



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060303

**PROTOKOLL**  
2016-04-18  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 14  
Mål nr F 11446-15

## **RÄTTEN**

Hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, och tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi

## **FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE**

Föredraganden Julia Nyberg

## **KLAGANDE**

Stockholms kommun

Ombud: M S

## **MOTPART**

OK/Q8 AB

Ombud: L F

## **SAKEN**

Otillåten taleändring

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, beslut 2015-12-14 i mål nr F 1642-13 och F 1813-13

Saken föredras och följande antecknas.

**Stockholms kommun** (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens beslut att avvisa kommunens yrkande om höjning av tomträttsavgälden.

Kommunen har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Dok.Id 1274304

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

I det aktuella fallet har den ändrade talan sitt upphov i att tomträttshavaren har valt att bygga ut på tomträten och på så sätt öka det avgäldsgrundande markvärdet. Det är enligt kommunens uppfattning visserligen fråga om en otillåten användning av tomträten, men kommunen har valt att justera sin talan för att inte riskera att gå miste om avgälden för det fall denna bedömning visar sig vara felaktig.

Om taleändringen tillåts får markägaren möjlighet att begära avgäld för det faktiska nyttjandet medan tomträttshavaren kan förpliktas att betala för det faktiska nyttjandet. Det kan inte bli tal om en ändring baserad på mer än den faktiska användningen. Om taleändringen inte tillåts har markägaren inte möjlighet att få någon avgäld för det tillkommande nyttjandet under aktuell avgäldsperiod, minst tio år, medan tomträttshavaren har möjlighet att öka sitt nyttjande av tomträten utan att behöva betala för detta under aktuell avgäldsperiod. Den enda part som riskerar att gå miste om något om taleändring inte tillåts är markägaren.

Parterna är helt beroende av sina ställningstaganden i samband med stämningstidpunkten. Konsekvenserna gör sig gällande under hela avgäldsperioden. Eftersom avgälden är tänkt att motsvara värdet av att nyttja marken måste det anses stötande att markägaren inte ska kunna få ersättning för den användning som uppkommit genom tomträttshavarens agerande och till gagn för denne under en hel avgäldsperiod.

**OK-Q8 AB** (bolaget) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens beslut.

Bolaget har till stöd för sin talan hänvisat till rättsfallet NJA 2013 s. 455 och anfört i huvudsak följande.

I förevarande fall är det inte fråga om inskränkning av det med tomträtt upplåtna området utan om utökad användning. Det föreligger knappast skäl för ett annat synsätt när det gäller kravet på inskrivning för en utökad användning. För att en ändring av tomträttens innehåll med avseende på den utökade användningen och till följd härav ändring av avgälden ska gälla mellan parterna och rättighetshavarna krävs således att

ett avtal om ändringen blivit inskrivet. Någon inskrivning i sådant hänseende finns inte. Kommunens åberopande av den utökade användningen ska därför inte tillåtas.

**BESLUT** (att meddelas 2016-05-18)

*Slut*

Med ändring av mark- och miljödomstolens beslut om avvisning tillåter Mark- och miljööverdomstolen kommunens yrkande om höjning av tomträttsavgälden till 947 700 kr.

*Skäl*

Kommunen har väckt talan inom den tid som anges i 13 kap. 11 § andra stycket jordabalken, men har efter denna tid ändrat det yrkade beloppet från 422 500 kr till 947 700 kr. Frågan är om det justerade yrkandet är en otillåten taleändring.

En förutsättning för att det nya yrkandet ska tillåtas är att taleändringen är tillåten enligt 13 kap. 3 § första stycket rättegångsbalken. Mark- och miljööverdomstolen instämmer härvid i mark- och miljödomstolens bedömning att kommunens taleändring är tillåten enligt 13 kap. 3 § första stycket rättegångsbalken.

För mål om tomträttsavgäld finns särskilda bestämmelser i jordabalken om att talan ska väckas i viss tid. Domstolen måste därför pröva om nämnda bestämmelser innebär att en taleändring inte ska anses tillåten enligt jordabalkens bestämmelser även om den skulle vara tillåten enligt rättegångsbalkens bestämmelser. Denna fråga får lösas utifrån en tolkning av den enskilda regeln om talefrist. En utgångspunkt bör vara att en taleändring som är tillåten enligt rättegångsbalken får göras även efter talefristens utgång, om inte särskilda ändamålsskäl talar däremot (jfr NJA 1990 s. 366).

Bestämmelser om hur avgälden får omprövas har till främsta syfte att för tomträttshavaren skapa trygghet angående den framtida innebörden av tomträttsavtalets ekonomiska förpliktelser (se NJA 1984 s. 777). Avgälden i tomträttsmål blir genom domstolens dom avgjord för minst tio år framåt i tiden

(13 kap. 10 § jordabalken). De yrkanden som framställs av parterna i processen utgör ramen för domstolens sakprövning i målet. Om tvisten rör fråga som kan inkräkta på den rätt som tillkommer innehavare av panträtt eller rättighet som är inskriven, är domstolen dock inte bunden av parternas yrkande eller medgivande

(13 kap. 24 § jordabalken). Domstolen ska med utgångspunkt av markens värde vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vidare ska domstolen i sin bedömning av avgälden ta hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse (13 kap. 11 § jordabalken). Det är det inskrivna ändamålet som är av intresse för domstolens bedömning (NJA 2013 s. 455).

Beroende på hur domstolen kommer att bedöma det aktuella tomträttsavtalets innehåll och ändamålet med upplåtelsen, kan uppförandet av restaurangen komma att innebära att det avgäldsgrundade värdet ökar, vilket är det förhållande kommunens taleändring tar sikte på. Det har inte framkommit annat än att restaurangen har uppförts efter det att tidsfristen för att väcka talan enligt jordabalken löpt ut. I en sådan situation är markägaren den enda part som riskerar att gå miste om något om taleändring inte tillåts.

Mot ovan angiven bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att anledning saknas att tillämpa talefristen i jordabalken på så sätt att den skulle hindra kommunen, som har väckt talan i rätt tid, att efter talefristens utgång ändra sin väckta talan på det sätt som gjorts. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför kommunens yrkande om höjning av tomträttsavgälden till 947 700 kr.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

Överklagande senast 2016-06-15

Julia Nyberg

Protokollet uppvisat/