



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060209

BESLUT
2012-08-22
Stockholm

Mål nr
F 2774-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, slutliga beslut 2012-03-02 i mål nr F 1154-11, se bilaga A

KLAGANDE

L M

Ombud: Advokaten N R

MOTPART

Luleå kommun
971 85 Luleå

Ombud: Kommunjuristen I FL
samma adress

SAKEN

Rättegångskostnader i mål om omprövning av tomträttsavgäld

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar punkt 2 i mark- och miljödomstolens beslut på så sätt att Luleå kommun förpliktas att ersätta L M:s rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 25 000 kr, avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 mars 2012 till dess betalning sker.

2. Luleå kommun ska ersätta L M:s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 3 750 kr, avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 1025801

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L M har yrkat fullt bifall till sitt yrkande om ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

Luleå kommun har bestritt ändring.

L M har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har till utveckling av sin talan här anfört i huvudsak följande.

L M

Vid mark- och miljödomstolen synes tvist inte ha förelegat om annat än kommunens skyldighet som sådan att ersätta hans rättegångskostnader. Mark- och miljödomstolen har trots detta och som det uppfattas i strid med 17 kap. 3 § rättegångsbalken endast dömt ut ett av domstolen skäligen uppskattat belopp. Även om det gällt en tillämpning av 18 kap. 2 § rättegångsbalken torde frågan om vad som är skälig rättegångskostnad vara beroende av den talan parterna för. Redan på den grunden borde mark- och miljödomstolen med hänsyn till bedömningen i huvudsaken ha bifallit hans rättegångskostnadsyrkande. Det har under alla förhållanden saknats skäl att i detta mål sätta ned det yrkade beloppet. Ombudskostnaden var befogad och kostnadsyrkandets skälighet i och för sig ifrågasattes inte.

Luleå kommun

Genom att väcka talan om fastställande av tomträttsavgäld föranledde kommunen inte en onödig rättsprocess eftersom parterna inte kom överens om avgäldens storlek. Tomrättshavaren hade hela tiden möjlighet att friköpa tomrätten. Kommunfullmäktige fattade beslut om generell sänkning av friköpspriset först efter att kommunen hade väckt talan. Efter att L M uppgett att han ville friköpa tomrätten och avtal upprättats återkallade kommunen sin talan. Kommunen ansåg att parterna skulle stå sina egna rättegångskostnader och bestred motpartens yrkande. Kommunen vitsordade inte heller något belopp som skäligt i och för sig.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har endast att bedöma vad kommunen skäligen bör betala till L M som ersättning för hans kostnader i målet vid mark- och miljödomstolen. Det av L M yrkade beloppet avseende utlägg för ombudskostnader kan med hänsyn till målets art och vad som bör betraktas som rimligt ombudsarbete anses skäligt. Det betyder att mark- och miljödomstolens beslut ska ändras på det sätt som L M har yrkat här.

Med hänsyn till utgången i Mark- och miljööverdomstolen ska kommunen ersätta L Ms kostnader för rättegången här. Yrkat belopp är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2012-09-19

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist samt hovrättsråden Henrik Löv, referent, Liselotte Rågmark och Peder Munck. Beslutet är enhälligt.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Kristina Börjevik Kovaniemi



KÄRANDE

Luleå kommun
971 85 Luleå

Ombud: Kommunjurist I.F.L.

SVARANDE

L M

Ombud: Advokat NR

SAKEN

Bestämmande av tomträttsavgäld för tomträtten till fastigheten X
nu fråga om avskrivning och rättegångskostnader

SLUTLIGT BESLUT

1. Mark- och miljödomstolen avskriver målet från vidare handläggning.
 2. Luleå kommun, som ska stå sina egna rättegångskostnader, förpliktas att ersätta L M för rättegångskostnader med femtusen (5 000) kr, avseende ombudsarvode, plus ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för detta beslut tills betalning sker. Av beloppet utgör 1 000 kr mervärdesskatt.
-

BAKGRUND

Luleå kommun gav den 30 september 2010 in en ansökan om stämning mot L M till dåvarande fastighetsdomstolen, Luleå tingsrätt. Kommunen yrkade att fastighetsdomstolen skulle fastställa den årliga tomträttsavgälden för tomträtten till fastigheten X i Luleå kommun för 10-årsperioden den 1 oktober 2011 – den 30 september 2021 till 47 730 kr. Kommunen yrkade vidare ersättning för ansökningsavgiften med 450 kr.

L M delgavs stämning i målet den 27 oktober 2010. Advokaten N R anmälde sig som ombud den 10 november 2010. Efter visst anstånd inkom L M med svaromål, vari han medgav att avgälden för den kommande perioden höjdes till 41 635 kr per år. Han yrkade även ersättning för sina rättegångskostnader med belopp som skulle anges senare.

Den 27 december 2010 uppgav Luleå kommun att L M hade för avsikt att friköpa tomten och att, om så skedde, kommunen skulle återkalla sin ansökan.

Den 2 februari 2011 uppgav kommunen att kommunfullmäktige den 20 december 2010 hade beslutat att friköpspriset för småhus och fritidshus till och med den 31 december 2010 skulle vara 50 procent av markens aktuella taxeringsvärde och att L M hade undertecknat ett avtal om friköp av tomten till detta pris. Med anledning av att fullmäktiges beslut hade överklagats, vilandeförklarade fastighetsdomstolen målet i avvaktan på att beslutet skulle vinna laga kraft.

Efter en lagändring den 2 maj 2011 överlämnades målet till Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen.

Den 25 november 2011 inkom Luleå kommun med en skrivelse, vari kommunen uppgav att L M hade friköpt tomten och att kommunen återkallade sin talan, varför målet kunde avskrivas från vidare handläggning.

Härefter inkom L M med yrkande om ersättning för sina rättegångskostnader.

YRKANDE M.M.

L M har yrkat att kommunen, i egenskap av tappande part, ska utge ersättning för hans rättegångskostnader med 25 000 kronor, allt avseende ombudsarvode.

Luleå kommun har bestritt yrkandet och yrkat att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader.

L M har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Mål om tomträttsavgäld har visserligen av Hovrätten för Övre Norrland i fallet RH 1999 s. 111 ansetts vara ett mål som avses i 18 kap. 2 § rättegångsbalken (RB). Innebörden härav är att domstolen *får* förordna om kvittning enligt paragrafen. I motiven (NJA II 1943 s. 227) sägs att kvittning bör kunna ske om talan, i sådant mål där paragrafen är tillämplig, medges omedelbart eller parternas förhållanden före eller under rättegången eljest ger anledning därtill. Huvudregeln bör emellertid enligt motiven vara att den vinnande parten får ersättning för sina kostnader. Enligt kommentaren till RB upprätthålls motiven för relativt stränga krav på den förlorande parten i praxis.

Det råder inga tvivel om att kommunen anses tappande i den mening som avses i 18 kap. 5 § andra stycket RB. Som praxis i mål om tomträttsavgäld tycks inte annat än vanliga processrättegångskostnadsregler tillämpas (jfr Svea hovrätts avgörande den 1 juni 2009 i mål nr T 3353-08). I förevarande fall bör beaktas att skälet till att kommunen återkallade målet inte sammanhänger med den talan som kommunen förde i målet. Uppgörelse av innehåll friköp hade alltså kunnat träffas alldeles oavsett kommunen hade valt att gå in med yrkande om avgiftshöjning eller inte. I målet förde kommunen en talan som inte stämde med de avgöranden som meddelats av domstol på senare tid (jfr nyss nämnda hovrättsavgörande rörande tillämpning av den s.k. triangeleffekten). Det är denna fråga som föranlett M att gå i svaromål och arbetet i målet är i allt väsentligt hänförligt till den frågan. Vid dessa förhållanden finns inte skäl att tillämpa annat än huvudregeln i rättegångsbalken.

Luleå kommun har anfört huvudsakligen följande. Enligt 13 kap. 11 § jordabalken kan en överenskommelse om ändring av tomträttsavgäld inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Eftersom en sådan överenskommelse inte träffades mellan kommunen och L M var kommunen hänvisad till att genom stämning vid fastighetsdomstolen yrka om fastställelse av avgälden. Mål om omprövning av tomträttsavgäld är

inte dispositiva varför det inte heller varit möjligt för parterna att efter denna tidpunkt träffa en överenskommelse om avgäldens storlek.

Kommunfullmäktige fattade därefter beslut om en generell sänkning av friköpspriset för tomträterna. L M uppgav att han önskade friköpa sin tomträtt. Eftersom köpet inte kunde genomföras med anledning av att kommunfullmäktiges beslut blev överklagat, begärde kommunen att målet om tomträttsavgäld skulle vilandeförklaras i avvaktan på att kommunfullmäktiges beslut skulle vinna laga kraft.

Med anledning av att L M numera har friköpt sin tomträtt har de yttre omständigheterna för kommunens talan förändrats på ett sådant sätt att talan blivit meningslös. Detta förhållande kunde inte förutses vid tidpunkten för kommunens stämning varför kommunen inte kan anses ha föranlett en onödig rättsprocess.

Det föreligger sålunda sådana särskilda omständigheter som avses i 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader.

SKÄL FÖR BESLUTET

Frågan om tomträttsavgäld

Eftersom kommunen återkallat sin talan ska målet avskrivas från vidare handläggning.

Rättegångskostnader

Enligt 18 kap. 1 § RB ska part som tappar målet ersätta motparten hans rättegångskostnad, om ej annat är stadgat. I 18 kap. 2 § RB stadgas att om målet angår rättsförhållande, som enligt lag ej må bestämmas annorledes än genom dom, må förordnas att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader. Om den vinnande parten väckt talan utan att motparten gett anledning därtill eller annars uppsåtligen eller genom försummelse föranlett onödig rättegång, ska han enligt 18 kap. 3 § RB ersätta motparten hans rättegångskostnad eller, om omständigheterna föranleder det, vardera parten bära sin kostnad.

Av 18 kap. 5 § andra stycket RB framgår att om mål avskrivs på grund av att part återkallat sin talan, ska han ersätta motparten hans rättegångskostnad, om inte särskilda omständigheter föranleder, att ersättningsskyldigheten ska bestämmas annorlunda.

I praxis har mål om tomträttsavgäld ansetts vara sådant mål som avses i 18 kap. 2 § rättegångsbalken (jfr RH 1999 s. 111).

Målet avskrivs på grund av att Luleå kommun har återkallat sin talan sedan L M friköpt tomten och det således inte längre finns någon tomträttsavgäld att fastställa. Kommunens erbjudande till L M att friköpa tomten synes dock ha framförts först efter det att kommunen väckt talan vid fastighetsdomstolen, varför denne inte kan lastas för det förhållandet att kommunens talan blivit meningslös.

Mark- och miljödomstolen finner inte att det framkommit sådana särskilda omständigheter som medför att det finns skäl att frångå huvudregeln i 18 kap. 5 § andra stycket RB. Luleå kommun ska därför ersätta L M för hans rättegångskostnader, i den mån dessa varit skäligen påkallade för tillvaratagande av hans rätt (18 kap. 8 § RB).

L M har yrkat ersättning för ombudsarvode med 25 000 kr, motsvarande 10 timmars arbete.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att L M genom sitt ombud har gett in två kortfattade skrifter i målet, dels svaromålet och dels en skrift som gäller frågan om rättegångskostnader. Den enda fråga, varom parterna varit oense, har rört storleken på avgäldsrentan, där kommunen vid sin beräkning av yrkad tomträttsavgäld tillämpat en avgäldsrenta på 3,75 procent och L M ansett att en avgäldsrenta på 3,25 procent ska tillämpas, vilket lett till det av honom medgivna beloppet.

På grund av det anförda finner mark- och miljödomstolen att skäligt ombudsarvode uppgår till 5 000 kr. Ränta utgår enligt 18 kap. 8 § andra stycket RB.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 428)

Överklagande senast den 23 mars 2012.

Pia Sandeskog

I domstolens avgörande har deltagit hyresrådet Pia Sandeskog. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Lundmark.