

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 21 oktober 2011

Mål nr

Ö 3072-09

## **KLAGANDE**

ELS

Ombud: Advokat P-AB

## **MOTPART**

RA

Ombud: Advokat BD

## **SAKEN**

Förlängning av arrendeavtal

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Göta hovrätts beslut 2009-06-25 i mål ÖÄ 3296-08

\_\_\_\_\_

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen förklarar att ELSs intresse att kunna förfoga över arrendestället på X 5:1 för åretruntboende påtagligt överväger RAs intresse av fortsatt arrende.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd i målet i övrigt.

Med ändring av hovrättens beslut förklarar Högsta domstolen att arrendeförhållandet mellan ELS och RA har upphört den 30 juni 2009.

RA medges uppskov med att avträda från arrendet till den 31 mars 2012. Arrendevillkoren ska gälla oförändrade till uppskovstidens utgång.

Med ändring av hovrättens beslut i fråga om rättegångskostnader befrias ELS från skyldigheten att ersätta RA för rättegångskostnad i hovrätten samt förpliktas RA att betala ELSs rättegångskostnad i hovrätten med 10 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 juni 2009 till dess betalning sker.

RA ska ersätta ELS för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 100 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens avgörande till dess betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

ELS har yrkat att Högsta domstolen med upphävande av hovrättens avgörande

ska fastställa arrendenämndens beslut. Hon har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria henne från skyldigheten att ersätta RA för hans rättegångskostnad i hovrätten samt förplikta RA att ersätta henne för rättegångskostnad där.

RA har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan huruvida utifrån vad hovrätten och arrendenämnden funnit utrett i fråga om hinder mot nyttjande samt vanvård av arrendestället enligt 10 kap. 5 § första stycket 5 jordabalken ELSs intresse att kunna förfoga över arrendestället för året-runtboende påtagligt överväger RAs intresse av fortsatt arrende. Högsta domstolen har förklarat frågan om meddelande av prövningstillstånd rörande målet i övrigt vilande.

## SKÄL

### *Bakgrund*

1. Fastigheterna X 5:1 och 6:1 ägs av ELS. X 5:1, som har en areal om ca 2,5 ha, är omgiven av X 6:1, vars areal är ca 70 ha. ELS förvärvade X 6:1 i augusti 2002 och X 5:1 i september året därpå. Hon och hennes make är bosatta i mangårdsbyggnaden på X 6:1. Fastigheterna är belägna i anslutning till sjön Y.

2. På X 5:1 finns en mindre bostadsbyggnad, ett torrdass och en sjöbod med brygga. Byggnaderna, som ägs av RA, har funnits på fastigheten sedan mitten av 1900-talet. De ägdes tidigare av RAs farfar. RA förvärvade byggnaderna år 1981 och det är klarlagt att det är fråga om ett bostadsarrende. Arrendemarken, på vilken bostadshuset och torrdasset finns, är omkring 400 kvadratmeter stor. Sjöboden är inte belägen på arrendemarken.
3. I september 2006 sade ELS reservationsvis upp arrendeavtalet varefter hon yrkade att arrendenämnden i Linköping skulle förklara att arrendeförhållandet skulle upphöra den 30 juni 2009 eller, i andra hand, fastställa viss högre arrendeavgift. ELS åberopade bl.a. att RA åsidosatt sina skyldigheter som arrendator, att arrenderätten därför var förverkad och att hon avsåg att använda arrendemarken för egen del för att bygga en åretruntbostad.
4. Arrendenämnden fann att uppförandet av ett nytt bostadshus för permanentboende i och för sig utgjorde saklig grund för uppsägning, men att ELS inte hade visat tillräckliga skäl för att arrendeförhållandet skulle upphöra med tillämpning av bestämmelserna i 10 kap. 5 § första stycket 5 jordabalken. Däremot förelåg enligt nämnden skäl för uppsägning med stöd av den s.k. generalklausulen i 10 kap. 5 § första stycket 6. Nämnden fann även att RA hade åsidosatt sina förpliktelser som arrendator i sådan mån att arrendeförhållandet inte skulle förlängas. Arrendenämnden förklarade därför att arrendeavtalet skulle upphöra.
5. Hovrätten fann i det överklagade beslutet att det hade förekommit viss vanvård på arrendestället, men att omständigheterna var sådana att det som lagts RA till last var av endast ringa betydelse och att arrenderätten därmed

inte var förverkad. RA hade inte heller i övrigt åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendet skulle upphöra.

6. Hovrätten kom vidare fram till att ELS hade gjort sannolikt att hon skulle använda arrendestället för bebyggelse av annat slag, men att hon inte hade ett så starkt intresse av att förlägga den planerade bebyggelsen på just den arrenderade marken att hennes intresse påtagligt övervägde RAs intresse av ett fortsatt arrende. Det fanns därmed inte tillräckliga skäl för att bryta RAs besittningsskydd på den grunden. Det hade inte heller framkommit sådana skäl som krävs för att skyddet skulle brytas med tillämpning av generalklausulen. Hovrätten återförvisade ärendet till arrendenämnden för prövning av arrendevillkoren.

*Tillämpliga regler m.m.*

7. Av 10 kap. 5 § jordabalken framgår det att arrendatorn vid ett bostadsarrende, trots jordägarens uppsägning, har rätt till förlängning av arrendeaftalet utom i vissa särskilt uppräknade situationer. Sålunda gäller bl.a. enligt första stycket 5 att det saknas rätt till förlängning när jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen samt jordägarens intresse av att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende. Prövningstillståndet tar sikte enbart på den avvägning som ska göras mellan jordägarens och arrendatorns intressen.

8. Arrendereglerna reformerades år 1968. Ett syfte bakom reformen var att väsentligt stärka rättsställningen för de arrendatorer som ägde eller tänkte uppföra ett eget bostadshus på den arrenderade marken. Reformen tog i fråga

om bostadsarrende framför allt sikte på sommarstugor och annan fritidsbebyggelse. (Se NJA II 1968 s. 144.)

9. Besittningsskyddet vid uppsägning utgör en grundläggande beståndsdel i bostadsarrendatorns rättigheter gentemot jordägaren. Sålunda framhålls det i lagförarbetena att starka skäl talar för att bostadsarrendatorn tillförsäkras viss garanti för att hans besittning av den arrenderade jorden inte blir endast tillfällig och för att han vid arrendeperiodens slut inte blir utlämnad åt jordägarens godtycke. Samtidigt understryks det att ett besittningsskydd inte får medföra ett alltför stort ingrepp i parternas avtalsfrihet. Avsikten med besittningsskyddet är således inte att arrendemarken mer eller mindre definitivt ska undandras jordägaren. Denne bör inte heller hindras från att använda marken på annat sätt om det föreligger ett legitimt behov av det. (Se NJA II 1968 s. 155 f.)

10. I lagförarbetena framhålls att den ändring som jordägaren vill göra måste framstå som ekonomiskt befogad (se NJA II 1968 s. 163). Jordägarens intressen måste emellertid kunna beaktas även då planerna på nybyggnation inte har en omedelbar ekonomisk bakgrund. Främst blir detta aktuellt när jordägaren avser att uppföra en permanentbostad åt sig själv (se Bror Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, 1985, s. 86, med hänvisning till Mauritz Bäärnhjelm, Bostads- och anläggningsarrende, 1969, s. 62, se även Mauritz Bäärnhjelm m.fl., Arrendelagen, supplement 21, s. 10:15).

#### *Bedömningen i detta fall*

11. Arrendeupplåtelsen avser mark för uppförande av byggnad för fritidsändamål. Utgångspunkten för Högsta domstolens prövning är att ELS har gjort sannolikt att arrendestället ska användas av henne och hennes make för en

permanentbostad, dvs. för annan bebyggelse än vad arrendet upplåtits för i den mening som avses i 10 kap. 5 § första stycket 5 jordabalken.

12. Att RA och hans farfar har arrenderat marken sedan 1950-talet och att arrendet avser en plats med stora naturvärden talar för att arrendeförhållandet ska bestå.

13. RA har emellertid knappast alls nyttjat arrendestället sedan år 1997. Arrendenämnden fann att det inte var visat att detta berott på att ELS hindrat RA från att nyttja arrendet. Hovrätten fann att det hade förekommit viss vanvård men att den var av ringa betydelse.

14. ELSs uppgift att uppförandet av en permanentbostad på X 5:1 ingår som ett led i ett generationsskifte på X 6:1 och att den fastigheten ska tas över av en dotter får godtas. ELS kommer därmed inte att på sikt kunna förfoga över marken på X 6:1. Utredningen i Högsta domstolen ger vidare stöd för att annan placering av permanentbostaden på X 5:1 är olämplig.

15. Högsta domstolen finner mot bakgrund av det anförda att ELS har ett så starkt intresse av att kunna förfoga över arrendestället att det påtagligt överväger RAs intresse av fortsatt arrende. Den dispenserade frågan ska besvaras i enlighet härmed.

16. Vid denna bedömning ska prövningstillstånd meddelas i målet i övrigt.

17. Uppsägning av arrendet har skett. Med hänsyn till den bedömning Högsta domstolen har gjort i det föregående ska arrendeförhållandet enligt 10 kap. 5 § första stycket 5 jordabalken anses ha upphört vid den tidpunkt som arrende-

nämnden har angett, dvs. den 30 juni 2009. Hovrättens dom ska ändras i  
enlighet härmed.

18. Bifalls jordägarens begäran om att arrendeavtalet ska upphöra att gälla får  
enligt 9 kap. 13 § och 10 kap. 6 a § jordabalken skäligt uppskov med att av-  
träda arrendestället medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det. RA har  
begärt uppskov under två kalenderår räknat från Högsta domstolens avgöran-  
de. ELS har medgett uppskov med två månader. RA bör medges uppskov till  
den 31 mars 2012.

19. RA ska ersätta ELS för hennes rättegångskostnad i hovrätten.

20. ELS har yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i Högsta domstolen  
med 150 000 kr motsvarande 70 timmars arbete. RA har godtagit ett belopp  
om 41 250 kr, inklusive mervärdesskatt. Ett ombudsarvode om 100 000 kr får  
med hänsyn till målets art och omfattning anses skäligt.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ella Nyström, Gudmund Toijer,  
Göran Lambertz, Ingemar Persson (referent) och Martin Borgeke  
Föredragande justitiesekreterare: Anders Norin