

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 20 februari 2013

Mål nr

Ö 5531-11

KLAGANDE

KO

Ombud: Jur.kand. JW

MOTPART

CE

Ombud: Jur.kand. AG

SAKEN

Ändring av arrendevillkor

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Övre Norrlands beslut 2011-11-14 i mål ÖÄ 958-09

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen undanröjer hovrättens beslut att upphäva villkoret om att arrenderätten ska avse fritidsändamål (hovrättens avgörande, andra stycket, andra strecksatsen). Det betyder att § 2 första stycket, första och andra meningarna i bilaga B till hovrättens beslut, ska gälla.

Högsta domstolen avvisar CEs yrkande om ersättning för rättegångskostnad i hovrätten.

Med ändring av hovrättens beslut avseende rättegångskostnad förpliktar Högsta domstolen CE att ersätta KOs rättegångskostnad i hovrätten med 51 300 kr för ombudsarvode. På beloppet ska CE betala ränta enligt 6 § räntelagen från den 14 november 2011 tills betalning sker.

Högsta domstolen förpliktar CE att ersätta KOs rättegångskostnad i Högsta domstolen med 25 975 kr för ombudsarvode. På detta belopp ska CE betala ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KO har yrkat att Högsta domstolen ska undanröja hovrättens beslut att upphäva villkoret att arrenderätten ska avse endast fritidsändamål.

CE har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten och Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. CE arrenderar sedan år 2005 en tomt på fastigheten X 3:68 av jordägaren KO. Enligt ingressen till ett kontrakt från år 2004, som CE övertog från en tidigare arrendator, upplät jordägaren tomten ”till arrende för fritidsändamål”. Jordägaren sade upp avtalet med CE och gjorde gällande att arrenderätten var förverkad. Tvisten hänsköts därefter av jordägaren till arrendenämnden. I andra hand yrkade hon att arrendevillkoren skulle ändras, bl.a. på så sätt att avgiften skulle höjas, enligt ett utkast till arrendeavtal som hon gav in i ärendet. Arrendatorn motsatte sig jordägarens yrkanden och framförde själv synpunkter på vissa villkor, såväl enligt det mellan parterna gällande kontraktet som enligt utkastet till nytt avtal. Under handläggningen vid arrendenämnden kom parterna överens om att arrendet skulle förlängas. Tvisten i den delen avskrevs därför från vidare handläggning.
2. Arrendenämnden beslutade att fastställa arrendeavgiften till visst belopp med indexuppräknings. Arrendenämnden fastställde övriga villkor genom att hänvisa till jordägarens avtalsutkast, som fogades till beslutet. I utkastet angavs att arrendestället utarrenderades för fritidsändamål.
3. Arrendatorn överklagade arrendenämndens beslut. I hovrätten yrkade han att arrendeavgiften skulle ändras på visst sätt. Han framställde också ett yrkande om att hovrätten skulle ändra ”vad arrendenämnden beslutat i fråga om övriga arrendevillkor på så sätt [att] hovrätten upphäver villkoret om att arrendestället endast upplåts för fritidsändamål”. Jordägaren motsatte sig att arrendenämndens beslut ändrades.
4. Hovrätten har fastställt arrendenämndens beslut om arrendeavgift och justerat indexuppräknings. Hovrätten har också upphävt det ”av arrende-

nämnden fastställda villkoret att CEs arrenderätt endast ska avse fritidsändamål”. Slutligen har hovrätten, efter påpekande av parterna, beslutat att övriga villkor ska gälla enligt ett annat avtalsutkast från jordägaren än det som arrendenämnden hänvisade till. Hovrätten har förordnat att parterna ska bära sina egna rättegångskostnader där.

5. De villkor som hovrätten har prövat och upphävt har följande lydelse. ”Arrendestället utarrenderas för fritidsändamål. Arrendatorn äger rätt att på tomtplatsen uppföra och bibehålla fritidshus och därtill erforderliga anordningar, såsom uthus och brunn, samt nyttja arrendestället för fritidsändamål” (§ 2 första stycket, första och andra meningarna i bilaga B till hovrättens beslut). Frågan i Högsta domstolen är om hovrätten har haft möjlighet att upphäva dessa villkor.

Den rättsliga regleringen

6. Det rör sig här om ett bostadsarrende. Vid sådana arrenden sker uppsägning eller ändring av villkoren enligt i stort sett samma regler som gäller för jordbruksarrenden (se 10 kap. 3, 6 och 6 a §§, jfr 9 kap. 10–13 §§ jordabalken). Den part som önskar att villkoren för arrendet ska ändras har att meddela motparten detta. Om jordägaren säger upp avtalet till arrendetidens utgång, anses uppsägningen i andra hand innefatta en begäran om ändring av villkoren. Uppsägning respektive meddelande ska delges motparten enligt vad som framgår av 8 kap. 8 § och 10 kap. 3 § jordabalken. Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång.

7. Part som vill att uppsägning eller villkorsändring ska bli gällande måste vid tvist hänskjuta frågan till arrendenämnden. Hänskjutandet ska vid uppsägning ske inom två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske. Vid villkorsändring kan den part som har begärt ändring hänskjuta tvisten

senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång. Om en tvist inte hänskjuts i föreskriven ordning blir uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan. (Se 10 kap. 6 a §, jfr 9 kap. 10 § jordabalken.)

8. Reglerna medför att endast jordägaren (vid uppsägning) eller den part som har delgett motparten en begäran om villkorsändring har rätt att hänskjuta en tvist till arrendenämnden. Motparten har, sedan hänskjutande skett, ingen möjlighet att anslutningsvis framställa krav om ändring av villkoren utan måste själv följa det föreskrivna förfarandet (prop. 1983/84:136 s. 77). Om bara den ena parten har hänskjutit saken till arrendenämnden, kan det inte mot den hänskjutande partens bestridande fastställas något villkor som för den parten är sämre än de villkor som har gällt under den närmast föregående tiden.

9. Förlängs arrendet ska arrendeavgift och annat av part uppställt villkor för arrendet gälla om det är skäligt. I den mån någon ändring av villkoren inte påkallas av hänskjutande part ska samma villkor som förut gälla (10 kap. 6 § jordabalken). Arrendenämnd eller domstol ska alltså i ett sådant fall inte pröva de villkor som gäller sedan tidigare. Föreligger ett gällande avtal måste arrendenämnd eller domstol jämföra detta med de villkor som part i behörig ordning har ställt upp. Endast de villkor som är nya eller ändrade ska prövas. Prövningen ska avse villkorens skälighet med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. De nya eller ändrade villkoren ska alltså ses i sitt avtalsmässiga sammanhang.

Prövningen i detta fall

10. I förevarande fall hänsköt enbart jordägaren tvisten till arrendenämnden. Parterna har fört diskussioner kring olika villkor i samband med tvistens

handläggning inför arrendenämnden och i hovrätten. Vad arrendatorn har anfört beträffande de nu aktuella villkoren – att arrendet har övergått till åretruntboende och att villkoren är så otydliga att de är oskäligen – är sådant som hade kunnat prövas om han hade hänskjutit frågan till arrendenämnden i den föreskrivna ordningen (se p. 6 och 7). Arrendatorn har emellertid inte delgett jordägaren något meddelande med en begäran om villkorsändring. Han har alltså inte heller kunnat hänskjuta någon tvist angående villkoren till arrendenämnden. Det är således endast de ändringar av villkoren som jordägaren har påkallat eller medgett som har kunnat prövas; i övrigt ska samma villkor som förut gälla.

11. Av ingressen till 2004 års arrendeavtal framgår att tomten har upplåtits till arrende för fritidsändamål (se p. 1). I det utkast till nytt avtal som har lagts fram av jordägaren under processens gång har angetts att arrendestället utarrenderas och får nyttjas för fritidsändamål (§ 2 första stycket, första meningen och andra meningen sista ledet; se p. 5). Någon ändring av det villkoret har inte påkallats av jordägaren och kunde alltså inte prövas av hovrätten. Samma villkor angående fritidsändamål ska därför gälla för den nya arrendeperioden.

12. Övriga preciseringar i § 2 första stycket, andra meningen är, som arrendenämnden har funnit, skäligen.

13. Sammanfattningsvis ska villkoret om fritidsändamål stå fast så som det framgår av § 2 första stycket, första och andra meningarna i bilaga B till hovrättens beslut. Beslutet ska alltså ändras i denna del.

Rättegångskostnader

14. Arrendatorn har inte överklagat hovrättens beslut i fråga om rättegångskostnad där. Hans under handläggningen i Högsta domstolen framställda yrkande om ersättning för rättegångskostnad i hovrätten ska därför avvisas.

15. Genom utgången i Högsta domstolen har KO vunnit framgång i hovrätten beträffande både höjning av arrendeavgiften och villkoret om fritidsändamål. Den del som har rört indexuppräknigen får anses vara endast av ringa betydelse. I Högsta domstolen är CE tappande i samtliga frågor. Han ska med hänsyn till det anförda ersätta KO för rättegångskostnader i hovrätten och Högsta domstolen. De yrkade beloppen är skäligen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Lena Moore, Martin Borgeke, Svante O. Johansson (referent) och Lars Edlund
Föredragande justitiesekreterare: Ove Nilsson