SÖDERTÄLJE TINGSRÄTT
Enhet 1

DOM
2023-06-14
Meddelad i
Södertälje

Mål nr
T 1633-22

PARTER

Kärande
Södertälje Kommun, 212000-0159
Campusgatan 26
151 89 Södertälje

Ombud: Jurist Alexander Häggkvist
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Sveavägen 4 PO Box 7513
103 90 Stockholm

Svarande
Pistolskytteklubben Svea Ing 1, 802410-2785
c/o Thomas Gustafsson
Slottsfogdevägen 34
647 32 Mariefred

Ombud: Advokat Inger Byman och jurist Aron Linnell Zyto
Advokatfirman Fylgia KB
Box 55555
102 04 Stockholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten förpliktar Pistolskytteklubben Svea Ing 1 att genast avflytta från del av fastigheten Södertälje Tveta Valsta 4:1, 151 66 Södertälje, som framgår av det streckade området på kartskissen i bilaga 1.

2. Pistolskytteklubben Svea Ing 1 ska ersätta Södertälje kommuns rättegångskostnad med 335 225 kr, varav 328 025 avser ombudsarvode, samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.

3. Förordnandet om avflyttning i punkten 1 får verkställas utan hinder av att domen inte har vunnit laga kraft.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 348 151 24 Södertälje	Storgatan 17	08-561 66 800 **E-post**: sodertalje.tingsratt@dom.se www.sodertaljetingsratt.domstol.se	08-561 66 899	måndag – fredag 08:30–16:00

BAKGRUND

Södertälje kommun förvärvade en del av fastigheten Almnäs 5:1 från staten den 17 november 2009. Den del av fastigheten Almnäs 5:1 som kommunen förvärvade har fastighetsbeteckningen Södertälje Tveta Valsta 4:1 (fastigheten). Vid överlåtelsen var fastigheten belastad av ett arrendeavtal enligt vilket föreningen Pistolskytteklubben Svea Ing 1 arrenderade en del av fastigheten. Arrendeavtalet träffades mellan föreningen och staten genom Svea ingenjörregemente i oktober 1992 och avsåg det område som är streckat på den bilagda kartskissen. Arrendet var tidsbestämt att gälla till den 30 juni 1994, men skulle förlängas med ett år om det inte sades upp senast tolv månader före arrendetidens utgång.

I juni 1994 ingick föreningen och staten ett tilläggsavtal till arrendeavtalet varigenom arrendetiden förlängdes till den 30 juni 2004. Vidare intogs ett villkor om att arrendeavtalet skulle förlängas med en ny tioårsperiod om ingen av parterna sade upp det senast 12 månader före arrendetidens utgång. Avtalet sades inte upp och kom således att förlängas med en tioårsperiod, till den 30 juni 2014.

Alltsedan arrendeavtalet ingicks har föreningen uppehållit sig på området. Parterna är oense i frågan om föreningens arrende har upphört att gälla.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Kommunen har yrkat att tingsrätten ska förplikta Föreningen att omedelbart avflytta från del av fastigheten Södertälje Tveta Valsta 4:1, 151 66 Södertälje, enligt det streckade området på kartskissen i bilaga 1. Vidare har kommunen yrkat att tingsrätten ska förordna om att domen får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft.

Föreningen har bestridit kommunens yrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

Kommunen

Genom tilläggsavtalet förlängdes föreningens arrende med en ny tioårsperiod till den 30 juni 2014. Arrendet har inte förlängts ytterligare utan upphörde den 30 juni 2014. Föreningen uppehåller sig fortfarande på arrendeområdet.

Tilläggsavtalet har inte ändrats på det sätt som föreningen har påstått. Parterna har inte heller ingått något nytt arrendeavtal efter den 30 juni 2014. I vart fall har ett sådant arrendeavtal inte den innebörd som föreningen påstått. Under alla förhållanden har ett sådant nytt arrendeavtal sagts upp genom stämningsansökan i detta mål och upphört senast den 14 mars 2023 i enlighet med 8 kap. 8 § jordabalken.

På fastigheten där arrendeområdet är beläget pågår en omfattande exploatering för att utveckla ett logistik- och industricentrum. Projektet fördyras och fördröjs genom att arrendeområdet inte kan tas i anspråk. Det finns därför skäl att förordna om att en dom där kommunens talan vinner bifall får verkställas omedelbart.

Föreningen

Tilläggsavtalet innebär att arrendet förlängs med en ny tioårsperiod åt gången vid utebliven uppsägning. Avtalet sades inte upp senast tolv månader före arrendetidens utgång den 30 juni 2014 och förlängdes därför med ytterligare en tioårsperiod. Arrendet upphör alltså som tidigast den 30 juni 2024.

Oavsett om arrendeavtalet, enligt tilläggsavtalets ordalydelse, upphörde att gälla den 30 juni 2014 har föreningen fortsatt att nyttja arrendet och enligt anfordran (enligt inbetalningsavier) betalat arrendeavgiften för åren 2014, 2015 och 2016, utan att kommunen invänt mot detta. Därigenom har tilläggsavtalets innehåll ändrats på så sätt att arrendet ska löpa under ytterligare en tioårsperiod till den 30 juni 2024. Alternativt har ett nytt arrendeavtal ingåtts mellan parterna, som kräver en separat uppsägning för

att upphöra. Stämningsansökan avser arrendeavtalet och tilläggsavtalet – inte det nya arrendeavtalet. Arrendet enligt det avtal som ingicks efter den 30 juni 2014 har alltså inte sagts upp genom stämningsansökan i detta mål.

Det finns visserligen planer på exploateringen av fastigheten och den är detaljplanelagd. Det är dock okänt hur långt gångna och konkreta planerna är. Det förnekas därför att kommunens projekterade exploatering av fastigheten fördyras och fördröjs av att föreningen fortsätter att uppehålla sig på arrendeområdet.

UTVECKLING AV TALAN

Tolkningen av tilläggsavtalet

Avtalets ordalydelse m.m.

Kommunen

Tilläggsavtalets ordalydelse innebär att förlängning endast skulle ske med *en* tioårsperiod efter den 30 juni 2004. Det står inget i tilläggsavtalet om att det krävs en ny uppsägning för att arrendeavtalet ska upphöra efter den 30 juni 2014. Inte heller följer det av lag att arrendet ”automatiskt” fortsätter vid utebliven uppsägning efter den angivna perioden. Det har saknats anledning för kommunen att uppfatta tilläggsavtalet på annat sätt än enligt ordalydelsen. Om parterna till ett arrendeavtal har för avsikt att låta arrendet förlängas löpande vid utebliven uppsägning, brukar det uttryckligen anges i avtalstexten att förlängning ska ske med viss tid ”i sänder” eller liknande. Det brukar då också anges att samma uppsägningstid ska fortsätta att gälla. På detta sätt har avtalstiden reglerats i andra arrendeavtal ingångna av Svea ingenjörregemente.

Punkten 7 i parternas arrendeavtal behandlar situationen att staten säger upp arrendeavtalet vid markägarbyte och anger att arrendatorn då ska ges möjlighet till nytt avtal. Sedd tillsammans med punkt 15, enligt vilken arrendeavtalet inte får inskrivas, ger punkten 7 på så sätt stöd för att avsikten varit att arrendeavtalet skulle upphöra vid

markägarbyte och att ett nytt avtal då skulle ingås. En sådan reglering vore obehövlig om arrendeavtalet var avsett att fortsätta att löpa.

Föreningen

Av tilläggsavtalet framgår att arrendetiden är 1 juli 1994–30 juni 2004 och att arrendet förlängs med en ny tioårsperiod vid utebliven uppsägning. Vid tolkningen av villkoret ska betoningen ligga på det blir fråga om en *ny* tioårsperiod. Innebörden av detta är att arrendet förlängs med en ny tioårsperiod åt gången vid utebliven uppsägning, inte med enbart *en* ny tioårsperiod.

Arrendeavtalet och tilläggsavtalet följer samma systematik på så sätt att det i båda avtalen anges att arrendet förlängs med ett visst antal år vid utebliven uppsägning. Även om kommunen inte var inblandad i förhandlingarna av arrendeavtalet eller tilläggsavtalet, insåg eller borde kommunen ha insett att det var föreningens inställning att tilläggsavtalet innebar att det skulle ske automatiska förlängningar. Föreningen har också i förhållande till kommunen varit den klart svagare parten.

Det är brukligt att arrendeavtal fortlöper ett visst antal år efter arrendetiden vid utebliven uppsägning. Brukligt är också att det anges tydligt i avtalet att ”arrendet därefter ska upphöra utan särskild uppsägning” eller motsvarande om ingen förlängning är avsedd efter arrendetidens utgång. Arrendeavtalets reglering av inlösen av arrendatorns byggnader, punkten 7 i arrendeavtalet, visar att parterna har haft för avsikt att avtalet skulle förlängas med förnyade arrendeperioder. Denna skrivning vore obehövlig om arrendetiden var bestämd på förhand. Den avtalshandling från år 1976 som kommunen har åberopat gäller en annan arrendetyp, andra avtalsparter och ett annat brukningsändamål.

Parternas ageranden efter avtalets ingående

Föreningen

Det framgår av kommunens agerande före och efter den 30 juni 2014 att kommunen, i likhet med föreningen, varit av uppfattningen att arrendet efter det datumet skulle fortsätta med en ny tioårsperiod. I vart fall gav kommunens agerande föreningen den uppfattningen, vilket medförde att det blev avtalsinnehåll att en ny tioårsperiod skulle löpa. Kommunens agerande har i vart fall medfört att ett nytt arrendeavtal har uppstått på obestämd tid. Att kommunen har haft denna uppfattning och genom sitt agerande givit föreningen den uppfattningen framgår av följande omständigheter.

a. Det var först i samband med kontakter med kommunen sensommaren 2015, med anledning av att en ny detaljplan för området skulle utarbetas, som kommunen kom på att de ville att arrendeavtalet skulle upphöra. Dessförinnan hade kommunen inte framfört att avtalet skulle ha upphört.

b. Kommunen och föreningen ingick den 11 november 2013 ytterligare ett tilläggsavtal (2013 års tilläggsavtal), aktbilaga 49, som gett föreningen nyttjanderätt till en byggnad utanför arrendeområdet. Denna nyttjanderätt avsåg tiden fram till den 30 juni 2015, dvs. ett år efter att en ny arrendeperiod hade inletts. Detta avtal är inte frikopplat från arrendeavtalet utan utgör just ett tilläggsavtal.

c. I en skrivelse från kommunen till föreningen den 26 juni 2014 angav kommunen att den önskade omförhandla villkoren för arrendeavtalet för den kommande avtalsperioden, dvs. den som löper till den 30 juni 2024. Att den som undertecknat skrivelsen inte må vara jurist påverkar inte skrivelsens rättsliga betydelse. Skrivelsen ger uttryck för den gemensamma partsavsikten – om inte avtalet skulle förlängas hade det saknats anledning för kommunen att begära omförhandling av arrendeavtalet.

d. Kommunen skickade ett brev till föreningen den 1 februari 2022. I brevet uttryckte kommunen att föreningen enligt gällande avtal skulle flytta senast den 30 juni 2024.

e. Vid sammanträde den 8 mars 2016 diskuterades arrendet mellan parterna. Då sade kommunens företrädare att föreningen skulle få bli kvar på arrendeområdet tills kommunen kunde erbjuda en annan plats för föreningens verksamhet. Föreningen tydliggjorde att den godtog att avflytta under den då pågående arrendeperioden förutsatt att en ny plats erbjöds som föreningen hade ekonomisk möjlighet att nyttja.

f. Kommunen skickade den 1 april 2022 en uppsägningshandling till föreningen, där arrendet sades upp för avflyttning till den 30 juni 2024. Någon tidigare uppsägning har inte gjorts.

g. Föreningen betalade den avtalade arrendeavgiften till kommunen både före och efter den 30 juni 2014. Kommunen tog emot betalningarna utan invändning ända tills planerna på att upplåta arrendeområdet för andra ändamål började konkretiseras. Först den 26 januari 2016 återbetalade kommunen avgifterna avseende tiden efter den 30 juni 2014.

Kommunen

Kommunen var inte inblandad i förhandlingarna av vare sig arrendeavtalet eller tilläggsavtalet. Först efter att parterna hade börjat diskutera tilläggsavtalets innebörd uppstod ett behov för kommunen av att närmare analysera detta. År 2015 anlitade kommunen för detta ändamål en advokat som drog slutsatsen att arrendeavtalet hade upphört den 30 juni 2014. Någon annan inställning har kommunen aldrig haft. De diskussioner som sedan dess har förts mellan parterna har för kommunens vidkommande syftat till att möjliggöra en avflyttning under ordnade former.

b. 2013 års tilläggsavtal avsåg en byggnad utanför arrendeområdet och är därtill frikopplat från arrendeavtalet i fråga om avtalstid.
c. Skrivelsen den 26 juni 2014 saknar betydelse för tolkningen av tilläggsavtalet. Varken verksamhetschefen Annika Linde, som undertecknat skrivelsen, eller handläggaren Nicholas Kindert är jurister.
d. Brevet den 1 februari 2022 syftade till att möjliggöra en avflyttning under ordnade former.
e. Vid sammanträdet den 8 mars 2016 uttryckte kommunen sin uppfattning att det inte längre fanns ett gällande arrendeavtal och att föreningen skulle ha avflyttat per den 30 september 2016.
f. Uppsägningen den 1 april 2022 gjordes reservationsvis och i brevet angavs att parterna är oense om arrendeavtalets giltighet.
g. Det erkänns att kommunen mottog betalningarna och dröjde till januari 2016 med att återbetala dessa.
h. Kommunen har i yttranden ingivna i mål vid Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, anfört att arrendeavtalet hade upphört att gälla år 2014.

Frågan om parterna har ingått ett nytt arrendeavtal

Föreningen

Föreningen fortsatte efter den 30 juni 2014 att efter anfordran från kommunen betala arrendeavgiften och nyttja arrendet. Kommunen invände inte mot detta förrän tidigast i januari 2016. Parallellt fördes diskussioner med kommunen och föreningen utlovades

att få kvarstanna på platsen tills en annan plats hade anvisats. Genom denna utfästelse bekräftade kommunen att parterna hade ingått ett nytt arrendeavtal. Ett nytt arrende uppstod därigenom, som kräver separat uppsägning.

Kommunen
Föreningens betalning av arrendeavgiften har inte den avtalsverkan som klubben gör gällande. Arrendeavgiften uppgick till 300 kr och betalades en gång per år efter att kommunen skickat autogenererade avier till föreningen. Av den arrendeavgift på 300 kr som betalades i slutet av år 2014 för nästkommande år skulle visserligen den del som avsåg andra halvåret 2015 ha återbetalats. Den arrendeavgift om 300 kr som betalades i slutet av 2015 återbetalades utan dröjsmål i januari 2016.

Frågan om omedelbar verkställighet

Kommunen
På fastigheten pågår en omfattande exploatering för att möjliggöra bl.a. företagsetableringar. Att vapen hanteras och skytte pågår på fastigheten innebär en säkerhetsrisk för personer som arbetar där. Kommunens arbete fördyras också avsevärt av att föreningen vägrar flytta från området. Utvecklingen av det aktuella området har pågått under flera års tid och sysselsätter merparten av samhällsbyggnadskontorets anställda samt ett stort antal entreprenörer och konsulter. Flera fastigheter i området har redan sålts till intresserade företag och företag har uttryckt intresse för att köpa den mark där arrendeområdet ligger. En sådan försäljning går inte att genomföra så länge föreningen uppehåller sig där. Vissa arbeten kan inte utföras idag utan måste skjutas upp tills föreningen lämnat platsen. Detta skapar ett onaturligt avbrott i projektet och gör att synergivinster går förlorade. Till följd av att pågående arbeten måste avbrytas och återupptas i ett senare skede uppstår betungande kostnader, som i slutändan drabbar kommuninvånarna, för bl.a. personal, utrustning och administration.

Föreningen

Eftersom kommunen inte har redovisat vilka kostnader som uppstått eller vilka arbeten som har försenats saknas det skäl för att bevilja omedelbar verkställighet. Skjutbanan, som inspekteras regelbundet och är godkänd av Polismyndigheten, innebär inte någon säkerhetsrisk för utomstående. Arrendeområdet ingår i en senare, ännu ej påbörjad etapp av exploateringen av området.

UTREDNINGEN

Vittnesförhör har på föreningens begäran hållits med Björn Falkenström. Parterna har åberopat skriftlig bevisning i form av mötesprotokoll, avtalshandlingar, brev, fakturor och ett avgörande från mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

DOMSKÄL

Inledande utgångspunkter

Det är ostridigt i målet att föreningen uppehåller sig på det markområde som avses i kommunens yrkande och att detta är beläget på en fastighet ägd av kommunen. Frågan är om föreningen har rätt att göra detta enligt arrendeavtal mellan parterna. Enligt kommunen har arrendet upphört den 30 juni 2014. Tingsrätten har att pröva föreningens invändningar mot detta. Den första frågan att ta ställning till är då vad som gäller enligt tilläggsavtalet till arrendeavtalet.

Ger tilläggsavtalet föreningen rätt att bli kvar på arrendeområdet?

Rättsliga utgångspunkter

Det arrende som målet gäller är ett lägenhetsarrende enligt 8 kap. 1 § andra stycket jordabalken. För sådana arrenden finns en särskild bestämmelse om avtalets upphörande i 5 § samma kapitel. Där föreskrivs, såvitt nu är av intresse, att arrendeavtal upphör att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader efter uppsägning, såvida inte arrendetiden är bestämd eller uppsägningstid avtalats.

Lägenhetsarrenden har i allmänhet begränsad social och ekonomisk betydelse. Till skillnad från vad som gäller för andra arrendetyper saknas mot den bakgrunden tvingande regler om besittningsskydd, överlåtelse och liknande. Det råder i stort sett avtalsfrihet. (Se Grauers, Nyttjanderätt, 11 uppl., s. 231 f.)

Vid tvist om vad som är avtalat får alltså sedvanliga principer för avtalstolkning användas. En central sådan princip är att parternas gemensamma avsikt med ett avtal ska anses utgöra avtalsinnehåll, om en sådan avsikt kan slås fast. Det är därvid den gemensamma partsavsikten vid tidpunkten för avtalets ingående som är av betydelse, även om parternas efterföljande ageranden, exempelvis att den ena parten funnit sig i en viss tillämpning av avtalet, kan ge ledning för bedömningen av vad avsikten då var. (Se Radetzki, Tolkning av försäkringsvillkor, JUNO Version 2, 2020, s. 22, och Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, JUNO Version 12, 2022, s. 203 f). I många fall kan en gemensam partsavsikt inte utrönas – det kan till exempel vara så att parterna vid avtalets ingående inte tänkte på det förhållande som oenigheten avser, eller att de uppfattade ett villkors innebörd på olika sätt utan att detta kom fram i avtalsförhandlingarna. När en gemensam partsavsikt inte kan fastställas får i stället avtalets innebörd bestämmas utifrån en helhetsbedömning av de omständigheter som parterna fört fram. Omständigheter som då i allmänhet är av betydelse är den ordalydelse som i förekommande fall framgår av en skriftlig avtalshandling, rättsregler och sedvänja på det aktuella området, omständigheterna före och efter avtalets ingående, avtalets ändamål och systematiska uppbyggnad samt skälighetshänsyn. (Se bl.a. NJA 2020 s. 681 p. 14-15 och Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, JUNO Version 12, 2022, s. 171 ff).

Den part som påstår en viss rättsföljd av innehållet i ett avtal på en viss punkt har bevisbördan för sitt påstående. (Se bl.a. NJA 2001 s. 171 och 2006 s. 120.) Om avtalets innebörd kan fastställas genom avtalstolkning, eller oklarhet ska drabba ena parten enligt civilrättsliga regler, blir dock frågan om bevisbördans placering inte aktuell.

Tingsrättens bedömning

Parterna är ense om att arrendet ursprungligen gällde till den 30 juni 1994 för att sedan förlängas genom tilläggsavtalet. Tilläggsavtalet har, såvitt nu är av betydelse, följande ordalydelse.

> ”Arrendet gäller för tiden 1994-07-01 -- 2004-06-30.
> Arrendeavtalet vare därefter förlängt med en ny tioårsperiod för det fall det ej av någondera parten skriftligen uppsägs senast 12 månader före arrendetidens utgång.”

Ordalydelsen ger inte stöd åt föreningens påstående om att parterna var överens om att arrendet skulle förnyas löpande med löpande tioårsperioder. I stället talar villkorets lydelse med styrka för att avtalet innebar att arrendet skulle upphöra efter den i singularis angivna tioårsperiod som inleddes den 1 juli 2004. Om den gemensamma partsavsikten vore att arrendet skulle förlängas med löpande tioårsperioder hade det naturliga varit att ange detta i tilläggsavtalet. Av det avtal om jordbruksarrende som kommunen har lagt fram, som ingicks år 1976, framgår att staten genom Svea ingenjörregemente som jordägare i andra arrendeavtal använt skrivningar med sådan innebörd. Även med beaktande av att det avtalet avsåg en annan arrendetyp talar detta emot att parterna, trots den formulering som användes i tilläggsavtalet, i själva verket avsåg att arrendet skulle förlängas med löpande tioårsperioder. Vid en sammantagen bedömning anser tingsrätten att avtalets ordalydelse med styrka talar för att arrendet upphörde den 30 juni 2014.

Att det i 1992 års arrendeavtal finns villkor (punkten 7) om inlösenskyldighet vid uppsägning efter marköverlåtelse talar inte med någon nämnvärd styrka för att parterna avsett att låta arrendet förlängas löpande, särskilt som det i avtalet samtidigt finns villkor om att arrenderätten inte får inskrivas (punkten 15).

Björn Falkenström, som undertecknade tilläggsavtalet på statens vägnar, har berättat i huvudsak följande. Tilläggsavtalet syftade till att ge föreningen rätt att kvarbli på marken även om Svea ingenjörregemente skulle flytta eller läggas ned. Formuleringen

”en ny tioårsperiod” valdes för att få arrendet att förlängas med 10 i stället för ett år – om föreningen hade begärt en förlängning på 20 år hade det också gått. På ledande frågor från föreningens ombud har han svarat att arrendet enligt avtalet ska förlängas tio år åt gången samt att det i samband med avtalets ingående inte förkom diskussioner om att arrendet skulle få ett ”automatiskt avslut”.

Björn Falkenströms vittnesmål avser förhållanden som ligger knappt 30 år bakåt i tiden – redan av den anledningen måste hans uppgifter värderas med försiktighet. Hans uppgifter ter sig också motstridiga i det att han å ena sidan berättat att avtalet skulle förlänges med 10 år i stället för med ett år, å andra sidan att det skulle förlängas med löpande tioårsperioder. Den senare uppgiften har han i sitt förhör inte heller baserat på sina egna minnesbilder av omständigheterna vid avtalets ingående, utan på sin egen tolkning av tilläggsavtalets ordalydelse. Sammantaget ger Björn Falkenströms vittnesmål endast begränsat stöd till föreningens påstående om att den gemensamma partsavsikten var en annan än den som följer av ordalydelsen.

När det gäller betydelsen av parternas ageranden efter avtalets ingående gör tingsrätten följande bedömning.

Det är utrett att parterna i slutet av år 2013 ingick ytterligare ett tilläggsavtal till arrendeavtalet enligt vilket föreningen fick arrendera även en byggnad utanför arrendeområdet till och med den 30 juni 2015, dvs. ett år efter att kommunen gjort gällande att arrendeavtalet upphörde att gälla. Detta talar för att kommunen i slutet av år 2013 var av uppfattningen att arrendet skulle fortsätta efter år 2014. I den åberopade skrivelsen från kommunen till föreningen, daterad den 26 juni 2014 och undertecknad av samhällsbyggnadskontorets verksamhetschef, anges vidare att kommunen då begärde att villkoren för arrendet skulle omförhandlas under våren 2015 inför ”nästa arrendeperiod”. Även detta talar för att kommunen var av uppfattningen att arrendet skulle fortgå efter den 30 juni 2014, dvs. fyra dagar efter det datum då skrivelsen är daterad. Föreningen har vidare ostridigt betalat den avtalade årliga arrendeavgiften vid utgången av år 2014 och 2015 efter att ha mottagit avier från kommunen. Ostridigt är

också att kommunen i januari 2016 betalade tillbaka avgifterna för tiden efter den 30 juni 2014. Av den skriftliga bevisning som kommunen lagt fram framgår samtidigt att kommunen i december 2015 beslutade om en detaljplan som omfattade arrendeområdet och att kommunen, efter föreningens överklagande av detaljplanebeslutet, anförde att arrendet hade upphört per den 30 juni 2014. Det står också klart att företrädare från kommunen därefter, vid ett möte med företrädare för föreningen i mars 2016, uttryckte denna uppfattning.

Den sammantagna bilden av det som kommit fram om parternas efterföljande ageranden är att kommunen först i samband med att detaljplanen för fastigheten antogs fann skäl att se till så att föreningens nyttjande av marken skulle upphöra. Detta talar för att tilläggsavtalet ska ges den tolkning som föreningen har gjort gällande. Å andra sidan ligger dessa förhållanden omkring 30 år framåt i tiden från det att tilläggsavtalet ingicks, vilket minskar dess betydelse vid tolkningen av det ursprungliga avtalet. Det som föreningen fört fram om kommunens förprocessuella ageranden år 2022 kan inte ges någon särskild betydelse vid tolkningen.

En helhetsbedömning av de anförda omständigheterna leder till slutsatsen att föreningens arrende enligt tilläggsavtalet upphörde den 30 juni 2014.

Har tilläggsavtalet ändrats eller har ett nytt arrendeförhållande uppkommit?

Inledning
Föreningen har gjort gällande att tilläggsavtalet i första hand har fått ett annat innehåll än det ursprungliga eller, i andra hand, att ett nytt arrendeförhållande därigenom har uppkommit – i båda fallen med följden att föreningen har rätt att bli kvar på området. I denna del har föreningen inte, i den mening som avses i 17 kap. 3 § rättegångsbalken, åberopat några andra konkreta omständigheter till stöd för sina påståenden än *att* föreningen efter den 30 juni 2014 har fortsatt att nyttja arrendeområdet, *att* föreningen betalat årlig arrendeavgift för andra halvan av år 2014 och hela år 2015 och 2016 utan att kommunen invänt mot betalningarna samt *att* kommunen först i januari 2016

betalade tillbaka avgifterna för tiden efter den 30 juni 2014. Dessa omständigheter är ostridiga.

Fråga om avtalet ändrats

Tingsrätten inleder med att pröva om tilläggsavtalet ändrats på det sätt som föreningen gjort gällande. Därvid kan konstateras att de omständigheter som föreningen åberopat, frånsett betalningen av hela 2014 års arrendeavgift, ligger i tiden efter det att arrendeavtalet, enligt tingsrättens föregående bedömning, hade upphört att gälla. Att i efterhand och genom konkludent handlande ändra innehållet i ett tidsbestämt avtal som upphört att gälla kan inte komma i fråga. Fråga är då om föreningens betalning av arrendeavgiften för hela år 2014 och kommunens efterföljande passivitet, dvs. underlåtenhet att innan avtalet upphörde återbetala det överskjutande avgiftsbeloppet för juli–december, kan anses ha medfört en ändring av tilläggsavtalet.

För att ett avtal ska komma till stånd krävs, såväl när det gäller ändring av ett befintligt avtal som ett nytt avtalsförhållande, som utgångspunkt att parterna ger uttryck för samstämmiga viljeförklaringar. Den ena partens tystnad eller passivitet leder alltså normalt inte till avtalsbundenhet. För att en parts passivitet ska få den följden att ett befintligt avtal ska anses ändrat, måste passiviteten typiskt sett kunna ges verkan som en viljeförklaring. Detta förutsätter i sin tur som huvudregel att den passiva avtalsparten har varit medveten om och haft insikt i att avtalstillämpningen avvikit från vad som ursprungligen avtalats (se NJA 2018 s. 717). Föreningen har inte åberopat omständigheter av innebörden att kommunen hade insikt i att arrendet skulle upphöra den 30 juni 2014. Redan detta innebär att avtalet inte kan anses ha ändrats enligt vad föreningen påstått.

Fråga om ett nytt avtal ingåtts efter den 30 juni 2014

I rättsfall avseende bostadshyra har Högsta domstolen uttalat att ett nytt hyresförhållande kan uppkomma om en hyresvärd, efter det att ett hyresförhållande har upphört, fortsätter att ta emot hyra och under en längre tid underlåter att ansöka om avhysning. Det nya avtalet anses då enligt allmänna avtalsrättsliga principer formlöst

ingånget genom passivitet och konkludent handlande. Ett viktigt skäl för att i sådana situationer ge parternas konkludenta handlande och passivitet avtalsverkningar tycks ha varit de sociala olägenheter som kan uppstå för den hyresgäst vars boendesituation hålls svävande under lång tid (se NJA 2008 s. 910, 1981 s. 409 och Svea hovrätts dom den 28 februari 2012 i mål T 4931-11). Som tidigare nämnts gör sig inte sociala hänsyn gällande med någon nämnvärd styrka i fråga om avtal om lägenhetsarrende. Till skillnad mot vad som gäller för bostadshyresavtal gäller dessutom ett skriftlighetskrav, låt vara dispositivt, för avtal om lägenhetsarrende (se 8 kap. 3 § tredje stycket jordabalken). Mot denna bakgrund finns det anledning att kräva ett mer kvalificerat handlande, i bemärkelsen att handlandet gett tydligare uttryck för en parts vilja att ingå avtal, för att avtal av sistnämnda typ ska anses ingånget genom konkludent handlande.

Det är i detta fall ostridigt att den arrendeavgift som föreningen betalade uppgick till 300 kr per år samt att kommunen mottog avgiften i december månad 2013, 2014 och 2015 utan att återbetala beloppen och med vetskap om att föreningen alltjämt nyttjade arrendeområdet. Först ett och ett halvt år efter att arrendet hade upphört återbetalade kommunen de erlagda avgifterna. Föreningen har i denna del inte åberopat några närmare omständigheter kring kommunens ageranden före och efter den 30 juni 2014. Av de nämnda rättsfallen framgår att omständigheter liknande de som föreningen har åberopat i hyresrättsliga sammanhang har ansetts tillräckliga för att nya hyresavtal skulle anses ha uppkommit. Omständigheterna talar därför med viss styrka för att ett nytt arrendeavtal uppkommit i detta fall. Samtidigt begränsas betydelsen av dessa omständigheter av att kommunen, fastän arrendetiden enligt tilläggsavtalet hade upphört, enligt allmänna principer hade rätt till skälig ersättning för föreningens nyttjande av dess mark (jfr NJA 1993 s. 13, 2007 s. 519). Dessutom uppgick arrendeavgiften till ett lågt belopp och betalades endast en gång per år. Sammantaget har de omständigheter som föreningen åberopat i denna del inte varit sådana att kommunen blivit bunden av ett nytt arrendeavtal genom att förhålla sig passiv.

Sammanfattande slutsats i avhysningsfrågan

Tingsrättens bedömningar innebär att arrendet enligt 1994 års tilläggsavtal upphörde den 30 juni 2014. Avtalstiden har inte ändrats till att gälla under längre tid än så. Därefter har inte heller något nytt arrendeavtal träffats genom parternas formlösa ageranden och passivitet. Föreningen saknar alltså rätt att vara kvar på arrendeområdet. Kommunens yrkande om att föreningen ska förpliktas att avflytta därifrån ska därför bifallas.

Omedelbar verkställighet

Kommunen har fört fram att arrendeområdet är detaljplanelagt inom ramen för ett större pågående exploateringsprojekt på fastigheten. Föreningen har inte ifrågasatt detta, men förnekat att deras fortsatta verksamhet på platsen skulle medföra dröjsmål och kostnader i projektet. Det som kommunen har fört fram i denna fråga får visst stöd av det avgörande från Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt som kommunen har lagt fram. Vid en helhetsbedömning anser tingsrätten att det finns skäl att förordna om att domen får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft.

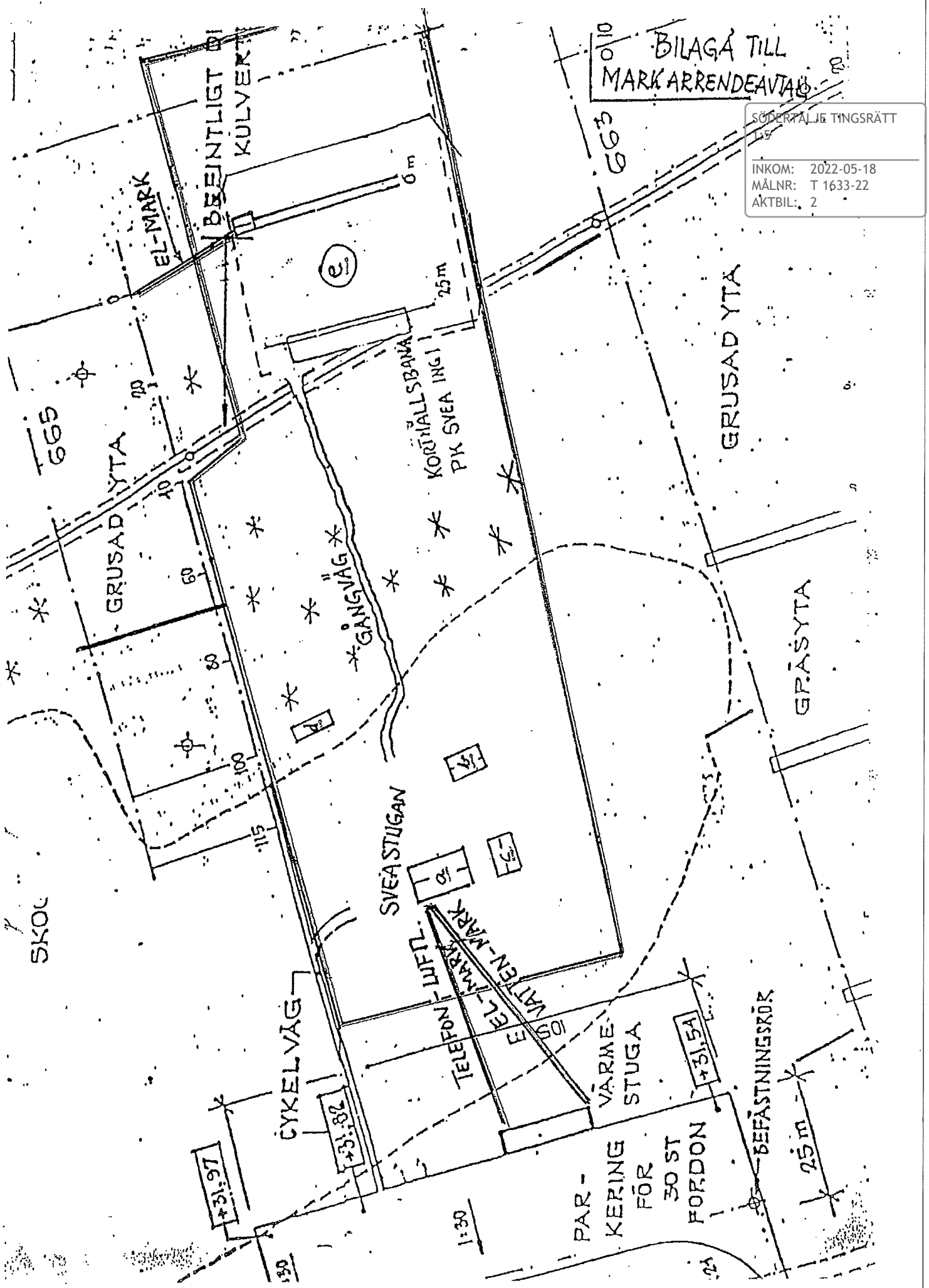
Rättegångskostnader

Som tappande part är föreningen skyldig att ersätta kommunens rättegångskostnad. Kommunen har begärt ersättning med 335 225 kr, varav 328 025 avser ombudsarvode. Föreningen har godtagit 122 784 kr som skälig ersättning vad gäller ombudsarvode. Tingsrätten anser att det belopp som kommunen har begärt ersättning med är skäligt. Föreningen ska alltså förpliktas att ersätta kommunen med det begärda beloppet. Att ränta ska löpa på beloppet följer av lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (TR-02)
Överklagande ställt till Svea hovrätt ges in till tingsrätten senast den 5 juli 2023.
Prövningstillstånd krävs.

Petter Isoz

Bilaga 1


BILAGA TILL
MARKARRENDEAVTAL
SÖDERTÄLJE TINGSRÄTT
1:5
INKOM: 2022-05-18
MÅLNR: T 1633-22
AKTBIL: 2
BEFINTLIGT DI
KULVERT
EL-MARK
665
663
GRUSAD YTA
GRUSAD YTA
GRÄSYTA
KORTHÄLLSBANA
PK SVEA ING I
GÅNGVÄG
SVEA STUGAN
TELEFON-LUFTL.
EL-MARK
VATTEN-MARK
VÄRME STUGA
CYKELVÄG
PAR-KERING FÖR 30 ST FORDON
BEFÄSTNINGSRÖR
25 m
1:30
+31,97
+31,82
+31,54
SKOG

SVERIGES DOMSTOLAR

Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutnings-överklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.

2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).

3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhand-ling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.

6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11