

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 29 juni 2017

Mål nr

Ö 3361-16

KLAGANDE

1. MIJ

2. TJ

Ombud för 1 och 2: Advokat LA

MOTPART

Länsstyrelsen i Jämtlands län

831 86 Östersund

Ombud: JP

SAKEN

Avvisande av talan m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Nedre Norrlands beslut 2016-06-23 i mål ÖÄ 562-15

Dok.Id 135292

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

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut på så sätt att Länsstyrelsen i Jämtlands län yrkande om avvisning avslås även i den del som gäller fastställande av kostnad. Det innebär att vad hovrätten har förordnat i första stycket i sitt beslut inte längre gäller.

Högsta domstolen förpliktar Länsstyrelsen i Jämtlands län att ersätta TJ och MIJ för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 25 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

TJ och MIJ har yrkat att Länsstyrelsen i Jämtlands län yrkande om avvisning av ansökan om fastställande av ersättning för kostnader för utfört arbete ska avslås.

Länsstyrelsen har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. TJ och MIJ arrenderade av staten genom ett jordbruksarrende en s.k. fjällägenhet, som ligger i ett väglöst fjällområde vid den norska gränsen. De bodde på fastigheten och bedrev jordbruk, hantverk och turistverksamhet. I maj 2009 brann bostadshuset ned av oklar anledning. TJ och MIJ anmodade under sommaren länsstyrelsen att bygga upp huset, men länsstyrelsen motsatte sig detta. De lät därför själva uppföra ett nytt bostadshus på hösten.
2. TJ och MIJ ansökte därefter hos arrendenämnden om att nämnden skulle fastställa dels statens byggnadsskyldighet för det nedbrunna huset, dels

kostnaderna för arbetet med att återuppföra det (tre miljoner kr). Länsstyrelsen invände att arrendenämnden inte var behörig att pröva dessa frågor, med hänvisning till att en sådan prövning bara kan göras innan arbetena utförs.

3. Arrendenämnden fann att den var behörig att pröva ansökningen och biföll TJs och MIJs yrkanden i sak. Hovrätten har däremot funnit att arrendenämndens behörighet omfattar endast frågan om byggnadsskyldighet, inte den om fastställande av kostnader för arbetet. Hovrätten har därför avvisat TJs och MIJs talan i den sistnämnda delen. Hovrätten har ännu inte prövat yrkandet om fastställande av byggnadsskyldighet i sak.

4. Frågan i målet är om en arrendenämnd är behörig att pröva en ansökan om fastställande av kostnad för arrendatorns arbete även efter det att arbetet har utförts.

Jordägarens byggnadsskyldighet

5. I 9 kap. 18 § jordabalken regleras vissa frågor om jordägarens skyldigheter under arrendetiden och de påföljder som arrendatorn kan göra gällande om skyldigheterna eftersätts. Enligt paragrafens första stycke ska jordägaren bl.a. utföra nybyggnad om en byggnad skadas i sådan grad att åtgärderna behövs för att anläggningen ska kunna tjäna sitt avsedda ändamål. En viktig begränsning är att arbetet måste behövas med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Jordägaren behöver alltså inte lägga ned kostnader som inte är företagsekonomiskt motiverade. Om jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning avhjälpes bristen, får arrendatorn enligt paragrafens andra stycke utföra arbetet i jordägarens ställe.

6. Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet prövas av arrendenämnden. På begäran av arrendatorn ska nämnden även fastställa ”beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra” i jordägarens ställe. (Se 9 kap. 18 § tredje stycket jordabalken.)

7. Det finns en nära koppling mellan vilken byggnadsskyldighet som föreligger för jordägaren och vilka kostnader som är motiverade för arrendatorns arbete. Kostnaderna för arbetet kan i princip inte avse annat än vad som omfattas av jordägarens byggnadsskyldighet; arrendatorns arbete utförs i jordägarens ställe. Byggnadsskyldighetens omfattning är i sin tur beroende av den jordbruksekonomiska bedömningen av den aktuella investeringens lämplighet på längre sikt, en bedömning som alltså får betydelse också för fastställandet av kostnaderna för arbetet.

8. Det beslut som arrendenämnden fattar med stöd av 9 kap. 18 § tredje stycket jordabalken ska inte innehålla något uttalande om arrendatorns rätt att utföra arbetet. Det rör sig bara om ett fastställande av jordägarens byggnadsskyldighet och – i förekommande fall – kostnaden för arbetet. Talan om ersättning för arbetet får föras i allmän domstol. Med utgångspunkt i arrendenämndens fastställande av byggnadsskyldigheten ska domstolen då avgöra om det finns förutsättningar att ålägga jordägaren ersättningsskyldighet enligt 9 kap. 18 §. Om kostnaden för arbetet har fastställts av arrendenämnden, har arrendatorn rätt till det fastställda beloppet (9 kap. 18 § andra stycket).

Arrendenämndens behörighet

9. En arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor som enligt jordabalken ankommer på nämnden, bl.a. frågor som avses i 9 kap. 18 § jordabalken (se 8 kap. 30 § jordabalken och 1 § lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder). Arrendenämndens behörighet är därmed i detta fall beroende av den materiella regleringen i 9 kap. 18 §.

10. Lagen utgår uppenbarligen här från det normala fallet, nämligen att prövningen av byggnadsskyldighet och arbetskostnad görs innan arbetet utförs. Av lagtexten framgår inte vad som gäller i fråga om behörighet vid fastställande av byggnadsskyldighet och kostnader för det fallet att – som i målet – arrendatorn redan skulle ha utfört arbetet. Vid sin granskning framhöll

Lagrådet att det dock inte var möjligt att i någorlunda kortfattade lagbestämmelser uttömmande reglera de olika situationer som här kan uppstå, varför det i viss utsträckning måste överlämnas åt rättstillämpningen att finna skäligen och praktiska lösningar (se prop. 1970:20 s. 369).

11. Det grundläggande syftet med 9 kap. 18 § jordabalken är att skydda arrendatorns rätt när jordägaren inte uppfyller sina skyldigheter enligt arrendeaftalet. När arrendenämnden har beslutat om fastställande av kostnader, kan arrendatorn innan han inleder arbetet vara säker på att få ersatt detta belopp vid en eventuell domstolsprövning av jordägarens ersättningsskyldighet. Arrendenämndens sakkunniga prövning av byggnadsskyldighet och kostnader kan dock vara av värde för arrendatorn även efter det att arbetet har utförts, t.ex. i diskussioner med jordägaren eller vid övervägande om en rättegång ska inledas vid domstol för att få fastslaget jordägarens ersättningsskyldighet. Som framgår av det föregående är en jordbruksekonomisk bedömning avgörande inte bara för vilken byggnadsskyldighet som föreligger utan också för vilket arbete som arrendatorn får utföra. Det framstår som mindre ändamålsenligt om arrendatorn, efter att ha fått slutligt fastställt att jordägaren är byggnadsskyldig i det arrenderättsliga förfarandet, skulle behöva vända sig till domstol för att få prövat vilka kostnader för det arbete som har utförts i jordägarens ställe som han kan få ersatta. Det handlar ofta om brister av sådant slag att arrendatorn av praktiska skäl måste åtgärda dem snabbt.

12. I den arrenderättsliga litteraturen har också ansetts att arrendenämnden torde vara behörig att fastställa kostnaderna även för arbete som redan har utförts och att en sådan ordning framstår som rimlig (se Rolf Moberg, *Jordbruksarrende*, 1985, s. 95 f.).

13. Bestämmelserna i 9 kap. 18 § jordabalken får därmed förstås så att en arrendenämnd är behörig att pröva en ansökan om fastställande av kostnad för arrendatorns arbete även efter det att arbetet har utförts.

Slutsats

14. Den prövning som TJ och MIJ påkallar faller inom arrendenämndens behörighet enligt 9 kap. 18 § jordabalken.

15. Länsstyrelsens yrkande om avvisning ska därför avslås också i den del som gäller fastställande av kostnad för arbete, och hovrättens beslut ska ändras i enlighet med detta. Frågan om något belopp för arbete ska fastställas ska prövas i sak av hovrätten.

16. Vid denna utgång ska länsstyrelsen ersätta TJ och MIJ för deras rättegångskostnader i Högsta domstolen. Det råder inte tvist om beloppet.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Kerstin Calissendorff, Dag Mattsson (referent), Sten Andersson (skiljaktig), Stefan Johansson och Petter Asp (skiljaktig)
Föredragande justitiesekreterare: Andreas Löf



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2017-05-24

Mål nr
Ö 3361-16

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Sten Andersson är skiljaktig och anför.

Målet gäller frågan om en arrendenämnd är behörig att fastställa kostnaden för uppförande av en byggnad som, enligt arrendatorn, jordägaren har varit skyldig att uppföra enligt 9 kap. 18 § jordabalken och som arrendatorn har uppfört i jordägarens ställe.

Utgångspunkten vid bedömningen av denna fråga är att tvister mellan enskilda prövas av domstol. I detta mål är visserligen den ena parten staten. Staten har emellertid i detta fall samma ställning som en enskild part och den angivna utgångspunkten gäller därför även här. För att utgångspunkten ska frångås och prövningen överlämnas till en annan myndighet än domstol, t.ex. arrendenämnd, krävs stöd i lag (se 11 kap. 5 § regeringsformen).

Av 9 kap. 18 § jordabalken följer att jordägaren i vissa fall är skyldig att utföra vissa arbeten på arrendestället, bl.a. åtgärda skadad eller försliten byggnad. Om jordägaren inte fullgör denna skyldighet, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Frågan om jordägarens skyldighet att utföra arbete enligt paragrafen prövas, enligt paragrafens tredje stycke, av arrendenämnden. Där sägs också att arrendenämnden, på arrendatorns begäran, ska fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Dok.Id 137116

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

Såsom den sistnämnda bestämmelsen är utformad avser den enbart det fallet då det aktuella arbetet ännu inte är utfört. Frågan är då om paragrafen ändå ger stöd för arrendenämnden att på liknande sätt fastställa kostnaderna för redan utfört arbete.

Bestämmelsen om att arrendenämnden kan fastställa beräknad kostnad för arbete ska läsas tillsammans med vad som sägs i paragrafens andra stycke om att en arrendator som utför arbetet i jordägarens ställe har rätt till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Syftet med bestämmelserna måste antas vara att skydda arrendatorn mot den osäkerhet som annars skulle råda om hur omfattande och kostsamma åtgärder som arrendatorn kan vidta på jordägarens bekostnad; genom nämndens beslut blir arrendatorn garanterad ersättning för arbetet inom en viss kostnadsram och kan anpassa sitt arbete till denna ram.

Att lagtexten inte ger arrendenämnden någon motsvarande möjlighet att fastställa storleken av kostnader för redan utfört arbete får ses mot bakgrund av att det nu angivna syftet inte gör sig gällande sedan arbetet väl har utförts. Det talar för att bestämmelsen om fastställande av kostnader inte bör tolkas utöver sin ordalydelse.

Till bilden hör att ett arrendenämndsbeslut om fastställande av kostnaderna inte är exigibelt. Om jordägaren sedermera inte betalar det fastställda beloppet, måste arrendatorn vända sig till allmän domstol och utverka en fullgörelse-dom. När det finns ett beslut avseende en i förväg beräknad kostnad för arbetet torde – mot bakgrund av den materiella bestämmelse om arrendatorns rätt till ersättning som finns i 9 kap. 18 § andra stycket – utgången av en sådan domstolsprocess vanligen vara given. Vilken verkan ett arrendenämndsbeslut om kostnaderna för redan utfört arbete skulle ha vid en åtföljande domstolsprövning framstår däremot som oklart. Även detta talar för att den aktuella bestämmelsen inte bör tolkas utöver sin ordalydelse.

Det kan visserligen anföras praktiska skäl för att arrendenämnden, trots vad som nu har sagts, bör ha möjlighet att ta ställning även till kostnaderna för redan utfört arbete, bl.a. det förhållandet att nämnden får antas ha särskild sakkunskap om de frågor som därvid aktualiseras. Sannolikt skulle också nämndens ställningstagande kunna tilläggas i vart fall viss prejudiciell betydelse vid en efterföljande skadeståndstalan mot jordägaren. Enligt min mening kan det likväl inte i 9 kap. 18 § jordabalken tolkas in något lagstöd för att arrendenämnden självständigt ska kunna uttala sig om storleken av kostnaderna för redan utfört arbete. Inte heller annan lagstiftning ger sådant stöd.

Jag anser därför att hovrättens beslut – att avvisa yrkandet om att arrendenämnden ska fastställa kostnaderna för redan utfört arbete – ska stå fast. Överröstad i den delen är jag i övriga frågor ense med majoriteten.



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2017-05-24

Mål nr
Ö 3361-16

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Petter Asp är skiljaktig beträffande motiveringen och anför.

Jag ansluter mig till vad majoriteten har anfört till och med punkten 8. Skälen bör därefter enligt min mening ha följande lydelse.

Arrendenämndens behörighet

9. Enligt 1 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (se också 8 kap. 30 § jordabalken) har arrendenämnden till uppgift bl.a. att pröva tvist i fråga vars prövning enligt 9 kap. 18 § jordabalken ankommer på nämnden. Enligt tredje stycket i det sistnämnda lagrummet ankommer det på nämnden att pröva sådana frågor om jordägarens byggnadsskyldighet som avses i paragrafens första stycke. Nämnden ska också, på begäran av arrendatorn, fastställa beräknad kostnad för sådant arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

10. TJ och MIJ har ansökt om att arrendenämnden, med stöd av 9 kap. 18 § jordabalken, ska fastställa kostnaden för arbetet med att återuppföra det nedbrunna huset. Tvisten måste redan på den grunden anses vara en tvist i en sådan fråga vars prövning ankommer på arrendenämnden. (Jfr vad som gäller enligt den s.k. påståendedoktrinen. Eftersom behörigheten i detta fall har knutits till prövning enligt en viss regel måste en ansökan som avser prövning

Dok.Id 137118

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

enligt den ifrågavarande regeln kunna jämföras med ett påstående om ett dubbelrelevant behörighetsgrundande rättsfaktum.)

11. Arrendenämnden var följaktligen behörig att pröva arrendatorernas ansökan också i denna del. Huruvida det är möjligt att, på sätt som nämnden gjort, med stöd av 9 kap. 18 § fastställa kostnaden för ett redan utfört arbete är en fråga som hovrätten får ta ställning till inom ramen för sin prövning av ansökan.

12. Detta betyder att länsstyrelsens yrkande om avvisning ska avslås också i den del som gäller fastställande av kostnad för arbete, och att hovrättens beslut ska ändras i enlighet med detta.

13. Vid denna utgång ska länsstyrelsen ersätta TJ och MIJ för deras rättegångskostnader i Högsta domstolen. Det råder inte tvist om beloppet.