

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 29 december 2005

Mål nr

T 2699-03

KLAGANDE

SA

Ombud: Advokat BT

MOTPART

JE

Ombud: Advokat AF

SAKEN

Ersättning för arrenderätt

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 2 juni 2003 i mål T 2964-01

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

SA förpliktas ersätta JE för rättegångskostnader i Högsta domstolen med tjugotvåusenfemhundra (22.500) kr, avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

SA har yrkat att Högsta domstolen bifaller hans talan i hovrätten, befriar honom från betalningsskyldighet för JE rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förpliktar JE att ersätta honom för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.

JE har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Av 10 kap. 7 § andra stycket jordabalken framgår att en innehavare av ett bostadsarrende som avser att överlåta arrenderätten till annan är skyldig att först erbjuda jordägaren att lösa arrenderätten. Arrendatorn kan härvid låta lösenerbjudandet även omfatta byggnader som han har uppfört eller annat som han har haft kostnader för att utföra på arrendestället. Jordägaren har i ett sådant fall valet att antingen anta eller förkasta erbjudandet i dess helhet. Frågan i målet är hur lösenbeloppet skall beräknas när parterna inte kan enas.

Ifrågavarande reglering tillkom år 1968 vid införandet av särskilda bestämmelser om bostadsarrenden i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom. Några särskilda uttalanden om hur ersättningen skall bestämmas gjordes inte då och inte heller när regleringen överfördes till jordabalken. Däremot finns i de ursprungliga förarbetena till nyttjanderättslagen uttalanden om värderingen av arrenderätt i de fall då det inträtt en skyldighet för jordägaren att vid återtagande av arrendestället betala skälig ersättning för arrenderättens värde. Dessa uttalanden innebar att ersättningen bör motsvara vad arrenderätten i brukarens hand kan anses värd eller vad annan brukare skäligen kan antas vara villig att betala för att överta lägenheten med därå av arrendatorn uppförda byggnader och annat denne bekostat (NJA II 1908 nr 5 s. 41).

I samband med senare ändringar i nyttjanderättslagen år 1943 uttalade chefen för Jordbruksdepartementet bl.a. att det syntes rimligt att möjligheten till gottgörelse erbjuds arrendatorn för de insatser av arbete och kapital som han lagt ned på fastigheten med beräkning att för framtiden få större avkastning och vilka resulterat i en verklig ökning av fastighetens värde. Enligt vad han uttalade borde därför arrendatorn få tillgodogöra sig det ekonomiska värde som själva arrenderätten representerar när arrendet frånträds, varvid departementschefen hänförde sig till arrenderättens handelsvärde. Riksdagsutskottet anförde att med ordet handelsvärde inte torde åsyftas någon avvikelse i sak från vad tidigare motivuttalanden innebar men påpekade att det i beaktande av den jordspekulation som ofta framträder vid högkonjunkturer var av vikt att iaktta försiktighet vid uppskattningen av arrenderättens värde och inte inräkna ett på grund av konjunkturmässig värdestegring uppkommet övervärde som varken var beroende av verkställda reella förbättringar eller kunde anses vara av bestående art. (NJA II 1944 s. 193 ff.)

Efter tillkomsten av den i målet aktuella bestämmelsen om lösen av investeringar på ett bostadsarrende i samband med att jordägaren återtar arrendestället, har för jordbruksarrendatorer införts en rätt att överlåta arrenderätten om inte jordägaren löser av arrendatorn nedlagda investeringar på arrendestället som tillkommit efter det att arrendenämnd har lämnat ett tillstånd till dessa. Inlösenbeloppet skall då, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringarna (se 9 kap. 21 a och 31 a §§ jordabalken). I förarbetena till 31 a § framhålls vikten av att inlösenbeloppet, för att uppfattas som rättvist, så långt som möjligt överensstämmer med investeringens marknadsvärde vid tidpunkten för inlösen. Vidare påpekas att en jordbruksarrendator därmed inte bör kunna utverka ett högre pris än vad som hade varit fallet om investeringen i stället hade ingått i en försäljning på den öppna marknaden. Ytterligare uttalas att en beräkningsregel som utgår från ett återanskaffningsvärde kan resultera i belopp som inte motsvarar marknadsvärdet. (Prop. 1994/95:155 s. 37.)

Vad som nu har anförts ger vid handen att en utgångspunkt vid lösenbeloppets bestämmande bör vara marknadsvärdet. När som här ett hembud till jordägaren omfattar dels arrenderätten, dels investeringar som arrendatorn har gjort på arrendestället, saknas i regel skäl att beräkna lösenvärdet av investeringarna särskilt, eftersom ett utvidgat hembud endast kan antas i sin helhet. Lösenbeloppet bör således normalt bestämmas till det samlade marknadsvärdet av arrenderätten och de anläggningar som omfattas av hembudet. Detta innebär att lösenvärdet kommer att omfatta sådana till fastigheten hänförliga faktorer som läget på orten, naturvärden och miljön i övrigt. Marknadsvärdet påverkas givetvis också av arrendeavgiftens storlek och av sådana omständigheter som kan påverka besittningsskyddet.

I överensstämmelse med vad som förekommer i andra liknande sammanhang bör marknadsvärdet i första hand bestämmas med ledning av en ortsprisjämförelse som, särskilt om denna endast omfattar ett fåtal objekt, kan behöva kombineras med en allmän bedömning av marknadssituationen.

Om det saknas förutsättningar för en ortsprisjämförelse eller om en sådan av andra skäl, t.ex. på grund av att arrendestället till sin karaktär väsentligt avviker från jämförelseobjekten, inte är lämplig kan marknadsvärdet i stället fastställas på grundval av en avkastningsvärdering eller annan utredning. Enbart en uppgift om det pris en tredje man har varit villig att erlagga för vad som hembjudits bör dock inte godtas utan ytterligare stöd för att ett sådant pris också motsvarar det mest sannolika pris som skulle kunna uppnås på den öppna marknaden efter vederbörlig marknadsföring. Ett fastställande av ett värde av själva arrenderätten jämte återanskaffningskostnaden för investeringarna med avdrag för värdeminskning på grund av ålder och förslitning kan komma i fråga i sista hand.

I förevarande fall har överlåtelse av jämförliga bostadsarrenden på orten inte ägt rum varför en ortsprisjämförelse inte kunnat göras. Underlag för en avkastningsvärdering av arrendestället med investeringar saknas i målet.

Av utredningen i målet framgår bl.a. följande. Arrenderätten jämte av JE uppförda byggnader och utförda avlopps- och markanläggningar bjöds ut till försäljning av en mäklare med god lokalkännedom. Försäljningen föregicks av annonsering i två tidningar med god spridning och av marknadsföring på Internet. Visningen var välbesökt. Av spekulanterna erbjöd sig 13 omedelbart att erlagga utgångspriset 500.000 kr. När budgivningen som arrangerades av mäklaren några dagar senare fortsatte, höjde makarna G sitt bud till

650.000 kr. De två - tre spekulanter som även därefter var intresserade bedömde då enligt mäklaren att det inte var lönt att fortsätta budgivningen, eftersom de utgick från att makarna G bestämt sig för att förvärva arrendestället.

Det får av utredningen anses framgå att det pris makarna G åtog sig att betala var det sannolika priset på marknaden för arrenderätten och investeringarna. Lösenbeloppet skall därför som domstolarna funnit bestämmas till 650.000 kr.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Munck, Regner, Blomstrand, Pripp och Calissendorff (referent)

Föredragande revisionssekreterare: Graffman