



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060301

**BESLUT**  
2016-04-27  
Stockholm

Mål nr  
F 8855-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, beslut 2015-09-23 i mål nr F 1405-14, se bilaga A

### KLAGANDE

Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 556000-6834  
118 88 Stockholm

Ombud: Advokaterna N L och T S

### MOTPART

Nacka kommun  
131 81 Nacka

Ombud: Kommunjuristen S K  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

### SAKEN

Rättegångskostnader

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
  2. Statoil Fuel & Retail Sverige AB ska ersätta Nacka kommun för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 21 230 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från beslutets dag till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 1258357

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Statoil Fuel & Retail Sverige AB** (Statoil) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens slutliga beslut ska

- a) bifalla Statoils i mark- och miljödomstolen framställda yrkande om ersättning för Statoils rättegångskostnad, samt
- b) befria Statoil från skyldigheten att betala ersättning för Nacka kommuns rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

**Nacka kommun** (kommunen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens beslut.

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

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Statoil** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Statoil är innehavare till tomträtten Sicklaön 13:83 i Nacka kommun. Sedan kommunen vid två olika tillfällen sagt upp ett tomträttsavtal har Statoil dels vid Nacka tingsrätt väckt fastställsetalan (fastställsemålet, mål nr T 1403-14) och yrkat att tingsrätten skulle fastställa att uppsägningen den 16 december 2013 (uppsägningen) var ogiltig, dels vid mark- och miljödomstolen väckt klandertalan (klandermålet, mål nr F 1405-14) och yrkat att mark- och miljödomstolen ska förklara att det inte funnits skäl för uppsägningen och den därför är utan verkan. I ett parallellt administrativt ärende vid Lantmäteriet (det administrativa ärendet, Ä 2114-14) har Lantmäteriet beslutat att inte anteckna uppsägningen i fastighetsregistret. Detta beslut överklagades av kommunen. Klandermålet förklarades vilande i avvaktan på att fastställsemålet skulle avgöras. Sedan prövningen av det administrativa ärendet hos Lantmäteriet avgjorts till kommunens nackdel medgav kommunen Statoils fastställsetalan och Nacka tingsrätt fastställde i dom att uppsägningen var ogiltig. Statoil återkallade därefter sin talan i klandermålet. Anledningen till återkallandet var att Statoil genom kommunens medgivande i fastställsemålet uppnått det som varit syftet med processen i

klander målet. Medgivandet skedde kort i tid efter att frågan om uppsägningens antecknande i fastighetsregistrets inskrivningsdel avgjorts slutligt till kommunens nackdel. Mark- och miljödomstolen beslutade i det överklagade beslutet med stöd av 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken att Statoil skulle ersätta kommunen för dess rättegångskostnader.

Som konstaterats i mark- och miljödomstolens beslut skedde Statoils återkallande eftersom Statoil genom kommunens medgivande i fastställelse målet uppnått det som varit syftet med processen i klander målet. Utredningen i de båda målen har varit delvis gemensam och Statoil har därför haft fog för att anhängiggöra klander målet oaktat att fastställelse målet inte hade avgjorts slutligt. Statoil har vidare haft ett berättigat intresse av att få saken prövad. Kommunen har genom uppsägningen agerat på ett sätt som uppenbart står i strid med en uttrycklig, tvingande lagbestämmelse i 13 kap. 15 § jordabalken varför det måste antas att Statoils talan i klander målet skulle ha bifallits om återkallande inte hade skett.

Med beaktande av vilka enorma följder uppsägningsfrågan har för parterna bedömde Statoil att det var nödvändigt att angripa den felaktiga uppsägningen med alla till buds stående medel. Som framgått begärde Statoil dessutom att målet skulle vilandeförklaras i avvaktan på annat avgörande för att minimera handläggningen. I sammanhanget är det också av betydelse att kommunen initialt bestred Statoils klandertalan. Kommunens medgivande i fastställelse målet lämnades dessutom i ett mycket sent skede i den processen.

**Kommunen** har till stöd för sin inställning vidhållit vad som tidigare framförts och därtill i huvudsak anfört följande. Statoil har återkallat sin talan, varför bolaget ska ersätta kommunens rättegångskostnad. Det föreligger inga särskilda omständigheter som ska föranleda att ersättningsskyldigheten ska bestämmas på annat sätt. Enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel 10:2 § i tomträttsavtalet har kommunen fram till den 1 januari 2019 upplåtit tomträtten Sicklaön 13:83 i Nacka kommun till Statoil. Perioden för det aktuella tomträttsavtalet löper ut den 31 december 2018 och det tidigare lagliga datumet att säga upp avtalet var således den 1 januari 2014. Enligt 13 kap. 15 § jordabalken är en uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens

utgång utan verkan. Den bortre gränsen på fem år är tvingande. Statoil gör dock gällande att det nu aktuella tomträttsavtalet kunde sägas upp den 31 december 2013 vilket är tidigare än den 1 januari 2014. Innehållet i tomträttsavtalet såväl som Statoils inställning står i strid med bestämmelsen i jordabalken.

På grund av det oklara rättsläget fann kommunen det nödvändigt att gardera sig mot en förlängning av det aktuella tomträttsavtalet genom att säga upp det två gånger. Den ena uppsägningen delgavs Statoil den 16 december 2013 och den andra uppsägningen delgavs bolaget den 2 januari 2014. Om kommunen inte haft möjlighet att göra decemberuppsägningen gällande och få den rättsligt prövad hade kommunen riskerat att tomträttsavtalet eventuellt förlängts med 40 år. Med tanke på de negativa konsekvenser som en förlängning hade medfört fanns det skäl för kommunen att reservationsvis säga upp tomträttsavtalet den 16 december 2013. Uppsägningen som gjordes av kommunen den 16 december 2013 antecknades inte av Lantmäteriet. Kommunen hade dock, mot bakgrund av det oklara rättsläget och Statoils inställning, starka skäl att få frågan om uppsägningen den 16 december 2013 skulle antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel prövad. Därför överklagade kommunen Lantmäteriets beslut (Å 2114-14).

I 13 kap. 16 § jordabalken anges att fristen för att väcka en klandertalan börjar löpa först när uppsägningen antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Innan denna fråga slutligt avgjorts väckte Statoil förevarande klandertalan vid mark- och miljödomstolen. Frågan avgjordes slutligt innebärande att uppsägningen den 16 december 2013 aldrig antecknades i fastighetsregistret. Någon frist för Statoil att väcka talan i detta mål började således aldrig löpa. Hade Statoil avvaktat det slutliga avgörandet skulle bolaget aldrig haft anledning att stämma kommunen i aktuellt mål. Det framgår även av stämningsansökan att Statoil yrkade att klander målet skulle vilandeförklaras i avvaktan på att fastställsetalan skulle avgöras. Statoil var alltså, redan när klandertalan ingavs till mark- och miljödomstolen, medveten om att talan skulle bli onödig om uppsägningen av den 16 december 2013 aldrig antecknades i fastighetsregistret. Aktuell klandertalan måste alltså anses ha ingivits till mark- och miljödomstolen på Statoils risk att förevarande situation skulle kunna uppstå. Mot ovan angiven bakgrund får Statoil anses ha saknat fog för sin talan i aktuellt mål.

Det var först när ärendet Ä 2114-14 avgjordes slutligt som kommunen fick anledning att ändra sin inställning avseende den väckta fastställsetalan och medgivandet gavs in omedelbart till mark- och miljödomstolen. Medgivandet i fastställsemålet innebär inte att kommunen kan anses ha ”fullgjort det anspråk” som processen i klander målet handlat om. Kommunens medgivande utgör inte heller av någon annan anledning en sådan särskild omständighet som motiverar ett avsteg från huvudregeln att part som återkallar ett käromål ska ersätta motparten för rättegångskostnader.

### SKÄLEN FÖR MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

#### *Rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen*

I det fall mål avskrivs på grund av att part återkallat sin talan ska parten enligt 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken ersätta motpartens rättegångskostnad, om inte särskilda omständigheter föranleder att ersättningsskyldigheten bestäms på annat sätt. Frågan i målet är om det föreligger sådana omständigheter att det, som Statoil gjort gällande, finns skäl att frånga huvudregeln i bestämmelsen.

Vilka typer av särskilda omständigheter som kan ge skäl till en annan fördelning av ansvaret för rättegångskostnader har kommit att utarbetas i praxis. Situationer då undantagsregeln har tillämpats har t.ex. varit när svaranden fullgjort det anspråk som gjorts gällande i rättegången, att käranden återkallat sedan han eller hon har uppnått sitt syfte med processen genom ingripande av utomstående eller när det kan antas att ett vidhållande av talan är ändamålslös men talan bifallits om den prövats. I nu aktuellt fall har mark- och miljödomstolen avskrivit målet efter att Statoil återkallat sin klandertalan.

Kommunen kan inte sägas ha fullgjort det anspråk som gjorts gällande i rättegången. Inte heller har sådana förhållanden inträtt att ett vidhållande av talan skulle ha varit ändamålslost och det kunnat antas att kärandens talan skulle ha bifallits om den prövats. Sistnämnda undantag tar inte i första hand sikte på fall som det förevarande.

Med hänsyn till syftet med en registrering i fastighetsregistret är prövningen i inskrivningsärendet inte att betrakta som en självständig administrativ talan. Rättsfallet NJA 1975 s. 155 är därför inte direkt vägledande i detta fall och kan enligt Mark- och miljööverdomstolens mening inte läggas till grund för slutsatsen att kommunen ska betraktas som tappande part.

Omständigheterna kring klander målen är visserligen speciella, men i huvudsak beror det nu uppkomna läget på Statoils processuella dispositioner. Frågan om det funnits skäl att säga upp tomträttsavtalet återstår ännu att pröva i klander målet F 1407-14 vid mark- och miljödomstolen.

Med hänsyn till det som anförts bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns tillräckliga skäl att frångå huvudregeln i 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken. Överklagandet ska därför avslås.

*Rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen*

Med hänsyn till utgången ska Statoil ersätta kommunen dess rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen. Yrkat belopp får anses skäligt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2016-05-25

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Vibeke Sylten, referent, och Eywor Helmenius samt tf. hovrättsassessorn Marie Eiderbrant.

Föredragande har varit David Sandberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**PROTOKOLL**  
2015-09-23  
Handläggning i  
Nacka Strand

Aktbilaga 22  
Mål nr  
F 1405-14

Handläggning i parternas utevaro

### **RÄTTEN**

Rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tingsfiskalen Marie Larsson, även protokollförare

### **PARTER**

#### **Kärande**

Statoil Fuel & Retail Sverige AB, 556000-6834, 118 88 Stockholm

Ombud: Advokaterna N L och M L

#### **Svarande**

Nacka kommun, 131 81 Nacka

Ombud: Kommunjurist S K, Nacka kommun, 131 81 Nacka

### **SAKEN**

Klander av uppsägning av tomträttsavtal på fastigheten Nacka Sicklaön 13:83; nu fråga om avskrivning m.m.

\_\_\_\_\_

Handlingarna gås igenom. Följande antecknas.

### **BAKGRUND**

Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil eller bolaget) är innehavare av tomträtten till Nacka Sicklaön 13:83. Nacka kommun har sagt upp (två uppsägningar) tomträttsavtalet till upphörande för avflyttning den 31 december 2018. Den ena uppsägningen delgavs Statoil den 16 december 2013 och den andra uppsägningen delgavs bolaget den 2 januari 2014.

Statoil har med anledning av uppsägningarna väckt en fastställsetalan och klandertalor mot kommunen vid tingsrätten respektive mark- och miljödomstolen,

Dok.Id 427793

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	<b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se		08:00-16:30
		www.nackatingsratt.domstol.se		

dels med yrkande att tingsrätten ska fastställa att uppsägningarna är ogiltiga (mål T 1403-14), dels med yrkande att mark- och miljödomstolen ska förklara att det inte funnits skäl för uppsägningen och att den därför är utan verkan (mål F 1405-14 och F 1407-14). Statoil har också överklagat Lantmäteriets beslut att i fastighetsregistret anteckna uppsägningen som delgavs bolaget den 2 januari 2014 (Ä 881-14). Nacka kommun har överklagat Lantmäteriets beslut att inte anteckna den uppsägning som delgavs Statoil den 16 december 2013 i fastighetsregistret (Ä 2114-14).

Klanderfallen förklarades vilande i avvaktan på att mål nr T 1403-14 skulle avgöras. Nacka tingsrätt har den 16 februari 2015 avgjort målet. I domen fastställde tingsrätten bl.a. att, på grund av kommunens medgivande, uppsägningen den 16 december 2013 är ogiltig. Domen har vunnit laga kraft i den delen.

#### **YRKANDEN M.M.**

Statoil har återkallat käromålet (F 1405-14) och yrkat ersättning för rättegångs kostnader med 23 500 kr exklusive mervärdesskatt.

Nacka kommun har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 58 000 kr exklusive mervärdesskatt.

Statoil har till stöd för sitt yrkande om rättegångskostnader anfört i huvudsak följande.

Bolaget har inte haft någon annan möjlighet än att ansöka om stämning för att få uppsägningen den 16 december 2013 ogiltigförklarad. Nacka kommun har under lång tid hävdad att uppsägningen är giltig. Genom sitt agerande har kommunen orsakat de uppkomna kostnaderna för bolaget. Eftersom bolaget återkallat sin talan efter kommunens sena medgivande i mål T 1403-14 föreligger det sådana särskilda omständigheter som berättigar bolaget till ersättning för sina rättegångskostnader.



Nacka kommun har till stöd för sitt yrkande om rättegångskostnader anfört i huvudsak följande.

Av aktuellt tomträttsavtal framgår att tomträtt upplåtits till den 1 januari 2019. Vidare framgår att uppsägning av avtalet ska ske skriftligen fem år före periodens utgång. I 13 kap. 15 § jordabalken anges att uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Avtalets bestämmelse om uppsägning står därför i strid med lag. Mot bakgrund av det osäkra rättsläget sa kommunen upp avtalet två gånger, en i december 2013 och en i januari 2014. Lantmäteriet beslutade att inte anteckna decemberuppsägningen. Eftersom rättsläget alltså var oklart hade kommunen ett berättigat intresse av att få decemberuppsägningens giltighet prövad rättsligt. Genom Svea hovrätts beslut i mål nr ÖÄ 7651-15 fick kommunen giltigheten prövad. Beslutet vann laga kraft den 8 november 2014. Det fick kommunen att den 14 november 2014 i samband med slutlig bevisuppgift i mål T 1403-14 medge Statoils fastställsetalan angående decemberuppsägningens ogiltighet. I avvaktan på att T 1403-14 skulle avgöras vilandeförklarades nu aktuellt mål. Målet återupptogs den 13 mars 2015. Först sex månader efter kommunens medgivande återkallade bolaget sin talan. Kommunen bestrider därför att medgivande i mål T 1403-14 föranlett Statoil kostnader.

Statoil har förtydligat att 13 kap. 15 § jordabalken är tvingande och att uppsägningen som gjorts den 16 december 2013 ostridigt varit tidigare än fem år före periodens utgång varför uppsägningen är ogiltig. Trots detta har kommunen vidhållit sin inställning. Det är därför helt klart att kommunens agerande orsakat de uppkomna rättegångskostnaderna för Statoil och att det därför föreligger skäl för att kommunen ska förpliktas ersätta kostnaderna. Kommunen har inte haft berättigade skäl för sitt agerande.

Nacka kommun har förtydligat att rättsläget kring uppsägningarna varit oklart varför kommunen varit tvungen att säga upp avtalet två gånger. Risken för att tomträttsavtalet ska förlängas med 40 år och de negativa konsekvenser det skulle få för kommunen har

gjort att avtalet sades upp två gånger. En gång i enlighet med avtalet och en gång i enlighet med jordabalken.

Mark- och miljödomstolen fattar följande

### **SLUTLIGA BESLUT**

*Slut*

1. Käromålet avskrivs från vidare handläggning.
2. Statoil Fuel & Retail Sverige AB ska ersätta Nacka kommun för rättegångskostnader med sjuttiotvåusenfemhundra (72 500) kronor, varav 58 000 kronor avser ombudsarvode och 14 500 kronor mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beslutet till dess full betalning sker.

*Motivering*

Statoil har återkallat käromålet och kommunen har inte begärt att målet ändå ska prövas. Målet ska därför skrivas av.

Om en part återkallar sin talan ska han eller hon ersätta motparten dennes rättegångskostnader om det inte finns särskilda omständigheter som motiverar att ersättningsskyldigheten bestäms på något annat sätt, dvs. att motparten ska ersätta parten eller att rättegångskostnaderna kvittas mellan parterna (jfr 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken). Undantagsregeln tillämpas exempelvis när käranden återkallar sin talan efter att svaranden fullgjort det anspråk som käranden gjort gällande i rättegången. Av förarbetena framgår att det också kan finnas skäl att tillämpa undantagsregeln i mål då sådana förhållanden inträtt att ett vidhållande av talan skulle vara ändamålslost och det kan antas att kärandens talan skulle ha bifallits.

I sådana fall kan det finnas anledning att kvitta kostnaderna eller i något fall tillerkänna käranden gottgörelse för sina kostnader (jfr NJA II 1943 s. 231). I praxis har undantagsregeln också tillämpats när käranden återkallat sin talan efter att syftet med processen uppnåtts genom ingripande av utomstående och käranden inte kunde anses ha saknat fog för sin talan (jfr NJA 1975 s. 155).

Statoil har angripit uppsägningen den 16 december 2013 på två fronter samtidigt. Det huvudsakliga syftet med klandertalan har varit att mark- och miljödomstolen ska förklara att det inte funnits skäl för uppsägningen och att den därför är utan verkan. Statoil har även fört talan i civilrättslig ordning med yrkande att tingsrätten ska fastställa att uppsägningen är ogiltig. Anledningen till att klandertalan nu återkallats har varit att Statoil uppnått syftet med processen; på grund av kommunens medgivande fick bolaget bifall till sin fastställsetalan i tingsrätten. Medgivandet skedde kort tid efter det att frågan om uppsägningens antecknande i fastighetsregistrets inskrivningsdel avgjorts slutligt till kommunens nackdel.

Frågan är om det föreligger sådana särskilda omständigheter att det finns anledning att frånga huvudregeln om att kärande ska ses som tappande part om käromålet återkallas.

Kommunen har haft anledning att få frågan om uppsägningen den 16 december 2013 skulle antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel prövad. När prövningen av det administrativa ärendet avgjordes slutligt blev det tydligt att kommunen inte skulle kunna vinna framgång med sitt bestridande av fastställsetalan. Ett medgivande av fastställsetalan kom också några dagar senare. Medgivandet i T 1403-14 innebär inte att kommunen kan anses ha "fullgjort det anspråk" som processen i klandermålet handlat om. Kommunens medgivande utgör inte heller av någon annan anledning en sådan särskild omständighet som motiverar ett avsteg från huvudregeln att part som återkallar ett käromål ska ersätta motparten för rättegångskostnader.

Det är inte möjligt att göra någon prognos för sannolikheten att Statoils klandertalan mot Nacka kommun skulle ha bifallits om målet hade prövats i sak. Den typen av

antaganden eller bedömningar ska därför inte i detta fall påverka avgörandet av rättegångskostnadsansvaret.

Redan i stämningsansökan yrkade Statoil att klander målet skulle vilandeförklaras i avvaktan på att fastställsetalan skulle avgöras. Det har alltså redan när klandertalan initierades stått klart för Statoil att klandertalan skulle bli onödig om bolagets fastställsetalan skulle bifallas. I 13 kap. 16 § jordabalken anges att fristen för att väcka en klandertalan börjar löpa först när uppsägningen antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Uppsägningen den 16 december 2013 antecknades aldrig. Det kan därför ifrågasättas om någon frist för talans väckande alls börjat löpa i detta fall.

Det anförda innebär sammantaget att Statoil, med tillämpning av huvudregeln i 18 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken, ska ersätta Nacka kommun för rättegångskostnader. Det begärda beloppet är skäligt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (DV 428)

Överklagande senast den 14 oktober 2015.

Inge Karlström

Marie Larsson