



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 12 november 2024

Mål nr
T 2603-23

PARTER

Klagande

HSB:s Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg, 757200-9442
Box 31111
400 32 Göteborg

Ombud: Advokaten RL och juristen THW

Motpart

Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd, 212000-1355
Box 2258
403 14 Göteborg

Ombud: Juristen LM

SAKEN

Fastställsetalan såvitt gäller villkor i tomträttsavtal

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2023-03-10 i mål T 2935-22

DOMSLUT

Högsta domstolen avslår överklagandet.

HSB:s Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg ska ersätta Göteborgs kommun för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 42 000 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

HSB:s Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att föreningen inte är skyldig att vidta några avröjningsåtgärder eller utge någon ersättning till Göteborgs kommun på sätt som anges i punkt 22 i tomträttsavtalet av den 12 januari 1971 avseende fastigheten GB 866:726.

Göteborgs kommun har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Föreningen har yrkat att bli befriad från att betala kommunens rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt yrkat ersättning för rättegångskostnader i dessa instanser.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Parterna ingick i januari 1971 ett tomträttsavtal för parkeringsändamål. Föreningen uppförde därefter ett parkeringsdäck och en parkeringslänga på fastigheten.
2. Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet. Parterna är överens om att kommunen inte har någon skyldighet att betala lösen för parkeringsdäcket och parkeringslängan. Parterna är också överens om att avtalet innehåller ett villkor som anger att föreningen är skyldig att avröja tomten eller betala ersättning för avröjande. Villkoret har följande lydelse.

Tomträttshavaren skall inom ett år från dagen för tomträttens upphörande enligt ovan ha väl avröjt tomten, vid äventyr att staden eljest på tomträttshavarens bekostnad äger vidtaga härför erforderliga åtgärder eller utan ersättningsskyldighet övertaga på tomten befintliga byggnader och övriga anläggningar.

3. Föreningen väckte talan mot kommunen och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att föreningen inte var skyldig att vidta några avröjningsåtgärder eller betala någon ersättning enligt vad som anges i avtalet. Föreningen gjorde gällande att avtalsfriheten till tomträttshavarens nackdel är begränsad till det som uttryckligen anges i jordabalkens bestämmelser om tomträtt och att dessa ska läsas restriktivt. Avtalsvillkoret avviker från bestämmelserna och är därför utan verkan.
4. Kommunen anförde att parterna var fria att avtala på det sätt som skett och att villkoret därför kan göras gällande.

5. Tingsrätten ansåg att det inte finns stöd i jordabalken eller dess förarbeten för att villkoret inte ska anses giltigt och ogillade föreningens talan. Hovrätten har anslutit sig till tingsrättens bedömning och fastställt tingsrättens domslut.

6. Föreningen har i Högsta domstolen även argumenterat för att tomträttsbestämmelserna ska läsas i ljuset av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen och att avtalsvillkoret om avröjande ska anses vara av tvångsliknande karaktär.

Vad målet gäller

7. Målet handlar om vilken avtalsfrihet parterna har vid ett tomträttsavtal, särskilt när det gäller möjligheterna att reglera åtgärder i samband med att ett avtal som väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse upphör efter uppsägning.

Tillämplig lag

8. Tingsrätten och hovrätten 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 i januari 1971. Av jordabalkens övergångsbestämmelser framgår att nyttjanderättslagen ska tillämpas på avtalet (se 34 och 52 §§ lagen, 1970:995, om införande av nya jordabalken).

11. Reglerna om tomträtt i nyttjanderättslagen var föremål för omfattande ändringar 1954 och 1968. I samband med att jordabalken infördes flyttades reglerna 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 och parternas avtalsfrihet

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 och gav parterna en betydande frihet att reglera villkoren i tomträttsavtalet. Det var till exempel tillåtet med villkor som kunde leda till att tomträtten upphörde och det fanns utrymme att begränsa tomträttshavarens rättsliga möjligheter att förfoga över egendomen. Detta kritiserades under lagstiftningsarbetet, men avtalsfriheten motiverades med behovet av att kunna anpassa avtalen efter de olika förhållandena i landet (se NJA II 1908 s. 171–173).

14. När tomträttsbestämmelserna reformerades under 1950-talet var syftet att genom vissa inskränkningar i parternas avtalsfrihet stärka tomträttshavarens rättsliga ställning och därmed tomträttens värde som kreditobjekt. Grundtankarna som systemet vilade på, bland annat möjligheterna att utforma tomträttsavtalet utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, skulle emellertid bestå. (Se prop. 1953:177 s. 1 och 63 ff.)

15. Ett tomträttsavtal ska ange ändamålet med upplåtelsen samt avgäldens belopp. Avtalet ska också innehålla närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser som i övrigt ska gälla för tomträtten. Sådana föreskrifter kan gälla att tomträttshavaren ska vara skyldig att vidta vissa åtgärder, såsom att uppföra och underhålla vissa byggnader eller anläggningar. Men det kan också avtalas om inskränkningar, till exempel att tomträttshavaren inte får fälla träd utan fastighetsägarens samtycke. (Se 4 kap. 4 § nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 4 § jordabalken och SOU 1952:28 s. 76 f.)

16. Enligt 4 kap. 6 § nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 6 § jordabalken får tomträttens inträde eller bestånd inte göras beroende av villkor. Inte heller får tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller upplåta panträtt eller nyttjanderätt i den inskränkas. Dessa bestämmelser rör främst frågor om tomträttens tillkomst och bestånd.

17. Frågan om tillåtna villkor i ett tomträttsavtal har prövats av Högsta domstolen i ett tidigare avgörande. Målet gällde i huvudsak om ett villkor stod i strid med 4 kap. 4 eller 6 § nyttjanderättslagen. Domstolen kom fram till att så inte var fallet. Något krav på att villkoret skulle vara uttryckligen tillåtet enligt bestämmelserna om tomträtt ställdes inte upp. (Se ”Tomträtten Sädskornet” NJA 1974 s. 430.)

18. Mot denna bakgrund kan rättsläget sammanfattas på så sätt att parterna har en förhållandevis stor frihet att utforma villkoren för tomträttsavtalet med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. (Jfr även Magnus Hermansson och Peter Westerlind, Tomträtt – Kommentarer till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., 2 uppl. 2012, s. 75 och 79.)

Vad som gäller i samband med uppsägning av tomträttsavtalet

19. Bestämmelser om uppsägning av tomträtt och därmed sammanhängande frågor regleras i 4 kap. 13–20 §§ nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 13–20 §§ jordabalken. Vissa av dessa bestämmelser är tvingande, till exempel förbudet mot uppsägning från tomträttshavarens sida (13 §) samt bestämmelserna om när uppsägning får ske (14 §) och om hur uppsägningen ska gå till (15 §).

20. Det finns emellertid även bestämmelser som är dispositiva. I 17 § i båda regleringarna behandlas fastighetsägarens lösenskyldighet när tomträtten upphör. Huvudregeln är att fastighetsägaren då är skyldig att betala lösen för bland annat byggnader. Tomträttshavarens rätt till lösen är dock inte utan undantag. Parterna får – i fråga om en tomträtt som upplåts för väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse – komma överens om att det inte alls eller endast i begränsad omfattning ska åligga fastighetsägaren att lösa egendomen.

21. Undantaget motiverades i förarbetena med att det annars fanns en risk för att det allmänna i stället skulle arrendera ut marken, eftersom villkor av nyss nämnt slag var tillåtna i arrendeavtal. Tomträtt ansågs vara en mer gynnsam upplåtelseform för den enskilde, särskilt som besittningsrätten är tryggare och tomträtten kan användas som kreditsäkerhet. Avtalsfrihet ansågs därför vara att föredra i dessa fall. Vidare anfördes i förarbetena att det – när det har avtalats om att lösenskyldighet inte ska föreligga för fastighetsägaren – även kan vara lämpligt att närmare reglera tomträttshavarens rätt till byggnaderna samt eventuellt skyldigheten att inom viss tid bortskaffa dem. Sådana villkor anges även i den rättsliga litteraturen som exempel på hur man i tomträttsavtal har reglerat frågan. (Se SOU 1952:28 s. 68 f. och 90 samt Hermansson och Westerlind, a.a., s. 173 med not 303.)

22. Det kan också framhållas att villkor om att lösenskyldighet inte ska föreligga och att tomträttshavaren ska vara skyldig att avröja tomten är omständigheter som bör kunna påverka avgälden i sänkande riktning (se 4 kap. 11 § nyttjanderättslagen respektive 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken samt jfr Hermansson och Westerlind, a.a., s. 173).

Bedömningen i detta fall

23. Avtalsvillkoret om att föreningen är skyldig att avröja tomten, eller stå för kostnaden för att avröja, står inte i strid med 4 kap. 6 § nyttjanderättslagen och kan inte anses medföra att ändamålet med tomträttsavtalet skulle vara otillåtet. Det förhållandet att 4 kap. 17 § enbart reglerar skyldigheten att betala lösen innebär inte att det skulle vara otillåtet att avtala om avröjande (jfr p. 18). Avtalsvillkoret är inte av tvångsliknande karaktär. Det har alltså stått parterna fritt att avtala på det sätt som skett.

24. Överklagandet ska därmed avslås och föreningen ersätta kommunens rättegångskostnad. Det yrkade beloppet är inte tvistigt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Stefan Johansson (referent), Petter Asp, Stefan Reimer och Cecilia Renfors
Föredragande har varit justitiesekreteraren Norah Lind