



HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 30 april 2026

Mål nr
Å 9551-24

PARTER

Klagande

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, 212000-0142
104 20 Stockholm

Ombud: Stadsadvokat M.S.

Motpart

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

SAKEN

Inskrivning av avtal om ändring i tomträttsavtal

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2024-11-25 i mål Å 9094-24

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Stockholms kommun har i första hand yrkat att Högsta domstolen ska bevilja dess ansökan om inskrivning i fastighetsregistret och i andra hand att målet ska återförvisas till hovrätten för fortsatt handläggning.

Lantmäteriet har som sin inställning angett att myndigheten godtar att det finns förutsättningar för inskrivning enligt äldre lag, men att sådana förutsättningar saknas enligt bestämmelserna i jordabalken.

SKÄL

Bakgrund

1. Genom ett avtal undertecknat i februari 1965 upplät kommunen för bostadsändamål tomträtt i fastigheten X 23. Avtalet innebar att de perioder under vilka avgälden skulle utgå med oförändrat belopp var 20 år.
2. I oktober 2023 avtalade kommunen och tomträttshavarna att avgäldsperioderna, från och med den 1 april 2025, i stället skulle vara 10 år. Kommunen ansökte om inskrivning av ändringsavtalet i fastighetsregistret. Lantmäteriet avslog ansökan och angav som skäl att sådana avtal inte omnämns i de bestämmelser i jordabalken som reglerar möjligheten till inskrivning.
3. Tingsrätten undanröjde Lantmäteriets beslut och återlämnade målet dit för fortsatt handläggning. Enligt tingsrätten är inskrivning möjlig även om det inte uttryckligen framgår av lagstiftningen.

4. Hovrätten har upphävt tingsrättens beslut och fastställt det beslut som har meddelats av Lantmäteriet.

Frågan i målet

5. Målet gäller främst frågan om avtal om ändring av avgäldsperiodernas längd i ett tomträttsavtal kan skrivas in i fastighetsregistret.

Upplåtelse av tomträtt

6. Enligt 13 kap. 1 § jordabalken får nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt. Avgälden ska utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Dessa är 10 år om parterna inte har avtalat om längre tid (se 10 §).

7. Jordabalken trädde i kraft 1972. Innan dess reglerades tomträtt i 4 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Hur balkens bestämmelser ska tillämpas på upplåtelser av tomträtt som skett före ikraftträdandet regleras i 34–52 §§ lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken. Av 34 § följer att äldre bestämmelser tillämpas i fråga om tomträtt som har upplåtits före jordabalkens ikraftträdande. Detta gäller dock endast när inte annat följer av särskilda bestämmelser i införandelagen.

Avtal om ändring av avgäldsperiodens längd

8. Bestämmelser om avgäldsperiodens längd fanns tidigare i 4 kap. 10 § nyttjanderättslagen. Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 januari 1968 föreskrevs att avgäldsperioden som huvudregel skulle vara 10 år för

upplåtelser som skedde därefter. Dessförinnan var minimitiden 20 år för tomträtt som hade upplåtits för bostadsändamål. Av övergångsbestämmelserna till ändringen följer att en fastighetsägare och en tomträtthavare med avseende på en äldre upplåtelse kan komma överens om att perioden ska understiga 20 år men inte 10 år (se SFS 1967:869). Det angavs vidare i övergångsbestämmelserna att 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen skulle gälla för ett sådant avtal.

9. I 3 § införandelagen anges att om det finns en hänvisning i lag eller annan författning till en föreskrift som har ersatts genom en bestämmelse i jordabalken ska i stället den nya bestämmelsen tillämpas. Föreskriften i 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen har numera sin motsvarighet i 13 kap. 21 § jordabalken.

10. Enligt 52 § andra stycket införandelagen ska bestämmelserna i 13 kap. 21 § jordabalken tillämpas även beträffande tomträtt som har upplåtits före balkens ikraftträdande, under förutsättning att 4 kap. nyttjanderättslagen i dess lydelse efter de ändringar som trädde i kraft 1954 var tillämpligt på tomträten. För tomträtter som upplåtits under åren 1954–1971 innebär övergångsregleringen att 13 kap. 21 § jordabalken ska tillämpas i stället för 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen.

11. I 13 kap. 21 § jordabalken föreskrivs att om fastighetsägaren och tomträtthavaren har avtalat om utvidgning eller inskränkning av det område tomträten avser eller om ändring av ändamålet med tomträten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttsens utövning eller en fråga om vilken överenskommelse är tillåten enligt 11, 12, 14, 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättighet i tomträten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan om inskrivning är förklarad vilande i avvaktan på att vissa hinder undanröjs. Till skillnad från den

tidigare bestämmelsen i 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen görs ingen hänvisning till 10 §.

12. Av förarbetena till 13 kap. 21 § jordabalken framgår inte av vilket skäl som hänvisningen till 10 § togs bort när bestämmelsen överfördes från nyttjanderättslagen till jordabalken (jfr prop. 1970:20 del B s. 416 ff., se även del A s. 261). Det kan inte uteslutas att det skedde av förbiseende (jfr Magnus Hermansson och Peter Westerlind, Tomträtt. Kommentarer till jordabalken 13 och 21 kap. m.m., 2 uppl., 2012, s. 188). Bestämmelsens ordalydelse är emellertid klar och ger inte utrymme för en tolkning som innebär att den – trots avsaknad av hänvisning – omfattar avtal av det slag som avses i 10 §.

13. Det bör för tydlighets skull påpekas att ett avtal om ändring av avgäldsperiodens längd inte kan ses som en sådan fråga angående tomträttens utövning som avses i 13 kap. 21 §.

14. Sammanfattningsvis kan alltså konstateras att en fastighetsägare och en tomträttshavare kan avtala om ändring av avgäldsperiodens längd inom de ramar som anges i 13 kap. 10 § jordabalken respektive den tidigare 4 kap. 10 § nyttjanderättslagen, men att ett sådant avtal inte omfattas av bestämmelsen i 13 kap. 21 § jordabalken om sakrättsliga verkningar till följd av inskrivning.

Inskrivning av ändringsavtal

15. Bestämmelser om inskrivning i fastighetsregistret av tomträtt finns i 21 kap. jordabalken. Av 58 § införelagen följer att bestämmelserna ska tillämpas även i fråga om rättsförhållanden som har tillkommit före balkens ikraftträdande, men med iakttagande av vad införelagen föreskriver om tillämpning av äldre bestämmelser på rättsförhållandet.

16. Av 21 kap. 5 § jordabalken följer att sedan en tomträtt inskrivits får, på ansökan av fastighetsägaren eller tomträttshavaren, inskrivning ske även av avtal om sådan ändring i tomträttens innehåll som avses i 13 kap. 21 §. Eftersom den bestämmelsen inte innehåller någon hänvisning till 10 § saknas uttryckligt stöd för inskrivning av ett avtal om ändring av avgäldperiodens längd.

17. Inskrivning i fastighetsregistret syftar till att ge offentlighet åt rättsliga förhållanden som avser fast egendom, vilket är av stor betydelse vid bland annat överlåtelse och pantsättning (jfr prop. 1970:20 del B s. 478 f.). Detta kan anföras som skäl för att lydelsen av 13 kap. 21 § inte bör utgöra hinder mot inskrivning av ett ändringsavtal av nu aktuellt slag, särskilt som intresset av offentlighet rörande avgäldperiodens längd är tydligt och en möjlighet till inskrivning tidigare har funnits. Samtidigt finns ett starkt intresse av förutsebarhet och legalitet i inskrivningsförfarandet. Till det kommer att 13 kap. 21 § har gällt sedan 1970-talet och har, i vart fall under senare tid, tillämpats så att ändringsavtal avseende avgäldperiodens längd inte har kunnat bli föremål för inskrivning. Det hör vidare till bilden att en ändrad tillämpning av bestämmelsen kan få konsekvenser som inte i alla delar kan överblickas.

18. Sammantaget leder detta till slutsatsen att bestämmelsen i 13 kap. 21 § bör tillämpas enligt sin ordalydelse vid prövning av en ansökan om inskrivning i fastighetsregistret. Det innebär att bestämmelserna i jordabalken inte ger det stöd som krävs för att ändringsavtal avseende avgäldperiodens längd ska kunna skrivas in.

Bedömningen i detta fall

19. Det avtal som har träffats mellan kommunen och tomträttshavarna avser ändring av avgäldperiodens längd. Eftersom tomträtten uppläts 1965

är bestämmelsen i 13 kap. 21 § jordabalken tillämplig beträffande upplåtelsen. Det medför att ansökan om inskrivning av avtalet inte kan beviljas.

20. Överklagandet ska därför avslås.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Eric M. Runesson, Cecilia Renfors, Anders Perklev (referent) och Erik Sjöman. Föredragande har varit justitiesekreteraren Erik Isoz.