HÖGSTA DOMSTOLENS

BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 11 juni 2013

Ö 5705-11

ANKOM
2013 -06- 11
ADVOKATFIRMAN
ÅBERG & CO

KLAGANDE

Aktiebolaget Frösakulls Havsbad, 556033-1224

Tylöcenter Frösakull

302 70 Halmstad

Ombud: Advokat Lars Brandel

Advokatfirman Brandel AB

Rörbecksgatan 17

311 34 Falkenberg

MOTPARTER

1. Lena Hedström

Sixten Camps Gata 8 Lgh 1202

416 48 Göteborg

2. Erik Jonstad

Tornby Park 12A

582 73 Linköping

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.hogstadomstolen.se

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

3. Kristina Jonstad
Norrsalbo 185
730 70 Västerfärnebo

4. Britt-Marie Lange
Virestad
343 73 Liatorp

5. Rolf Lange
Virestad
343 73 Liatorp

6. Katarina von Bothmer Östling
Broddesonsgatan 11
302 33 Halmstad

7. Martin Östling
Broddesonsgatan 11
302 33 Halmstad

Ombud för 1–7: Advokat Karin Hernvall
Advokatfirman Åberg & Co AB
Box 16295
103 25 Stockholm

SAKEN
Ändring av arrendevillkor

HÖGSTA DOMSTOLEN Ö 5705-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2011-11-22 i mål ÖÄ 4610-09

Hovrättens beslut se Bilaga

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen förklarar att Lena Hedström, Erik Jonstad, Kristina Jonstad, Britt-Marie Lange, Rolf Lange, Katarina von Bothmer Östling och Martin Östling har ett begränsat besittningsskydd jämfört med det skydd som skulle ha gällt om avtalet om bostadsarrende hade ingåtts direkt med jordägaren och att detta inverkar på arrendeavgifterna i sänkande riktning.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i målet i övrigt. Hovrättens beslut står därför fast.

Högsta domstolen förpliktar Aktiebolaget Frösakulls Havsbad att ersätta Lena Hedström, Erik Jonstad, Kristina Jonstad, Britt-Marie Lange, Rolf Lange, Katarina von Bothmer Östling och Martin Östling för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 112 500 kr avseende ombudsarvode. På detta belopp ska Aktiebolaget Frösakulls Havsbad betala ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Aktiebolaget Frösakulls Havsbad har yrkat att Högsta domstolen bestämmer arrendeavgiften (grundavgiften) för den arrendeperiod som började den 1 januari 2010 för Halmstad Onsjö 13:14 till 48 400 kr per år, för Halmstad Onsjö 13:146 till 46 860 kr per år och för Halmstad Onsjö 13:147B till 16 000 kr per år. Vidare har bolaget yrkat att det befrias från skyldigheten att ersätta arrendatorerna för rättegångskostnader i hovrätten samt att det tillerkänns ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Arrendatorerna har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd beträffande frågan om vilken betydelse arrendatorernas besittningsskydd har för arrendeavgiftens storlek. Frågan om prövningstillstånd i övrigt har förklarats vilande.

SKÄL

Bakgrund

1. De aktuella arrendetomterna ligger inom det s.k. Frösakullsområdet i Halmstad. Fastigheten ägs av Handelsbolaget Tylöbaden, Wennerholm & Co, som upplåter jorden till Aktiebolaget Frösakulls Havsbad (Frösakull) som lägenhetsarrende. Frösakull upplåter i sin tur tomter för bostadsarrende till privatpersoner. På området finns cirka 60 arrendetomter som har arrenderats ut på i stort sett samma sätt sedan år 1933. Arrendeavgifterna är numera reglerade med konsumentprisindex och förhandlas i femårsperioder.

2. Lena Hedström arrenderar tomten Halmstad Onsjö 13:146 och Britt-Marie Lange och Rolf Lange arrenderar tomten Halmstad Onsjö 13:14. Erik Jonstad och Kristina Jonstad arrenderade tomten Halmstad Onsjö 13:147B fram till den 19 april 2012, då de sålde byggnaden på arrendestället och överlät arrenderätten till Katarina von Bothmer Östling och Martin Östling, som på egen begäran och efter bolagets godkännande har inträtt i processen för arrendeperioden från den 19 april 2012 till den 31 december 2014.

3. Frösakull sade upp arrendeavtalen för villkorsändring och yrkade avgiftshöjning på sätt som framgår av yrkandena för den period som började den 1 januari 2010. Bostadsarrendatorerna motsatte sig ändring och yrkade sänkning av arrendeavgiften. Arrendenämnden fann att arrendeavgiften för Onsjö 13:146 skulle bestämmas till det av bolaget yrkade beloppet med en mindre justering samt att avgiften skulle sättas något lägre för de två övriga arrendetomterna. Hovrätten har med ändring av arrendenämndens beslut bestämt avgifterna till av bostadsarrendatorerna i hovrätten medgivna belopp. Därvid har hovrätten tagit hänsyn bl.a. till att arrendatorerna inte har det för bostadsarrenden lagstadgade besittningsskyddet eftersom deras avtal utgör andrahandsupplåtelser till ett lägenhetsarrende.

4. Frösakull har i Högsta domstolen vidhållit sina yrkanden. Bostads-arrendatorerna har liksom i hovrätten invänt bl.a. att de inte har samma besittningsskydd som normalt vid ett bostadsarrende. Frösakull har häremot anfört att bostadsarrendatorerna enligt en bekräftelse mellan jordägaren och Frösakull har samma besittningsskydd som om Frösakull skulle ha varit jord-ägare. Vidare har Frösakull i Högsta domstolen hävdat att en uppsägning av bostadsarrendatorerna inte skulle godtas med hänsyn till reglerna i 7 kap. 31 § jordabalken till skydd för andrahandsarrendatorer.

Besittningsskyddets betydelse för arrendeavgiften

5. Förlängs ett bostadsarrende efter uppsägning ska avgiften bestämmas till skäligt belopp. Kan parterna inte enas om arrendeavgiften ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Dessa bestämmelser framgår av 10 kap. 6 § första stycket jordabalken.

6. Utöver de angivna allmänna utgångspunkterna ger lagtexten inte några anvisningar för hur avgiften ska bestämmas. Av förarbetena till reglerna framgår att frågan om hur avgiften närmare ska fastställas har överlämnats till rättstillämpningen (se bl.a. prop. 1968:19 s. 86). En särskild utredare har fått i uppdrag att se över bl.a. denna fråga (dir. 2011:60).

7. Avgiftens storlek grundas på en helhetsbedömning. Fastighetens beskaffenhet, läge, storlek, förekomst av vatten och avlopp, el, vägar m.m. har i rättspraxis haft betydelse för avgiftens storlek. Arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och kan avse mark belägen på vitt skilda ställen. Särskilt när fritidsbebyggelse har koncentrerats till avgränsade områden kan ledning hämtas från ortens pris för jämförliga arrenden. När det inom ett område finns likartade tomter, vars arrendatorer för samma period har godtagit samma avgift som jordägaren yrkar för en aktuell prövningstomt, utgör detta ett starkt argument för en motsvarande avgift för tomten. Om det inte finns något jämförelsematerial får frågan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I avsaknad av andra bedömningsgrunder kan det bli aktuellt att göra en skälighetsuppskattning av avgiften. (Jfr bl.a. prop. 1968:19 s. 86, prop. 1970:20 del B 2 s. 812, Bror Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, 1985, s. 115 och 118 ff. samt Nils Larsson och Stieg Synner-

gren, Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken, 3:e uppl. 2011, s. 255 ff.)

8. Även avtalets innehåll ska beaktas när arrendeavgiften bestäms. Här kommer frågan om besittningsskyddets omfattning in. Vid ett arrende där arrendatorn inte enligt lag har något besittningsskydd, t.ex. ett lägenhetsarrende, kan arrendatorn tillförsäkras ett sådant skydd genom avtal. Omvänt kan det lagliga besittningsskyddet ibland försämras, t.ex. vid andrahandsupplåtelser. Det är naturligt att besittningsskyddet i sådana fall tillåts påverka avgiften. I det förra fallet kan avgiften sättas högre och i det senare kan den sättas lägre än vad som annars skulle bli fallet.

Bostadsarrendatorernas besittningsskydd är begränsat

9. En lägenhetsarrendator saknar besittningsskydd. När bostadsarrende utskildes från lägenhetsarrende och bildade en egen arrendeform år 1968 infördes besittningsskydd vid bostadsarrende i form av en rätt till förlängning av avtalet vid uppsägning (se 10 kap. 4 och 5 §§ jordabalken). Eftersom en lägenhetsarrendator saknar besittningsskydd är en bostadsarrendator som arrenderar i andra hand av denne som huvudregel inte skyddad mot att jordägaren säger upp avtalet med lägenhetsarrendatorn (se prop. 1970:20 del B 2 s. 956 f.).

10. I vissa fall skyddas en bostadsarrendator även om arrendet upplåts i andra hand. Så är fallet om huvudarrendatorn är en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar. Bostadsarrendatorn har då besittningsskydd gentemot jordägaren (10 kap. 1 § andra stycket jordabalken). Undantaget är dock tillämpligt enbart för nämnda

typer av föreningar, i praktiken kolonilottsföreningar, och är inte tillämpligt om huvudarrendatorn är en annan juridisk person, t.ex. ett aktiebolag.

11. Bostadsarrendatorerna i det här målet har alltså ett begränsat besittningsskydd i förhållande till det besittningsskydd som skulle ha gällt om avtalet hade ingåtts direkt med jordägaren. Frågan är om de på annat sätt har ett motsvarande besittningsskydd.

Betydelsen av det avtal som ingåtts mellan jordägaren och lägenhetsarrendatorn

12. Frösakull har anfört att bostadsarrendatorerna enligt en bekräftelse mellan jordägaren och Frösakull har samma besittningsskydd som om Frösakull skulle ha varit jordägare. Detta innefattar ett påstående om ett tredjemansavtal till förmån för arrendatorerna.

13. Tredjemansavtal har sedan länge godtagits i svensk rätt. Ett sådant avtal föreligger när två parter träffar ett avtal genom vilket de tillägger en tredje person en rättighet enligt avtalet. För att avtalet ska ge tredje man denna rätt krävs att båda avtalsparterna har avsett detta. Ett tredjemansavtal behöver inte utpeka något särskilt subjekt utan kan vända sig till ett kollektiv av personer (jfr artikel II.-9:301 Draft Common Frame of Reference).

14. Ett annat krav för att det ska vara fråga om ett tredjemansavtal är att tredje man kan göra gällande rätten självständigt, dvs. utan att vara beroende av någon avtalspart (se bl.a. rättsfallet NJA 1956 s. 209). Frågan om tredje man har en sådan självständig rätt avgörs genom tolkning av avtalet enligt allmänna principer för avtalstolkning.

15. Den i målet åberopade bekräftelsen har följande lydelse.

> HB Tylöbaden Wennerholm & Co, 916439-4018, Brogatan 42, 302 38 Halmstad, medgiver genom denna skrivelse samtliga arrendatorer till AB Frösakulls Havsbad, 556033-1224, samma besittningsskydd som skulle ha gällt för den händelse AB Frösakulls Havsbad varit jordägare.
>
> Det antecknas särskilt att denna bekräftelse tillkommit i anledning av förlikningsuppgörelse träffad inför Arrendenämnden i Göteborg 1993. Bekräftelsen har tillkommit såsom ett led i att uppfylla § 3 i det arrendekontrakt som har följande lydelse:
>
> "Aktiebolaget Frösakulls Havsbad medger arrendatorerna samma besittningsskydd som skulle ha gällt om aktiebolaget skulle varit jordägare. Aktiebolaget förbinder sig att inhämta jordägarens skriftliga medgivande till detta."

16. Bekräftelsen är undertecknad av företrädare för såväl aktiebolaget som handelsbolaget. Frågan är om den är att se som ett tredjemansavtal.

17. Av första stycket av bekräftelsen framgår att jordägaren medger samtliga arrendatorer ett besittningsskydd som om de hade ingått arrendeavtalet direkt med jordägaren. Detta sett isolerat från övrig text talar i och för sig för tolkningen att avtalsparterna har avsett att ge alla arrendatorer en rätt motsvarande den som föreskrivs i lag för bostadsarrendatorer och att denna rätt skulle kunna göras gällande självständigt av bostadsarrendatorerna gentemot jordägaren. Emellertid framgår av de båda följande styckena att bekräftelsen tillkommit i samband med en förlikningsförhandling inför arrendenämnden för att uppfylla en särskild paragraf i ett arrendeavtal. En paragraf med motsvarande innehåll saknas i här aktuella arrendeavtal. Detta medför att parterna i bekräftelsen knappast kan sägas ha gett de nu aktuella bostadsarrendatorerna någon rätt som kan göras gällande mot jordägaren.

18. Vidare ska noteras att bekräftelsen, även om den skulle ha utgjort ett tredjemansavtal, inte innebär att jordägaren och lägenhetsarrendatorn förlorar sina möjligheter att disponera över sitt avtal. Endast en särskild utfästelse gör ett löfte av detta slag oåterkalleligt. Utan en sådan utfästelse kan avtalsparterna alltså när som helst ändra eller upphäva avtalet. (Jfr t.ex. Henry Ussing, Aftaler paa formuerettens omraade, 2:a uppl. 1945, s. 374 ff., Carl Jacob Arnholm, Sammensatte avtaler, 1952, 126 ff. och 137 ff., Laila Zackariasson, Direktkrav, 1999, s. 184 ff. samt Axel Adlercreutz och Lars Gorton, Avtalsrätt I, 13:e uppl. 2011, s. 152 f.) Härtill kommer att jordägaren genom att överlåta marken kan åstadkomma att besittningsskyddet går om intet för bostadsarrendatorerna.

19. Vad nu sagts leder till att bostadsarrendatorerna trots bekräftelsen har ett begränsat besittningsskydd i förhållande till det besittningsskydd som skulle ha gällt om avtalet om bostadsarrende hade ingåtts direkt med jordägaren.

Skyddsreglerna i 7 kap. 31 § jordabalken

20. Frösakull har även anfört att en uppsägning av bostadsarrendatorerna inte skulle godtas med hänsyn till skyddsreglerna i 7 kap. 31 § jordabalken och att arrendatorerna därför är skyddade. Paragrafen syftar till att motverka s.k. bulvanavtal där avsikten är att komma runt det lagstadgade besittningsskyddet. Regleringen innebär inte att bostadsarrendatorerna vid den prövning som nu sker kan anses ha samma besittningsskydd som de skulle ha haft om de arrenderat direkt av jordägaren.

Slutsatser och rättegångskostnader

21. Bostadsarrendatorerna har alltså ett begränsat besittningsskydd jämfört med det skydd som skulle ha gällt om avtalet om bostadsarrende hade ingåtts

direkt med jordägaren. Detta inverkar på arrendeavgifterna i sänkande riktning. Frågan som här är föremål för prövning ska besvaras i enlighet härmed.

22. Det finns inte skäl att meddela prövningstillstånd beträffande målet i övrigt. Hovrättens beslut ska alltså stå fast.

23. Med den angivna utgången är Frösakull förlorande part i Högsta domstolen och ska därmed ersätta motparternas rättegångskostnader här. Yrkat belopp får anses skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ella Nyström, Göran Lambertz, Johnny Herre, Agneta Bäcklund och Svante O. Johansson (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Christina Ericson