

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

Mål nr  
T 4509-02

meddelad i Stockholm den 25 maj 2004

KLAGANDE

RW

Ombud: förbundsjuristen JM

MOTPART

LS

Ombud: advokaten ME

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten över Skåne och Blekinge, avd. 1, dom den 12 november 2002  
i mål T 716-01

---

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen tingsrättens  
domslut beträffande punkterna 2 och 4 samt befriar RW från ersättnings-

skyldighet gentemot LS enligt punkt 3 i hovrättens domslut.

RWs yrkande om åläggande för LS att ersätta RW för rättegångskostnad i hovrätten avvisas.

Högsta domstolen förpliktar LS att ersätta RW för rättegångskostnad i Högsta domstolen med sextioniotusenfemhundraåttioen (69.581) kr, varav 63.000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

#### YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

RW har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens dom fastställer tingsrättens dom. Efter överklagandetidens utgång har RW vidare yrkat att Högsta domstolen tillerkänner honom ersättning för hans rättegångskostnad i hovrätten.

LS har bestritt yrkandena.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

#### DOMSKÄL

Som tingsrätten funnit får RWs brev till LS den 28 oktober 1999 anses ha inneburit en uppsägning som varit avsedd att ha omedelbar verkan. En första fråga i

målet är om RW haft rätt att säga upp nyttjanderättsavtalet.

Av utredningen framgår att RW någon gång under åren 1983–1985 muntligen gav LS rätt att under markytan på RWs fastighet anlägga och bibehålla en brunn för uppsamling av vatten från ett dikningsföretag. På LSs fastighet fanns då redan en sådan brunn samt en borrad brunn, vars vatten dock på grund av sin natriumhalt var mindre lämpligt för LSs trädgårdsodling. Något vederlag avtalades inte för upplåtelsen och har inte heller betalats. Varken upplåtelsens varaktighet eller formerna för dess upphörande var på tal mellan RW och LS när upplåtelsen skedde.

När en nyttjanderätt till fast egendom upplåts utan vederlag är det inte fråga om arrende eller hyra utan om en särskild avtalstyp som i jordabalken regleras endast av dess 7 kap. Sker upplåtelsen utan tidsbegränsning kan den gälla antingen för all framtid med den begränsning som följer av 7 kap. 5 § jordabalken, varvid avtalet inte kan sägas upp annat än under speciella förutsättningar (jfr NJA 1961 s. 642), eller tills vidare, varvid avtalet även utan sådana förutsättningar kan sägas upp med iakttagande av skälig uppsägningstid. Vissa typer av upplåtelser kan antas normalt gälla för all framtid, andra normalt för obestämd tid, dvs. tills vidare, men någon allmän tolkningsregel har ansetts svår att uppställa (jfr bl.a. Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 701). Som Högsta domstolen funnit i sin dom den 6 april 2004 i mål T 269-01 blir det i fall av benefika nyttjanderätter utslagsgivande vad som kan utrönas om upplåtarens avsikt. I det målet, där upplåtelsen hade generationsskiftesinslag, fanns flera omständigheter som talade för att upplåtaren hade avsett att upplåtelseerna skulle gälla för all framtid.

En utgångspunkt vid en upplåtelse av den typ som är aktuell i detta mål – en benefik upplåtelse mellan obesläktade grannar till gagn för nyttjanderätts-havarens näringsverksamhet snarare än för hans fastighet som sådan – måste anses vara att upplåtelsen är avsedd att vara för obestämd tid, om annat inte kan utrönas. Det innebär att den kan sägas upp, med skälig uppsägningstid, även när några särskilda omständigheter som enligt 1961 års rättsfall ger uppsägnings- eller hävningsrätt vid avtal för all framtid inte är för handen. Vad som är skälig uppsägningstid kan växla från fall till fall beroende på omständigheterna, t.ex. om nyttjanderättshavaren lagt ned kostnader för att utnyttja den upplåtna egendomen och hur lång tid upplåtelsen bestått när uppsägning kommer i fråga.

I förevarande mål saknas stöd för antagande att RWs avsikt skulle ha varit att upplåtelsen till LS skulle gälla för all framtid. Den skall alltså anses ha gällt tills vidare och kunde följaktligen sägas upp. Som tingsrätten funnit bör en skälig uppsägningstid inte understiga sex månader och i detta fall med hänsyn till odlingssäsongerna snarare anses vara tolv månader; i vart fall har RW inte ägt i slutet av oktober 1999 säga upp avtalet med verkan förrän efter sommaren 2000.

RW har alltså haft rätt att säga upp nyttjanderättsavtalet, men han har inte iakttagit skälig uppsägningstid. Han är därför ersättningsskyldig mot LS till följd av avtalsbrott.

LSs skadeståndsyrkande avser – sedan RW godtagit att utge viss ersättning för direkt skada enligt tingsrättens dom – indirekt skada till följd av nyttjanderättens upphörande och RWs åtgärd att delvis avlägsna och i övrigt fylla igen brunnen. Han har yrkat ersättning i första hand för utebliven nettointäkt av arrende under

år 2000 och i andra hand för produktionsbortfall i den odling han själv bedrev under samma år.

Av LSs egna uppgifter framgår att han på grund av andra åtaganden – utan samband med RWs åtgärder – i september 1999 planerade att arrendera ut växthusen och avbeställde en tidigare gjord beställning av tomatplantor för det kommande årets odling. Av förhöret med LM i hovrätten måste emellertid anses framgå att förhandlingarna aldrig ledde till något avtal om arrendering, att pris och tillträdesdag inte slutligt fixerats samt att LM själv under inga omständigheter skulle ha blivit part i avtalet som, om det hade kommit till stånd, i stället skulle ha träffats med en annan person, som inte hörts i målet. Även i andra avseenden föreligger oklarhet i vad mån RWs åtgärder påverkade LSs möjligheter att utarrendera växthusen. LS har därför inte styrkt att han gått miste om den påstådda arrendeintäkten till följd av RWs åtgärder.

När något arrendeavtal inte kom till stånd gjorde LS i januari 2000 en ny beställning av tomatplantor, som kom att levereras några veckor senare än vad som skulle ha varit fallet enligt LSs ursprungliga beställning. Denna försening måste emellertid anses vara föranledd främst av LSs avbeställning, och denna var, som nyss framgått, i sin tur orsakad inte av RWs åtgärder utan av LSs egna planer på att inte själv driva odling i växthusen under år 2000. Inte heller i detta hänseende har LS styrkt att RW orsakat honom ersättningsgill skada.

LSs skadeståndstalan skall därför, såvitt den nu är i fråga, ogillas.

RW har i överklagandet till Högsta domstolen yrkat ändring av hovrättens dom

och fastställelse av tingsrättens dom. Han får därmed anses ha yrkat befrielse från den skyldighet hovrätten ålagt honom att ersätta LS för dennes kostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt yrkat ersättning för sin kostnad vid tingsrätten enligt vad som bestämts i tingsrättens dom. Hans överklagande kan däremot inte anses omfatta också ett yrkande om åläggande för LS att ersätta RWs kostnad i hovrätten. Eftersom ett sådant yrkande framfördes först efter överklagandetidens utgång kan det inte tas upp till prövning.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Munck, Thorsson (referent), Regner,  
Dahllöf och Nyström  
Föredragande revisionssekreterare: Hullmann