

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 19 oktober 2016

Ö 5827-14

KLAGANDE

1. KA

2. LA

Ombud för 1 och 2: Advokat BO

MOTPARTER

1. AG

2. I-BG

3. AH

4. UH

5. EH

6. MH

7. GJ

Dok.Id 125466

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45-12:00
13:15-15:00

8. PJ

9. LJ

10. AL

11. I-LN

12. KO

13. YO

14. PQ

15. GS

Ombud för 1–15: Advokat P-AB

SAKEN

Avvisande av talan om ändring av arrendevillkor

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut 2014-11-13 i mål ÖÄ 659-13

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen undanröjer hovrättens beslut och återförvisar målet dit för fortsatt behandling.

Det ankommer på hovrätten att pröva frågan om rättegångskostnader i hovrätten och Högsta domstolen i samband med målet efter dess återupptagande.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KA och LA har yrkat att Högsta domstolen ska undanröja hovrättens beslut och återförvisa målet till hovrätten för prövning av arrendeavgiftens storlek från den 1 januari 2013. Vidare har klagandena yrkat att Högsta domstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta motparterna för rättegångskostnader i hovrätten och att motparterna i stället solidariskt ska ersätta klagandenas kostnader i hovrätten.

AG m.fl. har motsatt sig att beslutet ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. KA och LA (jordägarna) arrenderar ut tomter för bostadsändamål till AG m.fl. (arrendatorerna). Arrendeavtalen gällde under fem år till utgången av år 2012. I slutet av år 2011 sade jordägarna upp arrendeavtalen för villkorsändring och begärde för den kommande perioden en högre arrendeavgift än vad som tidigare hade utgått. Arrendatorerna motsatte sig villkorsändringen.

2. Den 27 september 2012 gav jordägarna in en ansökan till arrendenämnden. Under rubriken ”Yrkande” angav jordägarna ”Medling vid förlängning av arrendeavtal” och under rubriken ”Anledning till ansökan” angav de bl.a. att de inte kunde komma överens med arrendatorerna om den nya arrendeavgiften. Till ansökan fogades vissa handlingar, inklusive kopia av uppsägningshandlingen och förslaget till nytt arrendeavtal med den höjda avgiften. Av en komplettering, som gavs in den 9 oktober 2012, framgick det att andra personer som arrenderade tomter på de aktuella fastigheterna hade accepterat jordägarnas förslag till nytt arrendeavtal. Det framgick också av kompletteringen att arrendatorer i området med andra jordägare hade accepterat motsvarande arrendenivåer.

3. Arrendenämnden registrerade och behandlade jordägarnas ansökan som ett prövningsärende. Nämnden höll sammanträde med parterna den 12 december 2012. I protokollet antecknades att ”jordägarna yrkar enligt ansökan, d.v.s. att villkoren i arrendeavtalen från och med den 1 januari 2013 ska ändras i enlighet med insänt kontraktsförslag”. Arrendatorerna motsatte sig yrkandet. Arrendenämnden fastställde avgiften för det fortsatta arrendet i enlighet med jordägarnas yrkande.

4. Arrendatorerna yrkade i hovrätten att rätten skulle undanröja arrendenämndens beslut och avvisa jordägarnas yrkande om villkorsändring. Grunden för avvisningsyrkandet var att jordägarna inte i rätt tid hade hänskjutit tvisten utan endast ansökt om medling. Hovrätten inhämtade ett yttrande från arrendenämnden i vilket nämnden bl.a. uppgav att ansökan hade uppfattats som ett prövningsärende och att jordägarnas yrkande, liksom de omständigheter som åberopades, framgick av ansökan.

5. Hovrätten biföll arrendatorernas yrkande och avvisade jordägarnas ansökan.

Frågan i målet

6. Målet i Högsta domstolen gäller om jordägarna i rätt tid, enligt 10 kap. 6 a § och 9 kap. 10 § andra stycket jordabalken, till arrendenämnden har hänskjutit tvist om villkoren för förlängning av avtal avseende bostadsarrende.

Den rättsliga regleringen

7. En arrendenämnd har enligt lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) bland annat till uppgift att medla i arrendetvist, s.k. medlingstvist, och pröva tvist om villkorsändring vid bostadsarrende, s.k. prövningstvist (se 8 kap. 30 § jordabalken och 1 § första stycket 2 nämndlagen). Även om medling inte har begärts ska nämnden i en prövningstvist försöka förlika parterna (se 12 § första stycket nämndlagen).

8. Arrendenämnden ska tillämpa förvaltningslagen (1986:223) i den mån avvikande bestämmelser inte ges i nämndlagen. Under åren har det vid flera tillfällen föreslagits ändringar i regleringen av arrendenämndens verksamhet för att göra förfarandet mer domstolslikt. Lagstiftaren har emellertid valt att inte genomföra de föreslagna ändringarna (se t.ex. prop. 1973:23 s. 131 f. och 199, prop. 1983/84:136 s. 77, prop. 2005/06:10 s. 42 och Ds 2016:4 s. 110 f.). Det har då sagts att det är angeläget att förfarandet inte binds genom en mängd förfaranderegler och att det är av vikt att nämnderna får förhållandevis fria händer att handlägga ärenden i de former som ter sig lämpligast och mest ändamålsenliga.

9. En parts begäran om villkorsändring avseende ett bostadsarrende ska delges motparten senast ett år före arrendetidens utgång (se 10 kap. 3 § och 8 kap. 8 § jordabalken). Om villkorsändringen inte godtas av motparten måste part som önskar villkorsändringen hänskjuta tvisten till arrendenämnd. Ett sådant hänskjutande ska ske senast två månader före den löpande arrende-

periodens utgång. Om en tvist inte hänskjuts i föreskriven ordning blir begäran om villkorsändring utan verkan. (Se 10 kap. 6 a § och 9 kap. 10 § jordabalken.) Arrendenämnden ska på eget initiativ beakta fristen om två månader (jfr Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen [Zeteo, 1 april 2016], kommentaren till 12 kap. 49 § jordabalken och Håkan Julius, Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister, 2016, s. 70 och 262 ff.).

10. Kravet i 9 kap. 10 § jordabalken på att jordägaren ska hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom två månader omfattar både prövningstvister och medlingstvister (se även 8 § första stycket nämndlagen). Fristen motiveras huvudsakligen av att arrendatorn i god tid ska få kunskap om exempelvis vilken villkorsändring som jordägaren kräver (se prop. 1983/84:136 s. 75).

11. Enligt huvudregeln i 8 § nämndlagen ska prövnings- eller medlingstvist hänskjutas till arrendenämnden genom en skriftlig ansökan. För att en part ska anses ha hänskjutit en prövningstvist till arrendenämnden krävs att hänskjutandet innehåller uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Om ansökan i stället avser en medlingstvist behöver bara tvistens beskaffenhet anges. I förarbetena motiveras detta med att ett krav på ett angivande av yrkandet och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet för dessa fall inte skulle fylla någon egentlig funktion (se prop. 2005/06:10 s. 69).

12. Om parterna i en medlingstvist inte träffar någon förlikning ska tvisten skrivas av (jfr 12 § tredje stycket nämndlagen). En konsekvens av reglerna är att om en part bara har begärt medling och då lämnat uppgift endast om tvistens beskaffenhet och om medlingstvisten därefter skrivs av senare än två månader före den löpande arrendeperiodens utgång, förlorar den hänskjutande parten sin möjlighet att få till stånd en villkorsändring för den kommande arrendeperioden.

Bedömningen av en ansökan

13. Av regleringen följer att det är av betydelse för båda parter om en hänskjuten tvist är att uppfatta som en begäran endast om att arrendenämnden ska medla i arrendetvisten eller som en begäran om att nämnden ska pröva, och därmed avgöra, en tvist om villkoren för en förlängning av arrendeavtalet. De särskilda förutsättningar som gäller för arrendenämndens verksamhet, däribland att förfarandet inte binds genom en mängd förfaranderegler och att parterna bör kunna uppträda inför nämnden utan stöd av juridiskt ombud (jfr t.ex. prop. 2005/06:10 s. 30 f. och Ds 2016:4 s. 110), gör att det finns skäl för nämnden att vid sin prövning av vad den hänskjutna tvisten avser ta hänsyn till allt underlag som har tillställts nämnden. Eventuella brister i uttryckssätt bör vid en sådan funktionell prövning spela en underordnad roll, så länge det av omständigheterna är möjligt, även för motparten, att bedöma vad ärendet avser.

14. Om en ansökan är ofullständig, kan nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna (8 § nämndlagen). Förfarandet bygger på en aktiv processledning från nämndens sida, och otydligheter i en ansökan bör därför många gånger kunna redas ut under handläggningen. Det är dock angeläget att så sker redan i ett inledande skede, när otydligheterna gäller grundläggande förhållanden. I ärenden inför nämnden, där enskilda intressen står mot varandra, är det sålunda betydelsefullt att också motparten på ett tidigt stadium får klart för sig vilken typ av förfarande som har inletts, eftersom olika rättsverkningar är knutna till förfarandena.

Prövningen i detta fall

15. Jordägarna gav den 27 september 2012 in en ansökan till arrendenämnden. Ansökan kompletterades den 9 oktober 2012 och alltså inom fristen

om två månader före den löpande arrendeperiodens utgång. Också vad som anfördes i denna komplettering ingick därför i ansökningsunderlaget.

16. Jordägarna har i ansökningsblankettens ruta för ”Yrkande” uppgivit ”Medling vid förlängning av arrendeavtal”. Ansökningsunderlaget innehöll dock inte bara en beskrivning av tvistens beskaffenhet utan också förslag till nytt arrendeavtal med den höjda avgiften (samma för samtliga arrendatorer) och information om arrendenivån för ett antal jämförelseobjekt. Att dessa uppgifter lämnades av jordägarna talar för att jordägarnas syfte med ansökan var att arrendenämnden skulle pröva tvisten om begärd villkorsändring. Av de lämnade uppgifterna framgick också för arrendatorerna den ändring av arrendeförhållandet som jordägarna önskade få till stånd. Informationen i ansökan var alltså tillräcklig för att arrendatorerna skulle kunna tillvarata sina intressen i den fortsatta prövningen.

17. De uppgifter som lämnades i ansökningsunderlaget får anses ha haft ett sådant innehåll att de uppfyller kravet på uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Även om jordägarna använde uttrycket ”medling” i sin ansökan var det riktigt av arrendenämnden att behandla jordägarnas ansökan som ett hänskjutande av villkorstvisten för prövning av nämnden enligt 10 kap. 6 a § och 9 kap. 10 § andra stycket jordabalken.

18. Hovrättens avvisningsbeslut ska därmed undanröjas och målet återförvisas dit för fortsatt handläggning. Det ankommer på hovrätten att pröva frågan om rättegångskostnader i hovrätten och Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Johnny Herre
(referent), Lars Edlund, Stefan Johansson och Mari Heidenborg
Föredragande justitiesekreterare: Anna Tikkanen