



# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 17 december 2024

Mål nr  
T 3537-23

## **PARTER**

### **Klagande**

Garageföreningen Regnet ekonomisk förening, 702001-7542

c/o VP

Ombud: Advokat IB

### **Motpart**

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd

105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokat MS

## **SAKEN**

Klander av uppsägning av tomträtt

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2023-04-19 i

mål F 15073-21

## **DOMSLUT**

Högsta domstolen avslår överklagandet.

Garageföreningen Regnet ekonomisk förening ska ersätta Stockholms kommun för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 23 230 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

## **YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

Garageföreningen Regnet ekonomisk förening har yrkat att Högsta domstolen ska ändra Mark- och miljööverdomstolens dom och förklara att Stockholms kommuns uppsägning av tomträttsavtalet för fastigheten SR 2 är ogiltig.

Föreningen har också yrkat att bli befriad från skyldigheten att betala kommunens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen samt att kommunen ska förpliktas att ersätta föreningens rättegångskostnader i dessa instanser.

Kommunen har motsatt sig ändring av Mark- och miljööverdomstolens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## **DOMSKÄL**

### **Vad målet gäller**

1. Målet gäller under vilka förutsättningar en fastighetsägare är berättigad att säga upp ett tomträttsavtal som avser annat ändamål än bostadsbebyggelse.

## Bakgrund

2. Kommunen äger fastigheten SR 2. Fastigheten omfattas av en stadsplan från 1956. Enligt stadsplanen ska marken användas för garageändamål.
3. Fastigheten är genom avtal, som undertecknades i oktober 1957, upplåten till föreningen med tomträtt. Upplåtelsen har skett för garageändamål. På fastigheten har föreningen uppfört en garagelänga med tjugotvå bilplatser.
4. Enligt avtalet kan det sägas upp till utgången av vissa angivna tidsperioder. Den första perioden var fyrtio år och skulle räknas från den 1 januari 1958. Avtalsperioderna har därefter varit tjugo år.
5. Kommunen sade i december 2015 upp avtalet till utgången av den då löpande tjugoförårsperioden, dvs. den 31 december 2017. Som skäl för uppsägningen angav kommunen att det finns behov av att använda fastigheten för bostäder i stället för garage.
6. Föreningen väckte talan och yrkade att uppsägningen skulle förklaras ogiltig. Föreningen gjorde gällande att det inte förelåg skäl enligt 13 kap. 14 § jordabalken för uppsägning, bland annat för att kommunens planer på ändrad markanvändning inte hade tillräcklig aktualitet.
7. Såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen har funnit att förutsättningarna i 13 kap. 14 § jordabalken har varit uppfyllda och därför ogillat föreningens talan.

**Tillämplig lag**

8. Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen har prövat målet enligt bestämmelserna om tomträtt i 13 kap. jordabalken.
9. Jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972. Innan dess reglerades tomträtt i 4 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (nyttjanderättslagen).
10. Kommunen och föreningen ingick avtalet 1957. Av jordabalkens övergångsbestämmelser framgår att nyttjanderättslagen ska tillämpas på avtalet (se 34 och 52 §§ lagen, 1970:995, om införande av nya jordabalken).
11. I samband med att jordabalken infördes flyttades reglerna om tomträtt i nyttjanderättslagen så gott som oförändrade över till balken (se prop. 1970:20 del B s. 406). Lagtexten i nyttjanderättslagen och jordabalken har i här relevanta delar samma innebörd.

**Allmänt om tomträtt**

12. Med tomträtt avses nyttjanderätt till fastighet som upplåts under obestämd tid för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får endast upplåtas i en fastighet som ägs av det allmänna, eller i vissa fall av en stiftelse. (Se 4 kap. 1 och 2 §§ nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 1 och 2 §§ jordabalken.)
13. Tomträttsinstitutet infördes i början av 1900-talet med syfte att främst underlätta byggandet av bostäder. Detta skulle åstadkommas genom att ge nyttjanderättshavaren en långsiktigt säkrad markåtkomst, med en låg

initial kostnad i jämförelse med köp av mark. Samtidigt skulle samhället få del av den framtida avkastningen av fastigheten och möjlighet att återta den om marken med tiden skulle komma att behöva användas för annat ändamål. (Se NJA II 1908 s. 165 ff.)

14. När bestämmelserna om tomträtt reformerades under 1950-talet var syftet att genom vissa inskränkningar i parternas avtalsfrihet stärka tomt-rättshavarens rättsliga ställning och därmed tomträttens värde som kredit-objekt. Fastighetsägarens rätt att säga upp ett tomträttsavtal begränsades och det infördes ett förbud för tomträttshavaren att säga upp tomträttsavtalet. Grundtankarna som systemet vilade på skulle emellertid bestå. (Se 4 kap. 13 och 14 §§ nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 13 och 14 §§ jordabalken samt prop. 1953:177 s. 2 och 62 ff.)

### **Uppsägning av tomträttsavtal**

15. En tomträtt kan sägas upp endast till utgången av vissa tidsperioder. Tidsperioderna skiljer sig åt beroende på ändamålet med upplåtelsen. För bostadsbebyggelse är den första tidsperioden sextio år och därefter fyrtio år, om inte längre perioder har överenskommit. När tomträtt har upplåtits för väsentligen annat ändamål är avtalsfriheten större, tidsperioden får dock inte vara kortare än tjugo år. (Se 4 kap. 14 § nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 14 § jordabalken.)

16. Uppsägning ska ske minst två år före utgången av en tidsperiod. Längre uppsägningstid kan avtalas, dock inte längre än fem år. En uppsägning ska ske skriftligen och skälen bör anges. (Se 4 kap. 15 § nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 15 § jordabalken.)

17. Oberoende av upplåtelseändamål förutsätter en uppsägning att det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller annars på annat sätt än tidigare. En tomträtthavare som anser att skäl för uppsägning inte föreligger kan klandra uppsägningen genom att inom viss tid väcka talan. Domstolen ska göra en prövning av om det objektivt sett föreligger skäl för uppsägning. (Jfr 4 kap. 14 och 16 §§ nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 14 och 16 §§ jordabalken.)

### **Närmare om förutsättningarna för uppsägning**

18. Att det ska vara av vikt för fastighetsägaren att använda fastigheten på annat sätt än tidigare tar i första hand sikte på situationer där det är av betydelse från allmän synpunkt att fastighetsägaren återtar fastigheten. Ett typfall på en situation där uppsägning kan ske är att en fastighet behöver användas för bostadsbebyggelse (jfr prop. 1953:177 s. 56).

19. I kravet på att det ska vara av vikt för ägaren att själv nyttja sin fastighet ligger ett inslag av avvägning mellan å ena sidan fastighetsägarens intresse av att ta fastigheten i anspråk för den tilltänkta användningen och å andra sidan tomträtthavarens intresse av att få behålla tomträtten.

20. Om tomträtthavaren bedöms ha ett starkt intresse av att behålla nyttjanderätten och fastighetsägarens behov utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt, kan det utgöra en situation där skäl för uppsägning inte föreligger.

21. Det krävs inte att uppsägning av tomträttsavtalet är det enda sättet på vilket fastighetsägarens behov kan tillgodoses. Fastighetsägaren har som utgångspunkt inte heller någon skyldighet att undersöka om ändrad markanvändning kan komma till stånd genom en överenskommelse med tomträtthavaren om ändring av tomträttsavtalet.

22. Eftersom det vid tomträtt är fråga om långa avtalsperioder kan det inte vid tiden för uppsägningen krävas att fastighetsägarens behov av att förfoga över fastigheten står inför sitt omedelbara förverkligande. Om fastigheten behöver tas i anspråk först mot slutet av nästa avtalsperiod kan det vara en omständighet som gör att det inte kan anses vara av vikt för fastighetsägaren att tomträtten upphör redan vid den pågående periodens utgång. Uppsägning får inte användas med hänvisning till ändamål som hänför sig till en oviss framtid. (Jfr SOU 1952:28 s. 87.)

23. Mot bakgrund av det anförda kan det inte ställas upp något krav på att det föreligger en mer detaljerad planering rörande fastighetens framtida användning. Som utgångspunkt måste det dock krävas att fastighetsägaren presenterar underlag som på ett tillfredsställande sätt visar att det föreligger ett behov av att under den kommande perioden ta fastigheten i anspråk för det ändamål som det är fråga om.

### **Bedömningen i detta fall**

24. Kommunen har som skäl för att säga upp tomträttsavtalet åberopat att fastigheten ska användas för bostäder i stället för garage. Det är ingen tvekan om att det finns ett behov av att bygga ytterligare bostäder i kommunen.

25. Av det skälet påbörjades 2013 ett arbete med att ta fram ett planprogram för området (jfr 5 kap. 10 § plan- och bygglagen, 2010:900). I oktober 2015 bedömde kommunen att den aktuella fastigheten var lämplig för bostadsbebyggelse. Tomträttsavtalet sades upp i december samma år. Därefter har kommunen tagit initiativ till att påbörja detaljplanläggning för att möjliggöra byggande av bostäder på fastigheten.

26. Det står klart att kommunens behov av att använda fastigheten är tillräckligt nära förestående och att kommunens intresse väger betydligt tyngre än föreningens.

27. Överklagandet ska därmed avslås och föreningen ersätta kommunens rättegångskostnad. Kommunens ersättningsyrkande är skäligt.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund, Stefan Johansson, Petter Asp och Margareta Brattström (referent).  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Christoffer Stanek.