter

Av § 10:1 i avtalet framgår att beträffande uppsägning av avtalet ska bestämmelserna i 4 kap. 13–16 §§ lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom gälla. Dessa bestämmelser finns numera intagna i 13 kap. 13–16 §§ jordabalken.

Av 13 kap. 14 § första stycket jordabalken framgår att tomträtt kan bringas att upphöra genom uppsägning från fastighetsägarens sida endast vid utgången av vissa tidsperioder. Om inte längre tid överenskommit utgör den första perioden 60 år, räknat från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandling, samt varje följande period 40 år från utgången av närmast föregående period. Av tredje stycket framgår att uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller annars på annat sätt än tidigare.

Enligt 13 kap. 15 § första stycket jordabalken ska uppsägning av tomträttsavtal ske minst två år före periodens utgång, om inte längre uppsägningstid överenskommit. 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. Om sådan anteckning inte skett är uppsägningen ogiltig. Av andra stycket framgår att uppsägning ska ske skriftligen och att skälen för uppsägningen bör anges. Vad gäller sättet för uppsägningen i övrigt hänvisas till 8 kap. 8 § jordabalken i tillämpliga delar. Av 8 kap. 8 § jordabalken framgår bl.a. att en uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning. Den sistnämnda bestämmelsen fanns tidigare i 2 kap. 38 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, till vilken det hänvisades i 4 kap. 15 § samma lag.

Anledningen till att en uppsägning måste ske minst två år före utgången av en period är att tomträttshavaren har ett beaktansvärt intresse av att uppsägning sker i god tid före den dag då tomträten ska avträdas. Den bortre gränsen är i stället föranledd av att en uppsägning alltför lång tid i förväg skulle kunna medföra allvarliga olägenheter för tomträttshavaren. Detta eftersom rätten att erhålla ersättning för andra kostnader än dem som har varit nödvändiga upphör i och med uppsägningen, se 13 kap. 17 § andra stycket jordabalken (tidigare 4 kap. 17 § andra stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom). Båda uppsägningsgränserna har således tillkommit i tomträttshavarens intresse. Anledningen till att en uppsägning ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel är att en tredje man måste kunna få kännedom om att tomträten har

sagts upp. (Se Magnus Hermansson och Peter Westerlind, Tomträtt, [1 juli 2012, Zeteo], kommentaren till 13 kap. 15 § jordabalken.)

Uppsägningen står inte i strid med lagens tvingande bestämmelser

I målet är ostridigt att den aktuella uppsägningen har varit skriftlig och att den delgetts Statoil den 2 januari 2014. Parterna är vidare överens om att uppsägningen har anmälts till inskrivningsmyndigheten den 8 januari 2014. Det kan således konstateras att såväl uppsägningen som anmälan till inskrivningsmyndigheten har gjorts inom den frist som följer av lagen. Frågan blir då om uppsägningen också är förenlig med vad parterna har avtalat.

Vad har parterna avtalat?

I avtalet stadgas att en uppsägning från stadens sida ska ”ske skriftligen fem år före periodens utgång”. Parterna är överens om att avtalsperioden löper från och med den 1 januari 1959 till och med den 31 december 2018. Det är också ostridigt att Statoil har sagts upp för avflyttning senast den 31 december 2018. Enligt tingsrättens uppfattning måste perioden därför också anses ha sin utgång vid det datumet. Tingsrätten anser vidare att fem år före den 31 december 2018 är den 31 december 2013, vilket innebär att det tidigaste lagliga datumet att säga upp avtalet alltså har varit den 31 december 2013.

Nästa fråga blir om avtalet, som Statoil gör gällande, bara kan sägas upp just den dagen eller om avtalet har en annan innebörd. Tingsrätten anser därvid inte att avtalsvillkorets lydelse är så klar att villkoret inte kan förstås på annat sätt än att en uppsägning från stadens sida *endast* kan ske på den dag som infaller fem år före periodens utgång. Det blir därför nödvändigt att tolka avtalet.

Avtalet ingicks i slutet av år 1958. Det finns ingen utredning i målet som tar sikte på vad parterna då hade för avsikt med det aktuella avtalsvillkoret. Det finns alltså inte

något stöd för att fastställa en gemensam partsavsikt. Tolkningen får i stället bygga på objektiva grunder. Av betydelse blir då förstås avtalsvilkorets ordalydelse, men även t.ex. övriga delar av avtalet, avtalets ändamål och dispositiv rätt kan beaktas. Dessutom bör det slutligen göras en mer övergripande rimlighetsbedömning.

Tingsrätten har redan konstaterat att avtalsvilkorets ordalydelse inte ger ett tillräckligt stöd för att ensamt leda till tolkningen att uppsägning endast är möjlig på femårsdagen. Såväl övriga delar av avtalet som avtalets ändamål talar dock för att parterna med den valda skrivningen har velat klargöra att de i denna del har velat avvika från dispositiv rätt.

Enligt tingsrättens uppfattning skulle emellertid den av Statoil förordade tolkningen, dvs. att avtalet endast kunde sägas upp på nyårsafton år 2013, leda till ett orimligt resultat. Detta skulle nämligen leda till att tomträtthavaren mycket enkelt skulle kunna se till så att uppsägning inte sker just den dagen. Vidare skulle det innebära att nästa möjliga uppsägningstillfälle skulle inträffa på nyårsafton fyrtio år senare. Till detta kommer att en anmälan till inskrivningsmyndigheten ska göras inom samma tid som gäller för uppsägningen. Om uppsägning bara kan göras en viss dag, skulle det innebära att även anmälan till inskrivningsmyndigheten måste göras den dagen, i detta fall en nyårsafton. Avtalet skulle således i princip inte gå att säga upp. Även om det, som Statoil har påpekat, inte är otillåtet att ingå oförmånliga avtal, får det anses uteslutet att kommunen avsåg att träffa ett avtal med det innehåll. En rimlig reglering får i stället anses vara att uppsägning ska ske i nära anslutning till femårsdagen.

Tillämpning av det tolkade avtalet

Parterna är överens om att Statoil har delgetts uppsägningen den 2 januari 2014, dvs. två dagar efter nyårsafton år 2013, tillika den första vardagen efter helgen. Detta måste anses vara i så nära anslutning till femårsdagen att det inte av den anledningen finns skäl att förklara uppsägningen ogiltig.

Statoil har hävdats att uppsägningen är ogiltig även på den grunden att anmälan till inskrivningsmyndigheten har gjorts för sent. Det är ostridigt att en sådan anmälan gjordes den 8 januari 2014, sedan delgivningskvittot från uppsägningen kommit kommunen till handa dagen innan. Som ovan angetts ska en anmälan göras inom samma tid som gäller för uppsägningen. Tingsrätten har funnit att den tid som gäller för uppsägningen är i nära anslutning till femårsdagen. Även anmälan till inskrivningsmyndigheten måste därför ske i nära anslutning till femårsdagen, dock inte nödvändigtvis samma dag som uppsägningen. Med beaktande av att syftet med bestämmelserna om anmälningsskyldighet i första hand är att skydda tredje man, menar tingsrätten att kommunens anmälan har skett i tillräckligt nära anslutning till femårsdagen för att den ska anses ha gjorts inom samma tid som uppsägningen.

Tingsrätten anser alltså att uppsägningen som delgavs Statoil den 2 januari 2014 är giltig. Statoils yrkande i denna del ska alltså ogillas.

Rättegångskostnad

Av Statoils yrkanden har det ena bifallits och det andra ogillats. Huvudfrågan i målet har dock varit om det finns en giltig uppsägning av tomträttsavtalet, vilket tingsrätten alltså har kommit fram till att det gör. Kommunen måste därför anses vara den vinnande parten. Mot bakgrund av att kommunen vidhöll sin uppfattning om att även decemberuppsägningen var giltig ända fram till ett sent skede i rättegången – medgivandet kom inte förrän i mitten av november 2014 i samband med att slutlig bevisuppgift gavs in – kan emellertid det som kommunen har förlorat inte anses ha varit av ringa betydelse. Statoils ersättningsskyldighet bör därför jämkas något.

Kommunen har begärt ersättning med 269 983 kr, varav 178 486 kr för ombudsarvode och 37 500 kr för eget arbete. Målet har redan från början varit tämligen renodlat och det har inte varit fråga om någon omfattande skriftväxling eller långa sammanträden, huvudförhandlingen varade till exempel bara i en timme. Tingsrätten anser därför att en skälig ersättning för kommunen, före jämkning, inte kan anses överstiga 200 000 kr.

Denna ersättning ska alltså jämkas något på grund av att kommunen inte haft full framgång i målet. Tingsrätten bestämmer ersättningen till 150 000 kr, varav 125 000 kr får anses vara ombudsarvode.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 406)

Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 9 mars 2015.

Överklaganden prövas av Svea hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Gunnar Lavett

Magnus Wulkan

Anna Eleblad



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

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

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

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 rättstillämpningen 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. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
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 dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
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.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

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

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

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

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.