

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 22 mars 2019

Mål nr

T 3876-18

PARTER

Klagande

Stockholms kommun, 212000-0142

105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokat MS

Motpart

Garageföreningen Regnet ekonomisk förening, 702001-7542

Ombud: Advokat IB

SAKEN

Uppsägning av tomträtt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2018-07-03 i mål T 7312-17

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att Stockholms kommuns uppsägning av tomt-rättsavtalet för fastigheten Stockholm Regnet 2 inte är ogiltig på den grunden att uppsägningen har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel först efter utgången av den uppsägningsfrist som anges i lag.

Högsta domstolen upphäver tingsrättens och hovrättens domar och lämnar tillbaka målet till tingsrätten för fortsatt handläggning.

Tingsrätten ska pröva frågan om rättegångskostnader i Högsta domstolen och hovrätten.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Stockholms kommun (staden) har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att uppsägningen av tomträttsavtalet är giltig, befria staden från skyldigheten att ersätta Garageföreningen Regnet ekonomisk förening (föreningen) för rättegångskostnader i tingsrätt och hovrätt samt förplikta föreningen att ersätta staden för dess rättegångskostnader i tingsrätt och hovrätt.

Föreningen har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. Staden äger fastigheten Stockholm Regnet 2. Fastigheten är genom avtal, som undertecknades i oktober 1957, upplåten till föreningen med tomträtt. Upplåtelsen har skett för garageändamål.

2. Enligt avtalet kan det sägas upp till utgången av vissa angivna tidsperioder. Den första av dessa uppgick till fyrtio år, räknat från den 1 januari 1958. Följande perioder uppgår till tjugo år.
3. Staden sade i december 2015 upp avtalet till utgången av den då löpande tjugoårsperioden och anmälde därefter uppsägningen till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret. Anmälan kom in på inskrivningsdagen den 28 december 2015. Inskrivningsmyndigheten avlog den emellertid med motiveringen att uppsägningen hade skett för sent.
4. Staden överklagade avslagsbeslutet. Den 17 mars 2016 beslutade tingsrätten att undanröja beslutet och återförvisa ärendet till inskrivningsmyndigheten för ny handläggning. Sedan tingsrättens beslut hade fått laga kraft förde inskrivningsmyndigheten in den begärda anteckningen i fastighetsregistret. Detta skedde på inskrivningsdagen den 8 april 2016.
5. Föreningen väckte sedermera talan mot staden och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att uppsägningen av tomträttsavtalet var ogiltig. Föreningen angav som grund för sin talan att de formella förutsättningarna i 13 kap. 15 § jordabalken inte var uppfyllda. I andra hand gjordes gällande att uppsägningen var ogiltig därför att parterna hade träffat avtal om att anteckning om uppsägning skulle ske senast den 1 januari 2016 och att så inte hade skett. I tredje hand påstod föreningen att stadens beslut om uppsägning inte hade fattats av ett behörigt kommunalt organ.
6. Tingsrätten fastställde att uppsägningen var ogiltig. Som skäl angavs vad föreningen hade angett som förstahandsgrund, dvs. att kraven i 13 kap. 15 § jordabalken inte var uppfyllda. De i andra och tredje hand angivna grunderna prövades inte. Hovrätten har, på samma grund som tingsrätten, fastställt domen.

Frågan i målet

7. Målet gäller frågan huruvida giltigheten av en uppsägning av ett tomträttsavtal förutsätter att anteckning om uppsägningen förs in i fastighetsregistret inom den tid som gäller för uppsägning.

Den rättsliga regleringen

Uppsägning av tomträttsavtal

8. Nuvarande bestämmelser om uppsägning av tomträttsavtal går tillbaka på de ändringar som år 1953 gjordes i 4 kap. lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom (nyttjanderättslagen). De då tillkomna bestämmelserna ingick i ett regelverk som syftade till att ge tomträttshavare ett starkare besittningsskydd och öka möjligheterna att använda tomträtten som kreditunderlag. Bland annat föreskrevs att tomträttsavtal bara fick sägas upp till utgången av vissa längre tidsperioder.

9. Enligt 4 kap. 15 § nyttjanderättslagen skulle uppsägning av tomträttsavtal ske minst två år före respektive periods utgång, om inte längre uppsägningstid hade överenskommit. I paragrafen föreskrevs också att uppsägningen skulle antecknas i tomträttsprotokollet: ”Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan”. Tidpunkten för anteckningen utgjorde utgångspunkt för vissa talefrister, bl.a. fristen för att väcka talan om klander av uppsägningen (se 4 kap. 16 § nyttjanderättslagen).

10. När jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972, ersattes bestämmelserna i 4 kap. nyttjanderättslagen av liknande bestämmelser, intagna i 13 kap. jordabalken. Kravet på att tomträttsavtal ska sägas upp senast två år före avtalsperiodens utgång är detsamma som tidigare (se 13 kap. 15 § jordabalken). Det åligger – enligt nu gällande lagtext – fastighetsägaren att ”inom

samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om sådan anteckning ej skett, är uppsägningen ogiltig.” Den nu gällande lagtexten är inte avsedd att ha någon annan innebörd än den tidigare (se prop. 1970:20 B 1 s. 406 och 416).

11. Av 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken följer att äldre bestämmelser ska tillämpas i fråga om nyttjanderätt som har upplåtits före jordabalkens ikraftträdande, om inte annat är särskilt föreskrivet. Några särskilda övergångsbestämmelser avseende sättet för uppsägning av tomträttsavtal finns inte. Det innebär, ifråga om tomträtter upplåtna under åren 1954–1971, att vad som sägs i 4 kap. 15 § nyttjanderättslagen gäller i stället för 13 kap. 15 § jordabalken. Detta saknar emellertid avgörande betydelse, eftersom – såsom nyss har berörts – tidigare och nuvarande lagtexter är avsedda att ha en och samma innebörd.

Allmänt om anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel

12. I olika författningar finns bestämmelser om att skilda slag av uppgifter ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel (se särskilt 19 kap. 29 § jordabalken). Tidigare har vissa sådana anteckningar skett i – såvitt nu är av intresse – tomträttsprotokoll och tomträttsböcker. I en del fall tjänar anteckningarna enbart som information till allmänheten. I andra fall medför de att tredje man inte anses vara i god tro om det antecknade förhållandet (jfr 18 kap. 8 § jordabalken). I ytterligare andra fall får anteckningarna en direkt rättslig effekt (se t.ex. lagen, 1982:352, om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt).

13. Anteckningsärenden är, liksom andra inskrivningsärenden, knutna till en inskrivningsdag (jfr 19 kap. 6 § jordabalken). Varje ärende hänförs, som huvudregel, till den inskrivningsdag då det kom in; kommer ansökan eller

anmälan in efter inskrivningsdagens slut, anses den gjord följande inskrivningsdag. Inskrivningsmyndigheten hanterar i princip samtliga ärenden som hänförs till en och samma inskrivningsdag i ett enda sammanhang. Även om det faktiska införandet i fastighetsregistret till följd av myndighetens ärendebalanser, dröjer några dagar anses anteckningen vara gjord på den inskrivningsdag då ärendet togs upp. I den mån en anteckning har rättsverkan inträder denna redan fr.o.m. inskrivningsdagen (se prop. 1970:20 B 1 s. 475).

14. Införandet i fastighetsregistret kan emellertid förskjutas till en senare inskrivningsdag genom att inskrivningsmyndigheten skjuter upp ärendet (se 19 kap. 14 § jordabalken). Samma effekt inträder om inskrivningsmyndigheten avslår en begäran om anteckning och en domstol, efter överklagande, finner att avslagsbeslutet var felaktigt. Domstolen kan i så fall inte ändra beslutet på annat sätt än genom att upphäva det och återförvisa ärendet till inskrivningsmyndigheten, varvid denna ska ta upp ärendet på den inskrivningsdag då återförvisningsbeslutet kom in till myndigheten (se prop. 1970:20 B 1 s. 536 och 19 kap. 7 § jordabalken).

Särskilt om kravet på anteckning om uppsägning av tomträttsavtal

15. Kravet på att uppsägningar av tomträttsavtal ska antecknas i tomt-rättsprotokollet – numera fastighetsregistrets inskrivningsdel – har motiverats med tredje mans intresse av att få kännedom om gjorda uppsägningar. Detta intresse talar för att en uppsägning bör ges publicitet så snart som möjligt.

16. Såsom bestämmelsen i 4 kap. 15 § nyttjanderättslagen har utformats ställer den emellertid inte bara krav på visst offentliggörande av uppsägningen. Den utgör också en del av formkravet för uppsägning av tomträttsavtal. Vid tolkningen av bestämmelsen måste man därför beakta inte bara tredjemansintresset utan även fastighetsägarens intresse av ändamålsenliga uppsägningsregler.

17. Det står redan av lagtexten klart att en förutsättning för giltigheten av en uppsägning är att den anmäls till inskrivningsmyndigheten före uppsägningstidens utgång. I detta ligger att fastighetsägaren måste ge in anmälan i sådan tid att den kan tas upp på en inskrivningsdag inom uppsägningstiden. Det står också klart att anmälan måste föranleda en anteckning i fastighetsregistret. Om anmälan avvisas eller avslås genom beslut som får laga kraft, blir uppsägningen ogiltig.

18. Det framgår däremot inte av lagtexten huruvida uppsägningens giltighet förutsätter att även införandet i fastighetsregistret sker före uppsägningstidens utgång. Lagtextens utformning – där uppsägningens giltighet är knuten till den skyldighet som fastighetsägaren har (*"låte.... anteckna"*) – ger dock närmast vid handen att så inte är fallet.

19. Mot detta ska visserligen ställas att det i specialmotiveringen till Lagberedningens förslag till ändringar i nyttjanderättslagen framhölls att anteckning om uppsägningen måste ske inom uppsägningsfristen (se SOU 1952:28 s. 88). Det uttalandet har tagits in i flera kommentarer till tomträttslagstiftningen (se t.ex. Magnus Hermansson och Peter Westerlind, *Tomträtt. Kommentar till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., 2 uppl., 2012, s. 166*). Uttalandet måste emellertid ses mot bakgrund av att i det inskrivningsrättsliga systemet sammanfaller vanligen tidpunkten för anmälan med tidpunkten för anteckning (jfr p. 13). Det finns inte anledning att anta att Lagberedningen därmed avsåg att ta ställning till vad som skulle gälla i de undantagssituationer då anmälnings- och anteckningstidpunkterna inte sammanfaller, dvs. när inskrivningsmyndigheten skjuter upp ärendet eller fattar ett felaktigt avslagsbeslut som sedermera ändras av domstol.

20. Med den tolkning av lagtexten som nyss har angetts – att anmälan, men inte anteckning, måste göras inom uppsägningsfristen – kommer i dessa situationer en bestående uppsägning att kunna få publicitet först efter fristens utgång. Detta utgör ingen olägenhet för tomträttshavaren; denne är ju redan

delgiven uppsägningen och de frister som gäller för bl.a. klandertalan löper först från tidpunkten för anteckningen (jfr 13 kap. 16 § jordabalken). Fördröjningen kan däremot innebära en viss risk för en godtroende tredje man.

21. Liknande risker för tredje man uppkommer emellertid vid varje tidsutdräkt mellan uppsägningen och dess offentliggörande och detta oavsett om uppsägningsfristen har löpt ut eller inte. Risken för tredje man måste också vägas mot fastighetsägarens intresse av att kunna fullfölja en uppsägning. Det framstår därvid inte som rimligt att låta uppsägningens giltighet vara beroende av omständigheter som – såsom vanligen kan antas vara fallet i de båda angivna situationerna – ligger utanför fastighetsägarens kontroll. Särskilt tydligt är detta när inskrivningsmyndigheten har fattat ett felaktigt avvisnings- eller avslagsbeslut; i den situationen kan fastighetsägaren inte ens genom ett överklagande förhindra att införandet i fastighetsregistret fördröjs.

22. Med hänsyn härtill bör 4 kap. 15 § nyttjanderättslagen – liksom 13 kap. 15 § jordabalken – förstås så att en uppsägning av ett tomträttsavtal är giltig om fastighetsägaren anmäler uppsägningen på en inskrivningsdag inom uppsägningstiden samt denna anmälan föranleder en anteckning i fastighetsregistret. Huruvida anteckningen förs in i fastighetsregistret före eller efter uppsägningstidens utgång saknar betydelse.

Bedömningen i detta fall

23. I målet är ostridigt att uppsägningsfristen för det aktuella tomträttsavtalet löpte ut vid utgången av år 2015. Det är också ostridigt att avtalet sades upp i december 2015. En anmälan om uppsägningen gavs in till inskrivningsmyndigheten på inskrivningsdagen den 28 december 2015, dvs. före uppsägningsfristens utgång. Det har inte framkommit annat än att den anteckning om uppsägningen som gjordes på inskrivningsdagen den 8 april 2016 var föranledd av anmälan. Uppsägningen uppfyllde därmed de lagstadgade kraven på uppsägning.

24. Föreningens talan kan därför inte bifallas på den i första hand åberopade grunden.

Övriga frågor

25. Föreningens andra åberopade grunder har inte prövats av tingsrätten och hovrätten. I enlighet med instansordningens princip bör därför målet i dessa delar lämnas tillbaka till tingsrätten för fortsatt handläggning.

26. Frågan om kostnaderna i Högsta domstolen och hovrätten ska enligt 18 kap. 15 § tredje stycket rättegångsbalken prövas av tingsrätten.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund (skiljaktig), Svante O. Johansson (skiljaktig), Sten Andersson (referent) och Petter Asp (skiljaktig)
Föredragande justitiesekreterare: Malin Hjalmarson



**BILAGA 1 TILL
PROTOKOLL**
2019-02-13

Mål nr
T 3876-18

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Agneta Bäcklund är skiljaktig och anser att hovrättens domslut ska fastställas samt att domskälen efter punkten 17 ska ha följande lydelse.

18. Fråga är då huruvida uppsägningens fortsatta giltighet förutsätter att även anteckning i fastighetsregistret sker före uppsägningstidens utgång. Lagtextens lydelse, i både äldre och nuvarande lydelse, talar för att anteckning måste ske inom fristen, även om det finns visst utrymme för olika tolkningar. I förarbetena till bestämmelsen förklaras dessutom uttryckligen att anteckning måste ske före uppsägningstidens utgång för att uppsägningen ska vara giltig (se SOU 1952:28 s. 88). Det får numera sägas vara en etablerad uppfattning att bestämmelsen ska förstås på det i förarbetena angivna sättet (se t.ex. Magnus Hermansson och Peter Westerlind, Tomträtt. Kommentar till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., 2 uppl., 2012, s. 166 och Nils Larsson m. fl., Fastighetstransaktioner i praktiken, 2 uppl., 2017, s. 207).

19. Uppfattningen ligger också i linje med syftet bakom regleringen; att ge uppsägningen publicitet till skydd för tredje man. En anmälan om anteckning leder inte till någon notering i fastighetsregistret. Detsamma gäller om en anmälan avvisas eller avslås.

20. En tolkning som innebär att en anmälan, men inte någon anteckning, måste ske inom uppsägningsfristen leder till att en giltig uppsägning skulle kunna få publicitet först lång tid efter fristen utgång. Vidare leder en sådan

Dok.Id 160597

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

tolkning till att frågan huruvida en uppsägning är giltig skulle kunna vara oklar under lång tid, ytterst under hela den återstående avtalsperioden. Om anteckningen måste ske inom uppsägningsfristen knyts den verkan som följer av att anteckning inte har skett till en viss tidpunkt (jfr p. 17).

21. Mot denna bakgrund ska 4 kap. 15 § nyttjanderättslagen – liksom motsvarande lagrum i jordabalken – förstås så att en uppsägning av ett tomträttsavtal behåller sin giltighet endast under förutsättning att fastighetsägarens anmälan föranleder en anteckning i fastighetsregistret på en inskrivningsdag inom uppsägningsfristen.

Bedömningen i detta fall

22. I målet är ostridigt att uppsägningsfristen för det aktuella tomträttsavtalet löpte ut vid utgången av år 2015. Det är också ostridigt att avtalet sades upp i december 2015. En anmälan om uppsägningen gavs in till inskrivningsmyndigheten på inskrivningsdagen den 28 december 2015. Anteckningen i fastighetsregistret om uppsägningen gjordes dock först på inskrivningsdagen den 8 april 2016, dvs. efter uppsägningsfristens utgång. Uppsägningen var därmed ogiltig.

23. Hovrättens domslut ska därför fastställas.



**BILAGA 2 TILL
PROTOKOLL**
2019-02-13

Mål nr
T 3876-18

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Petter Asp, med vilken justitierådet Svante O. Johansson instämmer, är skiljaktig beträffande domskälens utformning i huvudfrågan och anser att punkterna 18–24 ska ha följande lydelse.

18. Det framgår däremot inte av lagtexten huruvida uppsägningens giltighet förutsätter att även införandet i fastighetsregistret sker före uppsägningstidens utgång.

19. Lagtexten är, i både äldre och nuvarande lydelse, förenlig såväl med uppfattningen att anteckning måste ske inom fristen som med uppfattningen att det är tillräckligt att anmälan sker inom fristen. I förarbetena till bestämmelsen förklaras emellertid uttryckligen att anteckning måste ske före uppsägningstidens utgång för att uppsägningen ska vara giltig (se SOU 1952:28 s. 88). Det får numera sägas vara en etablerad uppfattning att bestämmelsen ska förstås på det i förarbetena angivna sättet (se t.ex. Magnus Hermansson och Peter Westerlind, Tomträtt. Kommentar till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., 2 uppl. 2012, s. 166 och Nils Larsson m.fl., Fastighetstransaktioner i praktiken, 2 uppl. 2017, s. 207). En sådan läsning låter sig vidare bäst förenas med den bestämmelse som nu finns i sista meningen i stycket; den verkan som där följer av att anteckning inte har skett knyts därigenom till en viss tidpunkt.

20. Bestämmelsen betyder med en sådan tolkning inte annat eller mer än att anmälan måste göras i sådan tid att den tas upp på en inskrivningsdag inom

Dok.Id 160599

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

fristen. Med den ordning som gällde vid lagstiftningens införande – att inskrivningsdag hölls en gång i veckan – innebar bestämmelsen att tomträttsupplåtaren som mest behövde ha en veckas framförhållning. Med den ordning som nu gäller – att inskrivningsdag hålls varje vardag – blir behovet av framförhållning än mindre.

21. Lagstiftaren kan inte genom att ha inrättat systemet på det nu angivna sättet anses ha tagit ställning till vad som ska gälla i den speciella situation som föreligger i detta fall, dvs. när en anteckning på grund av fel på inskrivningsmyndighetens sida kommer att hänföras till en inskrivningsdag av långt senare datum än den anmälnaren haft anledning att räkna med.

22. Att tillämpa regleringen också i dessa fall skulle innebära att en korrekt uppsägning skulle förklaras ogiltig på grund av ett formkrav vars uppfyllande ligger helt utanför tomträttsupplåtarens kontroll. I den nu aktuella situationen, när inskrivningsmyndigheten har fattat ett felaktigt avvisnings- eller avslagsbeslut, kan fastighetsägaren inte ens genom ett överklagande förhindra att införandet i fastighetsregistret fördröjs. Detta framstår som en olämplig följd av systemets utformning.

23. Näraliggande kunde därför vara att reducera tillämpningsområdet för den avslutande bestämmelsen på så sätt att den, trots vad som sagts i det föregående, inte ska tillämpas i fall i vilka anteckning på grund av fel på inskrivningsmyndighetens sida och med stöd av bestämmelsen i 19 kap. 7 § jordabalken tas upp på en senare inskrivningsdag än den vid vilken ärendet felet förutan bort hänföras till.

24. En sådan tillämpning av bestämmelsen skulle inte medföra några påtagliga olägenheter för tomträttshavaren; denne är ju redan delgiven uppsägningen och de frister som gäller för bl.a. klandertalan löper först från tidpunkten för anteckningen (jfr 13 kap. 16 § jordabalken).

25. Den fördröjning som skulle kunna uppstå kan däremot innebära en viss risk för en godtroende tredje man. Vissa risker för tredje man uppkommer emellertid vid varje tidsutdräkt mellan uppsägningen och dess offentliggörande och detta oavsett om uppsägningsfristen har löpt ut eller inte. Risken för tredje man måste också vägas mot fastighetsägarens intresse av att kunna fullfölja en gjord uppsägning.

26. Med hänsyn till det sagda bör 4 kap. 15 § nyttjanderättslagen – liksom 13 kap. 15 § jordabalken – tillämpas på så sätt att en uppsägning inte anses ogiltig i de fall i vilka anteckning på grund av fel på inskrivningsmyndighetens sida och med stöd av bestämmelsen i 19 kap. 7 § jordabalken tas upp på en senare inskrivningsdag än den vid vilken ärendet felet förutan bort hänförs till.

Bedömningen i detta fall

27. I målet är ostridigt att uppsägningsfristen för det aktuella tomträttsavtalet löpte ut vid utgången av år 2015. Det är också ostridigt att avtalet sades upp i december 2015. En anmälan om uppsägningen gavs in till inskrivningsmyndigheten på inskrivningsdagen den 28 december 2015, dvs. före uppsägningsfristens utgång. Det förhållandet att anteckning om uppsägningen gjordes först på inskrivningsdagen den 8 april 2016 har föranletts av fel på inskrivningsmyndighetens sida och skett med stöd av 19 kap. 7 § jordabalken. Det krav som följer av den avslutande bestämmelsen i 4 kap. 15 § första stycket nyttjanderättslagen – liksom av 13 kap. 15 § första stycket sista meningen jordabalken – hindrar i denna situation inte att uppsägningen förblir giltig.

28. Föreningens talan kan därför inte bifallas på den i första hand åberopade grunden.
