



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060306

DOM
2023-04-19
Stockholm

Mål nr
F 15073-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-04-20 i mål nr F 7239-15, se bilaga A

PARTER

Klagande

Garageföreningen Regnet ekonomisk förening, 702001-7542

Ombud: I.B

Motpart

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd
105 35 Stockholm

Ombud: M.S

SAKEN

Klander av uppsägning av tomträtten i fastigheten X i Stockholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.
2. Garageföreningen Regnet ekonomisk förening ska ersätta Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 29 900 kr. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1881098

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Garageföreningen Regnet ekonomisk förening (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att uppsägningen av tomträten i fastigheten X i Stockholms kommun är ogiltig. Föreningen har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria den från skyldigheten att ersätta Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnds rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förplikta Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd att ersätta föreningens rättegångskostnad där.

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (kommunen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledning

Mark- och miljööverdomstolen har avgjort målet utan huvudförhandling.

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen. Utredningen är densamma som vid mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av den muntliga bevisningen genom uppspelning av ljudfiler från förhören i mark- och miljödomstolen.

Stadsbyggnadskontoret, med det beslutande organet stadsbyggnadsnämnden, ansvarar för den fysiska planeringen i Stockholms kommun medan exploateringskontoret, med det beslutande organet exploateringsnämnden, ansvarar för att utveckla och förvalta de kommunalägda fastigheterna.

Vad gäller frågan om exploateringsnämndens behörighet instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att

exploateringsnämnden hade behörighet att göra relevanta avvägningar inför beslutet att säga upp tomträtten. Vad föreningen har anfört kring exploateringsnämndens behörighet medför inte att uppsägningen saknat skäl.

Den centrala frågan i målet är om det är av vikt för kommunen att använda fastigheten för bostadsändamål i stället för garageändamål.

Rättsliga utgångspunkter

Det är i allmänhet fastighetsägarens intresse av att få använda sin fastighet som ska tillmätas avgörande betydelse vid bedömningen av om en uppsägning är berättigad. Däremot ska inte en tomträttshavare behöva ge upp sin tomträtt så snart fastighetsägaren hävdar ett intresse att disponera marken, oavsett hur obetydligt detta intresse är. (H & W, Tomträtt [29 nov. 2012, Version 2, JUNO], kommentaren till 13 kap. 14 § jordabalken).

En uppsägning får endast ske om det är av vikt för ägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare (13 kap. 14 § tredje stycket jordabalken). Vad som menas med ”av vikt för ägaren av fastigheten” får ses mot bakgrund av vad som framkommer i förarbetena till bestämmelsen. Där anförs att uppsägningsrätten bör vara mer vidsträckt än rätten till tvångsförvärv (prop. 1953:177 s. 56). Av utredningsbetänkandet till propositionen framkommer även att uppsägning inte bör tillåtas när behovet utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt. Det bör även beaktas hur aktuellt fastighetsägarens behov är av att redan nu säga upp tomträtten och inte avvakta till utgången av nästkommande period. Det kan dock inte krävas att behovet att förfoga över fastigheten står inför sitt omedelbara förverkligande. (Se SOU 1952:28 s. 87).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

I likhet med vad mark- och miljödomstolen har kommit fram till anser Mark- och miljööverdomstolen det utrett att det finns ett stort behov av nya bostäder inom hela Stockholms kommun. Frågan är om det är möjligt att använda just fastigheten X för att bygga bostäder och när det i så fall kan tänkas bli aktuellt. Att det finns andra platser inom kommunen där bostäder kan uppföras påverkar inte

bedömningen av om det finns giltiga skäl att säga upp den aktuella tomträtten för att möjliggöra en ändrad markanvändning.

Eftersom marken är planlagd för garageändamål krävs antagande av en ny detaljplan för att marken ska få användas för annat ändamål. Att kräva av kommunen att det redan vid tidpunkten för uppsägningen hade antagits en ny detaljplan skulle emellertid föra för långt eftersom det skulle innebära att rätten till uppsägning av ett tomträttsavtal i alltför hög utsträckning skulle komma att likställas med rätten till tvångsförvärv, vilket inte är syftet med lagstiftningen (jfr prop. 1953:177 s. 56 f.). Samtidigt behöver det i en situation som nu är för handen finnas ett underlag som visar att planläggningen av den ändrade markanvändningen har påbörjats och att det finns rimliga möjligheter att slutföra den inom en inte alltför oviss framtid.

Vid tidpunkten för uppsägningen den 7 december 2015 omfattades fastigheten av en samrådshandling till planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen (daterad 2014-05-06). Syftet med planprogrammet var att redovisa förslag till utveckling av stadsdelarna, framför allt gällande byggande av 2 100–2 600 nya bostäder. Fastigheten X redovisades inte som ett särskilt utredningsområde för bostäder i detta skede. Programförslaget var på samråd 6 maj – 29 augusti 2014. I den antagna versionen av planprogrammet är fastigheten sedermera angiven som ett utredningsområde för bostäder. Stadsbyggnadsnämndens antagande av den slutliga versionen av planprogrammet i juni 2016 är således daterat efter uppsägningen av tomträtten.

I det tjänsteutlåtande som låg till grund för antagandet av (det omarbetade) förslaget till planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen, daterat 2016-04-18, anges (sid 16) att beslut i stadsbyggnadsnämnden avseende godkännande av program-samrådet togs i juni 2015. Under rubriken ”Revideringar efter beslut i SBN”, redovisas hur uppdraget hanterats efter stadsbyggnadsnämndens godkännande år 2015; bland annat att antalet lägenheter i programmet har utökas från 2 100–2 600 till cirka 2 300–2 700 lägenheter (sid 17). Mellan juni 2015 och fram till färdigställandet av den antagna versionen av planprogrammet presenterades våren 2016, har således ytterligare platser inom programområdet inventerats och bedömts lämpliga för bostadsändamål av stadsbyggnadskontoret.

I uppsägelsehandlingen av tomträten angavs att syftet med uppsägningen var att möjliggöra bostadsbyggande. Genom den utredning som finns i målet bedömer Mark- och miljööverdomstolen att kommunen visat att planeringen vid tidpunkten för uppsägningen hade kommit så långt att det fanns konkreta planer på att ändra användningsområdet för fastigheten och att det fanns förutsättningar för bedömningen att marken skulle behövas tas i anspråk för den ändrade användningen under den kommande tjugoårsperioden. Att det inte kommit till uttryck i stadsbyggnadsnämndens planprocess förrän våren 2016 förändrar inte den bedömningen. Kommunen har därmed visat att det föreligger omständigheter som kan berättiga en uppsägning av tomträten.

Föreningen har invänt att grunden för uppsägning är en exploatörs önskan att bebygga fastigheten och att uppsägningen därför har skett av ekonomiska skäl och inte varit grundad på ett behov för kommunen att nyttja fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen bedömer i likhet med mark- och miljödomstolen att det inte finns tillräckligt stöd i utredningen för en sådan slutsats.

Även om tillgången till garageplatser är viktig för föreningens medlemmar bedöms föreningens intresse inte så starkt att kommunens intresse av att få full rådighet över sin mark i syfte att möjliggöra bostäder ska få stå tillbaka.

Sammanfattningsvis instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att det är av vikt för kommunen att fastigheten används för bostadsbebyggelse. Vad föreningen har anfört i övrigt ändrar inte bedömningen. Uppsägningen är därför giltig och mark- och miljödomstolens dom ska fastställas.

Vid denna utgång ska föreningen ersätta kommunen för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Yrkat belopp är vitsordat.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2023-05-17

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Petra Bergman (skiljaktig), tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Simon Nesterud, referent.

Föredragande har varit Viktor Alenius.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING

Hovrättsrådet Petra Bergman är skiljaktig och anför följande.

Den huvudsakliga frågan i målet är under vilka förutsättningar en fastighetsägare får säga upp ett tomträttsavtal. Som majoriteten anført är det fastighetsägarens intresse av att få använda sin fastighet som ska tillmätas avgörande betydelse vid bedömningen av om en uppsägning av ett tomträttsavtal är berättigad. För att en tomträttshavare inte ska behöva ge upp sin rättighet så snart en fastighetsägare hävdar ett intresse av att få använda marken, anser jag dock att det ankommer på fastighetsägaren att bevisa att det uppgivna behovet – vid tidpunkten för uppsägningen – både är reellt och möjligt att uppfylla inom den kommande avtalsperioden (jfr SOU 1952:28 s. 87). Det bör särskilt noteras att det inte är tomträttshavaren som har bevisbördan för att uppsägningen är ogiltig trots att det ankommer på densamma att väcka talan om klander av uppsägningen (se prop. 1953:177 s. 43 och 74).

Eftersom det krävs en planändring för att kommunen ska kunna använda fastigheten för annat ändamål anser jag att kommunen i vart fall behöver göra sannolikt att en sådan ändring kommer ske under den kommande avtalsperioden – dvs. under den tjugoårsperiod som annars skulle ha gällt från och med 2018. Även om jag instämmer i majoritetens bedömning att det skulle föra för långt att kräva en redan antagen detaljplan från kommunens sida anser jag att det behöver beaktas att det inte kan anses ha varit av vikt för kommunen att använda fastigheten för bebyggelse av annan art eller annars på annat sätt än tidigare för det fall att någon avsedd planändring inte kommer till stånd. Vid bedömningen behöver därför, utöver fastighetens förutsättningar för det nya ändamålet, särskilt beaktas att en planprocess kan pågå under lång tid, att den i sig inte hindras av att det finns en tomträtt i fastigheten och att det är först under genomförandetiden av en lagakraftvunnen detaljplan som den nya användningen av marken kan komma till stånd.

Av planbeskrivningen till gällande detaljplan från 1956 framgår att garagelängan planlades på platsen för att tillgodose behovet av parkering för boende i planerad och sedermera genomförd radhusbebyggelse eftersom det inte varit möjligt att tillgodose

behovet av biluppställningsplatser i direkt anslutning till eller i omedelbar närhet av radhusen. Platsen hade varit avsedd för bostadsbebyggelse tidigare, men inte tagits i anspråk för det eftersom den var så illa belägen. Av handlingarna i målet framgår vidare att garagelängan har ett visst kulturhistoriskt värde och att fastighetens naturvärden behöver beaktas vid planläggning för nytt ändamål.

Antagande av en ny detaljplan förutsätter beslut av kommunfullmäktige, kommunstyrelse eller byggnadsnämnd (se 5 kap. 27 och 38 §§ plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Av 5 kap. 6 § PBL framgår att kommunen, innan antagande av detaljplan, ska ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas. För att underlätta detaljplanearbetet får kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (se 5 kap. 10 § PBL).

I tjänsteutlåtandet inför kommunens uppsägning av tomträtten anges bland annat följande. Kommunens exploateringskontor har bedömt att fastigheten är mycket lämplig för bostadsbebyggelse och att ett exploateringsprojekt är väl förenligt med Stockholms bostadspolitiska mål. Genom en uppsägning av tomträttsavtalet får kommunen full rådighet över marken samtidigt som en fastighetsutveckling förutsätter en ny detaljplan. Projektets närmare innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen. Exploateringskontoret har stämt av föreslagen plats med stadsbyggnadskontoret som är positiva till att pröva bostadsbebyggelse på platsen.

Såvitt framkommit hade något kommunalpolitiskt ställningstagande till ändring av detaljplanen, t.ex. genom att stadsbyggnadsnämnden gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja en ny planläggning av fastigheten, ännu inte skett vid uppsägningstidpunkten. Som majoriteten anfört var fastigheten vid denna tidpunkt inte utpekad som ett kommande bostadsområde i det ännu ej antagna planprogrammet. Jag anser att de ytterligare steg i planprocessen som tagits, respektive inte tagits, efter uppsägningstidpunkten inte ska beaktas vid bedömningen av kommunens behov av fastigheten i samband med uppsägningen. Enbart den omständigheten att tjänstemännen vid kommunens exploateringskontor bedömt fastighetens lämplighet för bebyggelse och stämt av frågan med tjänstemännen vid stadsbyggnadskontoret är, enligt min mening, inte tillräckligt för att kunna göra en sannolikhetsbedömning av

frågan om och i sådant fall när en ny detaljplan för fastigheten skulle kunna antas och vinna laga kraft.

Mot denna bakgrund anser jag att kommunen, varken vid tidpunkten för sin uppsägning eller med hjälp av den bevisning som därefter har förts till målet, har lyckats prestera tillräcklig utredning för att kunna konstatera att det varit av vikt för kommunen att redan under den nu aktuella avtalsperioden få använda fastigheten för bebyggelse av annan art eller annars på annat sätt än tidigare. Den omständigheten att det utan tvekan finns ett behov av nya bostäder inom kommunen föranleder inte någon annan bedömning. Enligt min mening har kommunen därför inte haft giltigt skäl för sin uppsägning och föreningens klandertalan ska därmed bifallas. Överröstad i den delen är jag i övrigt ense med majoriteten.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-04-20
meddelad i
Nacka

PARTER

Kärande

Garageföreningen Regnet ekonomisk förening, 702001-7542

Ombud: I.B

Svarande

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd

Ombud: M.S

SAKEN

Klander av uppsägning av tomträtten för fastigheten X i Stockholms kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår Garageföreningen Regnets klandertalan.
 2. Garageföreningen Regnet ska ersätta Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd för rättegångskostnad med 86 190 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för dom till dess betalning sker.
-

BAKGRUND, YRKANDE M.M.

Fastigheten X i Björkhagen ägs av Stockholms kommun. Efter en stadsplaneändring antagen i december 1956 är fastigheten planlagd för garageändamål. Av planbeskrivningen framgår att det rådde brist på biluppställningsplatser i trakten och att det inte var möjligt att helt tillgodose detta behov i direkt anslutning till eller omedelbar närhet av radhusen i området. Därför föreslogs möjlighet att anordna en garagelänga på ca 60 meters längd inom kvarteret Regnet, som tidigare var avsett för bostadsbebyggelse men så illa beläget att det ännu inte hade tagits i anspråk för detta. På platsen uppfördes en garagelänga i en våning för 22 bilplatser.

Genom tomträttskontrakt upplät kommunen den aktuella fastigheten med tomträtt till Garageföreningen Regnet från och med den 1 oktober 1957. Enligt kontraktet fick fastigheten användas för garageändamål. För uppsägning gällde en första tidsperiod om 40 år, räknat från den 1 januari 1958, och därefter tidsperioder om 20 år. Uppsägning skulle ske minst två år före periodens utgång.

Genom uppsägning daterad den 7 december 2015 sade Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd upp tomträtten till utgången av den innevarande tjugooårsperioden, dvs. till den 1 januari 2018. Som skäl till uppsägningen angavs att kommunen har behov av att använda fastigheten för bostadsändamål istället för den nuvarande garageändamålsanvändningen. Till grund för uppsägningen låg ett tjänsteutlåtande den 19 oktober 2015 och ett beslut av exploateringsnämnden den 12 november 2015. Uppsägningen delgavs Garageföreningen Regnet den 9 december 2015.

Garageföreningen har i detta mål klandrat uppsägningen av tomträtten och yrkat att den ska förklaras ogiltig. Som grund för yrkandet har åberopats att det saknas tillräckliga skäl för uppsägning.

Stockholms kommun har bestritt yrkandet. Som grund för bestridandet har åberopats att det finns tillräckliga skäl för uppsägning.

Garageföreningen har även framställt formella invändningar mot uppsägningen. Dessa invändningar har prövats vid allmän domstol (Högsta domstolens dom den 22 mars 2019 i mål nr T 3876-18 och Södertörns tingsrätts dom den 10 oktober 2019 i mål nr T 5273-19). Under tiden har detta mål varit vilandeförklarat.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Parterna har till stöd för sin respektive talan anfört i huvudsak följande.

Garageföreningen Regnet

Av gällande plankarta framgår att fastigheten X är planerad som en enhet tillsammans med radhuskvarteren. Garageföreningen bildades i anslutning till att radhusen byggdes. Av föreningens stadgar framgår att endast de som har radhus i området kan vara medlemmar i föreningen. Garagen är en naturlig och självklar del av bostadsområdet och det behov de täcker är alltjämt gällande.

Under årens lopp har garagebyggnaden blivit i allt sämre skick och kring år 2014 började föreningens styrelse fundera på vad som borde göras. Kostnaden för att uppföra nya garage undersöktes. Samtidigt uppvaktades föreningen av byggherrar som visade intresse för att bygga bostäder på marken. En tanke uppstod att låta någon byggherre göra detta och samtidigt tillförsäkra föreningen nya garageplatser inom ramen för projektet. Föreningen kontaktade kommunens stadsbyggnadskontor för att undersöka förutsättningarna för en sådan åtgärd. En projektledare på planavdelningen var positiv till idén och det hölls ett möte med föreningens medlemmar. Projektledaren uppgav att saken måste stämmas av med exploateringskontoret.

Föreningen kontaktade ett antal byggherrar i frågan och fick svar från bl.a. Seniorgården, Familjebostäder och Svenska Bostäder. Föreningen begärde inte någon ekonomisk ersättning utan var bara intresserad av att säkerställa tillgång till garageplatser. Svenska Bostäder upprättade ett förslag innefattande bostadshus med avskilt garage som skulle kunna hyras av garageföreningen på ett långvarigt kontrakt. Förslaget översändes till föreningen den 23 september 2015 och skulle

sedan tas upp med medlemmarna. Den 9 december 2015 tog föreningen emot den i målet klandrade uppsägningen.

Det tjänsteutlåtande som låg till grund för uppsägningen stämmer inte överens med själva uppsägningshandlingen. I den senare anges att det är av ”stor vikt” för kommunen att fastigheten kan användas för bostadsbebyggelse men det nämns inte i tjänsteutlåtandet. Exploateringsnämnden är inte behörig att avgöra vad som är av stor vikt i sammanhanget. Det är stadsbyggnadsnämnden som ansvarar för planläggning. En relevant avvägning mellan olika intressen inför uppsägning av en tomträtt kan endast göras av kommunfullmäktige.

I samband med att bostäder i närområdet har uppförts på senare tid (detaljplaner antagna år 2001 och 2012) har behovet av parkeringsplatser tillgodosetts inom planområdena. Uppsägningen av föreningens tomträtt för garageändamål innebär att boende i äldre och nyare bebyggelse behandlas olika.

Vid stadsbyggnadsnämndens programsamråd för Hammarbyhöjden och Björkhagen som godkändes i juni 2015 fanns inte den aktuella platsen med som utvecklingsområde. I förslaget till godkännande av programmet i april 2016, dvs. *efter* uppsägningen av tomträtten, har platsen tillkommit. Det nämndes dock inget om hur garagebyggnaden skulle ersättas och det saknas överväganden om hur behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses.

Av startpromemoria för planläggning av X från november 2017 framgår att det aktuella området i november 2016 markanvisades för bostadsbebyggelse till Svenska Bostäder, ett kommunalägt bolag. Föreningens parkeringsbehov tillgodoses varken i planarbetet eller i markanvisningen.

Idén om att utveckla området med bostäder kom alltså ursprungligen från föreningen och föreningen har också på olika sätt verkat konstruktivt för att området ska kunna utvecklas samtidigt som parkeringsplatser behålls. Det har inte varit

nödvändigt att säga upp tomträten för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Det har kommunen gjort av ekonomiska skäl.

Stockholms kommun

Uppsägning av tomträtt får ske om det är av vikt för fastighetsägaren, dvs. kommunen, att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller på annat sätt än tidigare. Användning för bostadsändamål är en annan typ av användning än för garageändamål. Det är av stor betydelse för kommunen att fastigheten används för bostadsändamål. Bakgrunden till detta framgår av det tjänsteutlåtande som låg till grund för uppsägningen.

Stockholms län har sedan början av 2000-talet upplevt en kraftig befolkningsökning och en stor del av ökningen tillfaller Stockholms kommun. I den översiktsplan som kommunen antog år 2010 bedömdes ökningstakten till ungefär 10 000 nya invånare per år. Behovet av nya bostäder till år 2030 bedömdes uppgå till ca 70 000. I den nya översiktsplan som antogs år 2018 anges att den genomsnittliga befolkningsökningen sedan år 2006 varit 15 000 personer per år. Utbyggnads målet fram till år 2030 är att 140 000 nya bostäder ska byggas.

Det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen ligger på kommunen. Planeringen för nya bostäder måste ske med varsamhet. Med hänsyn till det stora behovet måste varenda lämplig plats i hela kommunen användas för bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden har som planmyndighet antagit program för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Någon gång från det att samrådshandlingen för planprogrammet togs fram i april 2014 och att den slutliga versionen av programmet upprättades i mars 2016 tog stadsbyggnadskontoret in den aktuella platsen i planeringen. Detta överensstämde med funderingar på exploateringskontoret, vars system under sommaren 2015 varnade för att uppsägningstidpunkten för tomträten till X närmade sig. De två förvaltningarna tog upp en diskussion med varandra och exploateringskontoret stämde av platsen med stadsbyggnadskontoret. Det var alltså inte så att kommunens intresse för platsen

uppstod efter uppsägningen. Exploateringsnämndens roll i kommunen är att som fastighetsägare säkra tillgång till mark och säga upp nyttjanderätter. Detta är inte stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

Enligt kommunens uppfattning ska det inte ske någon intresseavvägning vid uppsägning av tomträtt. För det fall en sådan avvägning ändå ska göras måste hänsyn tas till att behovet av bostäder är akut. Att säga upp tomträtten är det bästa sättet att säkra tillgång till marken för bostadsbebyggelse. Det är inte något som kommunen har gjort för att få ekonomisk vinning. Vad gäller föreningens intresse kommer parkeringssituationen att beaktas i det fortsatta planarbetet. Det finns ingen större risk att garageföreningens medlemmar kommer att sakna parkeringsplatser. Föreningens förslag om bostadsbebyggelse med garageplatser hade krävt en ändring av gällande tomträttskontrakt eftersom det är fråga om en annan användning.

DOMSKÄL

Handläggning och utredning

Målet har avgjorts efter huvudförhandling. Vid huvudförhandlingen har på föreningens begäran hållits vittnesförhör med tidigare styrelseledamoten NA och på kommunens begäran med strategen AH. NA har berättat om de kontakter föreningen haft med olika byggherrar och kommunen i syfte att undersöka möjligheterna för byggnation av bostadshus med garage på fastigheten. AH har berättat om behovet av bostäder i Stockholm. Parterna har även åberopat skriftlig bevisning.

Rättsliga utgångspunkter

Av 13 kap. 13 och 14 §§ jordabalken framgår att tomträtt inte får sägas upp av tomträttshavaren, men att den kan sägas upp av fastighetsägaren vid utgången av vissa tidsperioder.

Den centrala bestämmelsen i detta mål återfinns i 13 kap. 14 § tredje stycket jordabalken, som anger att uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren

att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

Uppsägning av tomträttsavtal 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. Uppsägning ska ske skriftligen. Därvid bör skälen för uppsägningen anges (13 kap. 15 § jordabalken).

Anser tomträttshavaren att det inte finns skäl för uppsägning, får han eller hon klandra uppsägningen i mark- och miljödomstol (13 kap. 16 och 23 §§ jordabalken).

Det saknas vägledande rättspraxis när det gäller vilka skäl som kan ligga till grund för uppsägning av en tomträtt. I H/W kommentar till 13 kap.

14 § tredje stycket jordabalken (Juno, Version 2), med hänvisningar till lagförarbeten (främst SOU 1952:28 och prop. 1953:177), anges bl.a. följande.

Genom att lagreglera rekvisiten för uppsägning har man velat dels undvika att tomträttshavaren utsätts för godtycke vid uppsägningstillfällena, dels öppna upp för möjligheten till en objektiv prövning av om skäl för uppsägning föreligger. Typfallet då uppsägning ska få ske är att fastigheten ska användas för bebyggelse av annan art än tidigare, t.ex. hyreshus i stället för villor. Även utan att det är fråga om ändring av bebyggelsens art kan det undantagsvis vara så betydelsefullt för ägaren att fastigheten ska få användas på ett annat sätt än förut att uppsägning bör få ske.

I allmänhet ska alltså fastighetsägarens intresse av att få använda fastigheten tillmätas avgörande betydelse vid bedömningen av om en uppsägning är berättigad. Samtidigt ska tomträttshavaren inte behöva ge upp sin rättighet så snart fastighetsägaren hävdar ett intresse av att disponera över marken, oavsett hur obetydligt detta intresse är. Det måste vara *av vikt* för fastighetsägaren att få använda fastigheten för egen del.

I fråga om fastighetsägarens behov av fastigheten kontra tomträttshavarens intresse uttalade Lagberedningen följande:

”Uppsägning bör [...] icke tillåtas, när behovet utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt. I viss utsträckning bör sålunda en intresseavvägning ske. [...] För att uppsägning skall få ske bör icke krävas att fastighetsägarens behov att förfoga över marken vid tiden för uppsägningen står inför sitt omedelbara förverkligande. Å andra sidan är det tydligt att uppsägning icke får tillgripas för ändamål som hänför sig till en oviss framtid. Behovet måste ha vunnit så stark aktualitet, att det kan

sägas vara av vikt för fastighetsägaren att redan nu förfoga över marken. Om marken behöver tagas i anspråk först vid en tidpunkt, som ligger långt fram i nästa period, torde det alltså i allmänhet icke kunna anses vara av vikt för fastighetsägaren att tomträtten bringas att upphöra redan vid den löpande periodens utgång. Detta gäller dock icke undantagslöst. Tomträttshavarens intresse av att få behålla tomträtten bör vägas mot angelägenheten av att den åtgärd, som fastighetsägaren ämnar vidtaga med fastigheten, genomföres redan under nästa period.” (SOU 1952:28 s. 87).

Enbart den omständigheten att fastighetsägaren vill byta ut en tomträttshavare mot en annan berättigar inte till uppsägning. Inte heller utgör det förhållandet att det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt för fastighetsägaren att sälja fastigheten eller överta en på fastigheten bedriven verksamhet tillräckliga skäl att säga upp tomträtten.

Enligt Lagberedningens förslag till lagtext skulle uppsägning få ske om ”det är av vikt för ägaren att förfoga över fastigheten för ändamål, som enligt lag må tillgodoses genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller som eljest från allmän synpunkt är av väsentlig betydelse”. Vid lagtextens slutliga utformning ansågs det emellertid inte lämpligt att skjuta tvångsförvärvsfallen i förgrunden. Detta berodde på att uppsägningsrätten var avsedd att vara mer vidsträckt än rätten till tvångsförvärv. Det ansågs också finnas en risk att lagtexten fick en mer restriktiv tillämpning än den som var avsedd.

Det har ansetts onödigt att i lagtexten uttryckligen ange att uppsägning kan ske även om fastighetsägaren inte behöver förfoga över hela fastigheten utan enbart en del av den. I ett sådant fall kan det tänkas att fastighetsägaren är villig att avstå från uppsägning, om parterna kommer överens om att begränsa tomträtten till återstoden av fastigheten (följt av fastighetsbildning, se 13 kap. 21 § JB). Det är också tänkbart att fastighetsägarens intresse i vissa fall kan tillgodoses genom en överenskommelse om ändring i tomträtsavtalets bestämmelser om ändamålet med upplåtelsen eller om fastighetens användning och bebyggelse.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Stockholms kommun har som skäl för uppsägningen angett att fastigheten behövs för bostadsändamål i stället för nuvarande garageändamål. Detta framgår såväl av det tjänsteutlåtande som legat till grund för uppsägningen som av den uppsägningshandling som delgetts föreningen. Bostadsbebyggelse är av annan art än garagebebyggelse. Det som återstår för domstolen att pröva är om det är av vikt för kommunen att fastigheten används på angivet sätt.

Genom den av kommunen åberopade skriftliga och muntliga bevisningen är det klarlagt att det finns ett stort och akut behov av bostäder i hela Stockholm och

således även i det område som är aktuellt i målet. Stockholms kommun är ytterst ansvarig för bostadsförsörjningen inom kommunen och har alltså en skyldighet att på de sätt som står till buds möta behovet av bostäder. Domstolen godtar kommunens inställning att varje lämplig plats måste prövas för bostadsbebyggelse. Det förhållandet att bostäder i och för sig kan uppföras även på andra platser än på fastigheten X innebär således inte att det skulle saknas giltiga skäl att säga upp tomträten. Med beaktande enbart av vad Stockholms kommun anfört i målet gör domstolen bedömningen att det har varit av vikt för kommunen att fastigheten används för bostadsbebyggelse istället för garagebebyggelse. Domstolen övergår därefter till att pröva de invändningar som garageföreningen framställt mot uppsägningen.

Garageföreningen har åberopat omständigheter och bevisning till stöd för att bostadsbyggande på fastigheten ursprungligen initierades av föreningen och inte av kommunen. Argumentationen får anses innefatta ett ifrågasättande av kommunens motiv för uppsägningen. Det som anförts av föreningen ger dock inte domstolen anledning att anta annat än att kommunens skäl för uppsägningen faktiskt varit det som uppgetts, nämligen att tillgängliggöra marken för bostadsbebyggelse. Det kan i och för sig inte uteslutas att föreningen genom sina kontakter med olika byggherrar och kommunala tjänstemän kommit att fästa kommunens uppmärksamhet på möjligheten att uppföra bostäder på fastigheten. Detta förtar i så fall inte på något sätt styrkan i kommunens skäl för uppsägningen.

Garageföreningen har också anfört att det inte har varit nödvändigt att säga upp tomträten för att kunna bebygga fastigheten med bostäder, utan att detta hade kunnat ske på föreningens initiativ i samarbete med en byggherre. En sådan byggnation hade dock krävt ett nytt tomträttskontrakt, eftersom det kontrakt som gällde vid tidpunkten för uppsägningen endast tillät användning för garageändamål. Det kan enligt domstolens mening inte finnas någon skyldighet för en kommun att, i stället för att säga upp en tomträtt och därmed skaffa sig full rådighet över fastigheten, medverka till upprättande av ett nytt tomträttskontrakt med ett helt

annat innehåll än det gällande. Den lösning som föreningen förordat har således inte kunnat komma till stånd med mindre än att kommunen frivilligt gått med på den.

Av lagtexten framgår inte att det vid prövningen av om skäl för uppsägning föreligger ska ske någon avvägning mellan fastighetsägarens intresse av att säga upp tomträtten och tomträttshavarens intresse av att den ska bestå. Det ligger dock i sakens natur att en viss sådan avvägning måste göras och stöd för detta finns också i lagförarbetena. Vid avvägningen är det garageföreningens intresse av att tomträtten kvarstår för *garageändamål* som ska beaktas. Intresset kan inte utsträckas till att avse även exploatering för huvudsakligen bostadsändamål. Som angetts ovan skulle detta förutsätta ett nytt tomträttskontrakt, som kommunen inte är skyldig att medverka till.

Även om kommunen generellt sett måste anses ha bevisbördan för att tillräckliga skäl för uppsägning föreligger kan en sådan börda inte läggas på kommunen när det gäller omständigheter som tomträttshavaren åberopar angående sina egna intressen. Garageföreningen har inte åberopat någon närmare utredning rörande intresset av att tomträtten består enbart för garageändamål. Trots detta kan domstolen konstatera att det naturligtvis skulle vara en olägenhet för föreningens medlemmar att bli av med sina garageplatser. Det är dock oklart hur stor denna olägenhet faktiskt är och hur stort intresset av att undvika en sådan förlust kan antas vara. Kommunens intresse av att som fastighetsägare skaffa sig full rådighet över marken för bostadsbebyggelse måste under alla förhållanden betraktas som starkare. Det kan i sammanhanget tilläggas att planarbete redan har inletts och att det även i övrigt synes finnas förutsättningar för att genomföra den aktuella åtgärden under kommande tjugoårsperiod.

Garageföreningen har till stöd för sin talan också gjort gällande att kommunens exploateringsnämnd inte har varit behörig att göra relevanta avvägningar inför beslutet om att säga upp tomträtten. Frågan om exploateringsnämndens formella behörighet att säga upp tomträtten har prövats i allmän domstol (Södertörns tingsrätts dom den 10 oktober 2019 i mål nr T 5273-19, lagkraftvunnen genom

Högsta domstolens beslut den 12 juni 2020 om att inte meddela prövningstillstånd). Med den formella behörigheten måste anses följa en materiell behörighet att göra de bedömningar som behöver göras vid en uppsägning av aktuellt slag. Vad föreningen anfört i denna fråga medför således inte att uppsägningen saknat skäl för sig.

Sammanfattningsvis bedömer domstolen att det är av vikt för Stockholms kommun att fastigheten X används för bostadsbebyggelse i stället för nuvarande garagebebyggelse. Detta har inte utan större olägenhet kunnat åstadkommas på annat sätt än genom uppsägning av tomträtten. Kommunens intresse av att skaffa sig rådighet över marken för bostadsbebyggelse väger tyngre än garageföreningens intresse av att tomträtten för garageändamål ska bestå. Vad föreningen anfört i övrigt innebär inte att det har saknats tillräckliga skäl för uppsägning. Föreningens klandertalan med yrkande om att uppsägningen ska förklaras ogiltig ska därför avslås.

Rättegångskostnad

Kommunen har som vinnande part rätt till ersättning för rättegångskostnad. Det begärda beloppet 86 190 kr har vitsordats av föreningen. På beloppet ska betalas ränta enligt lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 11 maj 2021. Prövningstillstånd krävs.

Magnus Hjort

Monica Haapaniemi

Emma Johnsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Hjort, ordförande, tekniska rådet Monica Haapaniemi, tingsfiskalen Emma Johnsson och den särskilda ledamoten Sören Kågedal.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se