GÖTA HOVRÄTT
Avdelning 2
Rotel 23

BESLUT
2011-02-13
Jönköping

Mål nr
ÖÄ 1430-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Beslut av Arrendenämnden i Jönköping den 27 april 2011 i ärende 861-10, se bilaga A

KLAGANDE
Ove Lord, Thure Sällbergsgatan 16 B, 331 32 Värnamo
Ombud: Advokat Claes-Håkan Wikefeldt, Box 727, 331 27 Värnamo

MOTPART
Kerstin Johannesson, Högakull 4, 330 15 Bor
Ombud: Advokat Per-Anders Bönner, Box 77, 590 41 Rimforsa

SAKEN
Förlängning av arrendeavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av arrendenämndens beslut avslår hovrätten Kerstin Johannessons yrkande att arrendet ska upphöra.

Kerstin Johannesson ska stå för sina rättegångskostnader i hovrätten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Ove Lord har yrkat att hovrätten med ändring av arrendenämndens beslut medger förlängning av arrendet under fem år.

Kerstin Johannesson har motsatt sig ändring av nämndens beslut och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten finner i likhet med arrendenämnden att fråga är om ett bostadsarrende som kan prövas i förevarande ordning och att Ove Lord har besittningsskydd. Frågan är om det skyddet kan brytas med tillämpning av 10 kap. 5 § jordabalken.

Jordägarens talan grundas främst på påståendet att hon har för avsikt att använda arrendetomten för jordbruksändamål och att arrendatorns eget nyttjande är mycket begränsat. Parterna har i hovrätten åberopat huvudsakligen samma omständigheter som vid arrendenämnden.

Lika med arrendenämnden anser hovrätten att jordägaren inte har visat att hennes intresse att förfoga över marken för jordbruksändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende. Skäl att vägra arrendatorn rätt till förlängning av arrendet med stöd av 10 kap. 5 § första stycket punkten 5 jordabalken föreligger därmed inte.

Nästa fråga är om arrendet kan upphöra enligt punkten 6 i nämnda paragraf, dvs. om jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet. Bestämmelsen utgör en s.k. generalklausul. En allmän utgångspunkt är att sådana klausuler bör tillämpas med försiktighet. Lagstiftaren har endast lämnat ett exempel på när den nu aktuella klausulen bör utnyttjas, nämligen när arrendatorn har avvisat ett erbjudande att förvärva arrendestället (NJA II 1968 s. 164). Den situationen föreligger inte här.

Bostadsbyggnaden på arrendetomten är visserligen av enkel beskaffenhet. Den utnyttjas dock av arrendatorn och hans familj på det sätt som är avsett, även om nyttjandet inte är så intensivt. Att arrendeavgift inte har erlagts på senare tid är något som inte enbart kan läggas arrendatorn till last. Inget har framkommit som tyder på att arrendatorn i övrigt har brustit i sina åligganden som arrendator. Sammantaget har jordägaren inte kunnat visa att hon har befogad anledning att upplösa arrendet.

Kerstin Johannessons ansökan om upphörande av arrendet ska avslås.

Kerstin Johannesson har inte framställt något andrahandsyrkande om ändrade villkor för det fall hon skulle få avslag på sin begäran om arrendets upphörande. Någon prövning av arrendevillkoren för tiden efter den 31 juli 2011 ska därför inte göras i det här ärendet. Som arrendenämnden har anfört torde arrendet för närvarande löpa med automatisk förlängning i femårsperioder.

Kerstin Johannesson har förlorat i hovrätten och är därför inte berättigad till ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B
Överklagande senast den 5 mars 2012.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Björn Karlsson (referent), tekniska rådet Per-Gunnar Andersson samt hovrättsråden Niklas Rundberg och Charlotta Sundin.

Enhälligt

ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

Den som vill överklaga ska göra detta skriftligen.

Överklagandet ställs till Högsta domstolen men ska inlämnas eller insändas till hovrätten. Skrivelsen ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken ”Hur man överklagar”. Någon tidsgräns gäller dock inte för beslut om häktning, kvarhållande i häkte, tillstånd till restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud.

Beslutet om skyldighet för någon att ersätta rättegångskostnader, ersättningsbeslut i övrigt samt beslut om avräkning av tiden för frihetsberövande får överklagas utan att man klagar på domen i övrigt.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Kravet på prövningstillstånd gäller dock inte när Justitiekanslern eller någon av Riksdagens ombudsmän överklagar i ett mål där allmänt åtal förs.

Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen; eller
2. det finns synnerliga skäl till en prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål, som samtidigt föreligger för bedömande, kan prövningstillstånd meddelas även i övriga mål.

I överklagandet till Högsta domstolen ska följande uppgifter lämnas

1. klagandens namn, postadress och telefonnummer,
2. den dom eller det beslut som överklagas (dagen för hovrättens avgörande och hovrättens målnummer),
3. den ändring som yrkas i hovrättens avgörande,
4. grunderna för överklagandet med uppgift om i vilket avseende hovrättens skäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas för att prövningstillstånd ska meddelas, när sådant tillstånd krävs och
6. de bevis som åberopas med uppgift om vad som ska styrkas med varje bevis.

Skrivelsen bör vara egenhändigt undertecknad av klaganden eller klagandens ombud.