

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 5 juni 2013

Mål nr

T 264-12

KLAGANDE OCH MOTPART

HSB:s Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie, 716406-8970

Kvartersgården

Keramikvägen 51

238 40 Oxie

Ombud: Advokat SE och advokat TM

KLAGANDE OCH MOTPART

Malmö kommun, 212000-1124

Tekniska nämnden

205 80 Malmö

Ombud: Advokat AF, advokat PÖ och
jur.kand. DD

SAKEN

Omprövning av tomträttsavgäld

Dok.Id 75888

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45-12:00
13:15-15:00

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2011-12-15 i mål T 1365-11

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen förklarar att grova rättegångsfel som kan antas ha inverkat på målets utgång har förekommit i hovrätten.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd rörande målet i övrigt.

Högsta domstolen undanröjer hovrättens dom och återförvisar målet till hovrätten för fortsatt behandling.

Det ankommer på hovrätten att i samband med målet efter dess återupptagande pröva frågan om rättegångskostnad i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

HSB:s Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie har yrkat att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens dom, bifaller den talan som föreningen förde vid fastighetsdomstolen. Vidare har bostadsrättsföreningen yrkat att Högsta domstolen förpliktar Malmö kommun att betala ersättning för föreningens rättegångskostnader i fastighetsdomstolen och hovrätten.

Malmö kommun har yrkat i första hand att Högsta domstolen undanröjer hovrättens dom och återförvisar målet till hovrätten för fortsatt behandling. I andra hand har kommunen yrkat att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens dom, fastställer fastighetsdomstolens dom. Vidare har kommunen yrkat att Högsta domstolen förpliktar bostadsrättsföreningen att betala ersättning för kommunens rättegångskostnader i hovrätten.

Bostadsrättsföreningen har motsatt sig att målet återförvisas.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan huruvida grova rättegångsfel som kan antas ha inverkat på målets utgång har förekommit i hovrätten. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

Högsta domstolen har inhämtat ett yttrande från hovrätten.

SKÄL

Bakgrund

1. Malmö kommun äger fastigheten M K 1. Fastigheten är upplåten med tomträtt till HSB:s Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie.
2. Kommunen väckte talan mot bostadsrättsföreningen om omprövning av

den tomträttsavgäld som skulle utgå för upplåtelsen. I fastighetsdomstolen yrkade kommunen att den årliga avgälden för den kommande tioårsperioden skulle bestämmas till 1 090 550 kr. Till grund för kommunens yrkande låg en avgäldsränta på 3,25 procent. I denna hade den s.k. triangeleffekten beaktats. Bostadsrättsföreningen bestred yrkandet men medgav att den årliga avgälden bestämdes till 662 592 kr. Föreningen invände att den inte skulle betala en högre avgäld än vad som svarade mot den avgäldsränta som kommunen av bostadspolitiska skäl tillämpade vid andra tomträttsupplåtelser inom kommunen. På grund av den kommunalrättsliga likställighetsprincipen skulle enligt föreningen därför en ränta på 2 procent tillämpas när avgälden bestämdes, inte den ränta på 3,25 procent som annars tillämpades i praxis. Parterna hade olika ståndpunkter även när det gällde bedömningen av markvärdet.

3. Fastighetsdomstolen bedömde markvärdet till 33 130 800 kr. Eftersom en avgäldsränta på 3,25 procent inte ansågs stå i strid med likställighetsprincipen, tillämpade domstolen en sådan ränta. Fastighetsdomstolen bestämde därmed den årliga tomträttsavgälden till 1 076 751 kr.

4. Bostadsrättsföreningen överklagade fastighetsdomstolens dom. I hovrätten yrkade föreningen att tomträttsavgälden skulle bestämmas till det belopp som föreningen hade medgett i fastighetsdomstolen, varvid föreningen vidhöll sin invändning att likställighetsprincipen hindrade en högre avgäldsränta än 2 procent. Kommunen motsatte sig att fastighetsdomstolens dom ändrades.

5. Hovrätten fann inte skäl att göra annan bedömning av markvärdet än den som fastighetsdomstolen hade gjort. Med hänvisning till en rapport från Riksbanken om realräntan i Sverige och till en tidigare dom från hovrätten tillämpade hovrätten en avgäldsränta på 2,70 procent. Hovrätten har därför bestämt den årliga tomträttsavgälden till 894 532 kr.

Frågan i målet

6. Frågan i målet är huruvida grova rättegångsfel som kan antas ha inverkat på målets utgång har förekommit i hovrätten. Närmare bestämt är frågan i vilken utsträckning domstolen i ett mål om omprövning av tomträttsavgäld är bunden av vad parterna har åberopat och vitsordat, dvs. i vilken utsträckning målet är dispositivt.

Bestämmande av tomträttsavgäld

7. När tomträtt upplåts ska en årlig avgift i pengar bestämmas för nyttjanderätten. I upplåtelsehandlingen ska parterna ange det belopp med vilket avgälden ska utgå till dess något annat bestäms. Avgälden ska utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om parterna inte kommer överens om en längre tid, ska varje period vara tio år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som har angetts i upplåtelsehandlingen. I övrigt råder avtalsfrihet rörande avgäldens ursprungliga belopp. (Se 13 kap. 1, 4 och 10 §§ jordabalken.)

8. Enligt 13 kap. 11 § första stycket jordabalken kan fastighetsägaren och

tomträttshavaren i princip fritt avtala även om ändring av avgäldsbeloppet, bara överenskommelsen ingås senast ett år före utgången av den löpande perioden. Om de inte kan komma överens, kan fastighetsägaren eller tomtträttshavaren väcka talan om omprövning av avgälden. Enligt den tvingande regleringen i 11 § andra stycket ska rätten då på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. När parterna inte i tid avtalar om någon ändring av avgälden och inte heller väcker talan om detta, ska avgälden utgå med samma belopp som förut.

9. Liksom i fråga om andra avtal om ändring av tomträttens innehåll, t.ex. om inskränkning av det med tomträtt upplåtna området, krävs det enligt 13 kap. 21 § jordabalken att ett avtal om ändring av avgälden blir inskrivet för att det ska gälla inte bara mellan parterna utan även mot andra som har rättighet i tomträtten, t.ex. en kreditgivare som har inteckning i denna. En inskrivning av ett ändringsavtal får enligt 21 kap. 5 § andra stycket beviljas endast om den berörda rättighetshavaren har medgett inskrivningen eller avtalet är väsentligen utan betydelse för rättighetshavarens säkerhet. Genom denna oskadlighetsprövning skyddas den som har rättighet i tomträtten när det gäller överenskommelser mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren om ändring i upplåtelsevillkoren. Bestämmelsen reglerar inte frågan i vilka fall en överenskommelse om ändring får träffas utan har i stället till syfte att inskränka befogenheten för parterna att, i sådana hänseenden där lagens regler är dispositiva, genom avtal ändra upplåtelsens innehåll på ett sätt som går ut över andra rättighetshavarens säkerhet (jfr NJA II 1953 s. 400). Av betydelse vid oskadlighetsprövningen av ett avtal om ändrad tomträttsavgäld är att en

fastighetsägares krav på obetald avgäld enligt den förmånsrättsliga ordningen i viss omfattning går före en borgenärs fordran med inteckning i tomträten (se 7 § förmånsrättslagen, 1970:979).

Rättegången i ett mål om omprövning av tomträtsavgäld

10. I ett mål om omprövning av tomträtsavgälden enligt 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken ska rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål tillämpas. Som utgångspunkt gäller – mot bakgrund av den möjlighet som parterna har att avtala om avgälden – att målet ska handläggas som ett tvistemål i vilket förlikning om saken är tillåten, alltså som ett dispositivt mål (jfr NJA 1995 s. 714). Det innebär att dom inte får ges över annat eller mera än vad part har yrkat och att domen inte får grundas på en omständighet som inte parten har åberopat till stöd för sin talan (17 kap. 3 § rättegångsbalken). Vidare ska en parts vitsordande av en omständighet gälla mot honom (35 kap. 3 § första stycket).

11. I 13 kap. 24 § första stycket jordabalken finns ett undantag som i viss mån modifierar grundprincipen i 17 kap. 3 § rättegångsbalken i ett mål om omprövning av tomträtsavgäld. Enligt den bestämmelsen är nämligen rätten i ett sådant mål inte bunden av en parts yrkande och medgivande om tvisten rör en fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av panträtt eller rättighet som är inskriven i tomträten. På motsvarande sätt som gäller för oskadlighetsprövningen vid inskrivning av ett avtal om ändring av tomträtsavgälden ska rätten alltså i målet kontrollera att ett yrkande eller medgivande

inte går ut över rättighetshavares säkerhet. Ifall det är aktuellt med en tillämpning av bestämmelsen, måste rätten uppmärksamma parterna på frågan och bereda dem tillfälle att yttra sig.

12. Inom den beloppsmässiga gräns som kan sättas av undantaget i 13 kap. 24 § första stycket jordabalken är det emellertid parterna som disponerar över föremålet för processen i ett mål om omprövning av tomträtsavgäld.

Bedömningen i detta fall

13. Det har inte framkommit att yrkandet och medgivandet i målet aktualiserade någon tillämpning av undantagsbestämmelsen i 13 kap. 24 § första stycket jordabalken.

14. Bostadsrättsföreningens talan i hovrätten måste förstås så att föreningen gjorde gällande att avgäldsräntan skulle bestämmas till 2 procent om den kommunalrättsliga likställighetsprincipen var tillämplig på förhållandena i målet, men att föreningen annars godtog kommunens ståndpunkt att avgäldsräntan skulle bestämmas till 3,25 procent. Eftersom hovrätten trots detta har lagt en avgäldsränta på 2,70 procent till grund för domen, har den förfarit felaktigt. Vidare har hovrätten bestämt avgäldsräntan utifrån ett material som inte hade åberopats av någon av parterna och som de inte heller hade fått tillfälle att yttra sig över. Hovrättens handläggning har sålunda varit i strid med 17 kap. 3 § andra meningen och 35 kap. 3 § första stycket rättegångsbalken.

15. Rättegångsfelen är grova och kan antas ha inverkat på målets utgång. Den dispenserade frågan ska besvaras i enlighet med detta.

16. Vid denna utgång bör prövningstillstånd meddelas rörande målet i övrigt, hovrättens dom undanröjas och målet återförvisas till hovrätten för fortsatt behandling.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Kerstin Calissendorff, Lena Moore, Martin Borgeke och Dag Mattsson (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Stefan Mattsson