

2015-05-12

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2013/263-256

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Från oljehamn till stadsnära boende i Bergs gård

Lägesrapport

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Nacka kommun har sagt upp tomträttsavtalet med Statoil i Bergs gård i syfte att bygga bostäder på fastigheten. Statoil hävdar dels att kommunen inte gjort uppsägningen på rätt sätt och i rätt tid, dels att kommunen inte har skäl för sin uppsägning (klandertalan). Kommunen har vunnit framgång med sin talan angående uppsägningens giltighet i flera instanser. Statoil har dock fortsatt att överklaga och målet ska nu prövas i Svea hovrätt. Parallellt med talan om uppsägningens giltighet pågår klandertalan i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Målet var tidigare vilandeförklarat men efter att tingsrätten hade kommit fram till att uppsägningen var giltig, beslutade mark- och miljödomstolen att målet skulle återupptas.

### Ärendet

#### Bakgrund

Den 7 november 1958 ingick Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) och Nacka kommun (kommunen) ett tomträttsavtal enligt vilket kommunen upplät tomträtt till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83. Bergs gård, som området benämns enligt gällande stadsplan från 1966, är centralt och attraktivt belägen på västra Sicklaön. Området ligger där Nacka stad planeras och stadigt växer fram och ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka. Planarbete för bostäder har inletts.

Kommunen har i två olika uppsägningar 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 anmäldes till Inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.



Uppsägning av tomträttsavtal regleras i lag (jordabalken) och för att bli giltig ska den genomföras inom vissa tider, på visst sätt och fastighetsägaren ska ha tillräckliga skäl för sin uppsägning. Statoil har överklagat uppsägningarna på både formell och materiell grund. Statoil påstår dels att uppsägningarna är ogiltiga (formell grund), dels att kommunen inte har tillräckliga skäl för sin uppsägning (materiell grund).

### **Avslutade och pågående rättsprocesser samt status**

Inskrivningsärendena är avgjorda och anmälan av uppsägningen den 2 januari 2014 är antecknad i fastighetsregistret, ett beslut som vunnit laga kraft. Två parallella domstolsprocesser pågår:

- (1) frågan om uppsägningens giltighet ska prövas av Svea hovrätt och
- (2) klander av kommunens skäl för uppsägning ska prövas i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (klandertalan).

#### *Inskrivningsärendena*

Inskrivningsmyndigheten skrev in uppsägningen från januari 2014, men avslög kommunens begäran om anteckning av uppsägningen från december 2013. 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. I skälen till beslutet att fastställa uppsägningen den 2 januari 2014 konstaterar tingsrätten att uppsägningen gjorts på rätt sätt och i rätt tid.

#### *Ogiltighetstalan*

I mars 2014 väckte Statoil även talan vid Nacka tingsrätt med påståendet att uppsägningarna var ogiltiga. Statoil hävdar att uppsägning enligt tomträttsavtalet samt anmälan av uppsägning till Inskrivningsmyndigheten inte gjorts på rätt sätt och i rätt tid och att den därför är ogiltig. I februari 2015 fastställde tingsrätten i dom att kommunens uppsägning som delgavs den 16 december är ogiltig medan uppsägningen som delgavs Statoil den 2 januari är giltig (tingsrätten ogillade Statoils talan). Statoil överklagade tingsrättens dom och i mars 2015 beslutade Svea hovrätt att bevilja prövningstillstånd. Målet är utsatt till huvudförhandling den 24 september 2015. Kommunen kan förvänta sig en dom under oktober 2015. Hovrättens dom kan överklagas till Högsta domstolen, dock krävs prövningstillstånd.



### *Klandertalan*

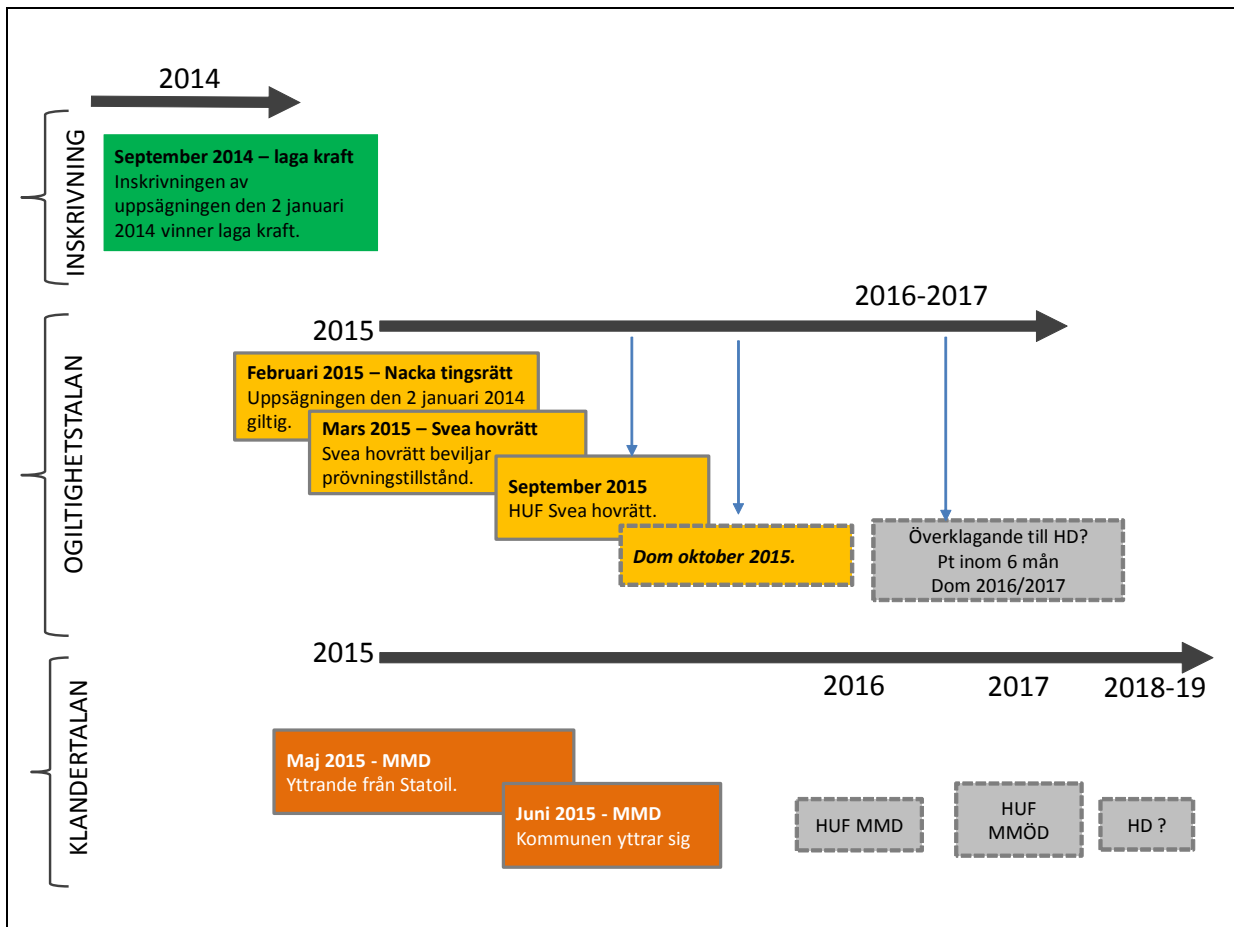
I april 2014 väckte Statoil även talan om klander av skälen för kommunens uppsägning i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Statoil hävdar att kommunen inte har skäl för uppsägningen och att den därför är utan verkan. Efter att kommunen lämnat in svaromål i maj 2014 beslutade domstolen att vilandeförklara målet i avvaktan på dom i ovan nämnt mål angående uppsägningarnas giltighet. Efter att tingsrätten meddelat dom och i den konstaterat att uppsägningen den 2 januari 2014 var giltig beslutade mark- och miljödomstolen att målet inte längre skulle vara vilandeförklarat. Statoil har förelagts att yttra sig i målet och därefter kommer kommunen att föreläggas att yttra sig. Sannolikt kommer dom att meddelas tidigast om ett år. Mark- och miljödomstolens dom kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen och därefter till Högsta domstolen. För att Högsta domstolen ska ta upp målet krävs dock prövningstillstånd.

### **Preliminär tidsplan**

Svea hovrätt har planerat för huvudförhandling målet om uppsägningens giltighet i september 2015. Dom bör meddelas senast under nästföljande månad. Hovrättens dom kan överklagas till Högsta domstolen som i så fall ska avgöra frågan om prövningstillstånd inom sex månader dvs. i början av 2016.

Klandertalan är inte längre vilandeförklarad och skriftväxling pågår i målet. Datum för muntlig förberedelse eller huvudförhandling har inte bestämts. Mark- och miljödomstolens dom kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen (MMÖD). MMÖD:s dom kan överklagas till Högsta domstolen som, för det fall domen överklagas, i första hand ska avgöra frågan om prövningstillstånd inom sex månader.

*Bild föreställande preliminär tidsplan för rättsprocesserna*



Helena Meier  
Stadsjurist  
Stadsledningskontoret

Sara Källeskog  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten