



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 06
060101

BESLUT
2016-03-14
Stockholm

Mål/Ärende nr
ÖÄ 6550-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Västerås slutliga beslut 2015-06-18 i ärende nr 2575-12 och 816-13, se bilaga A

KLAGANDE

A-G Ns dödsbo

Ombud: M N

MOTPART

P H

Ombud: S A

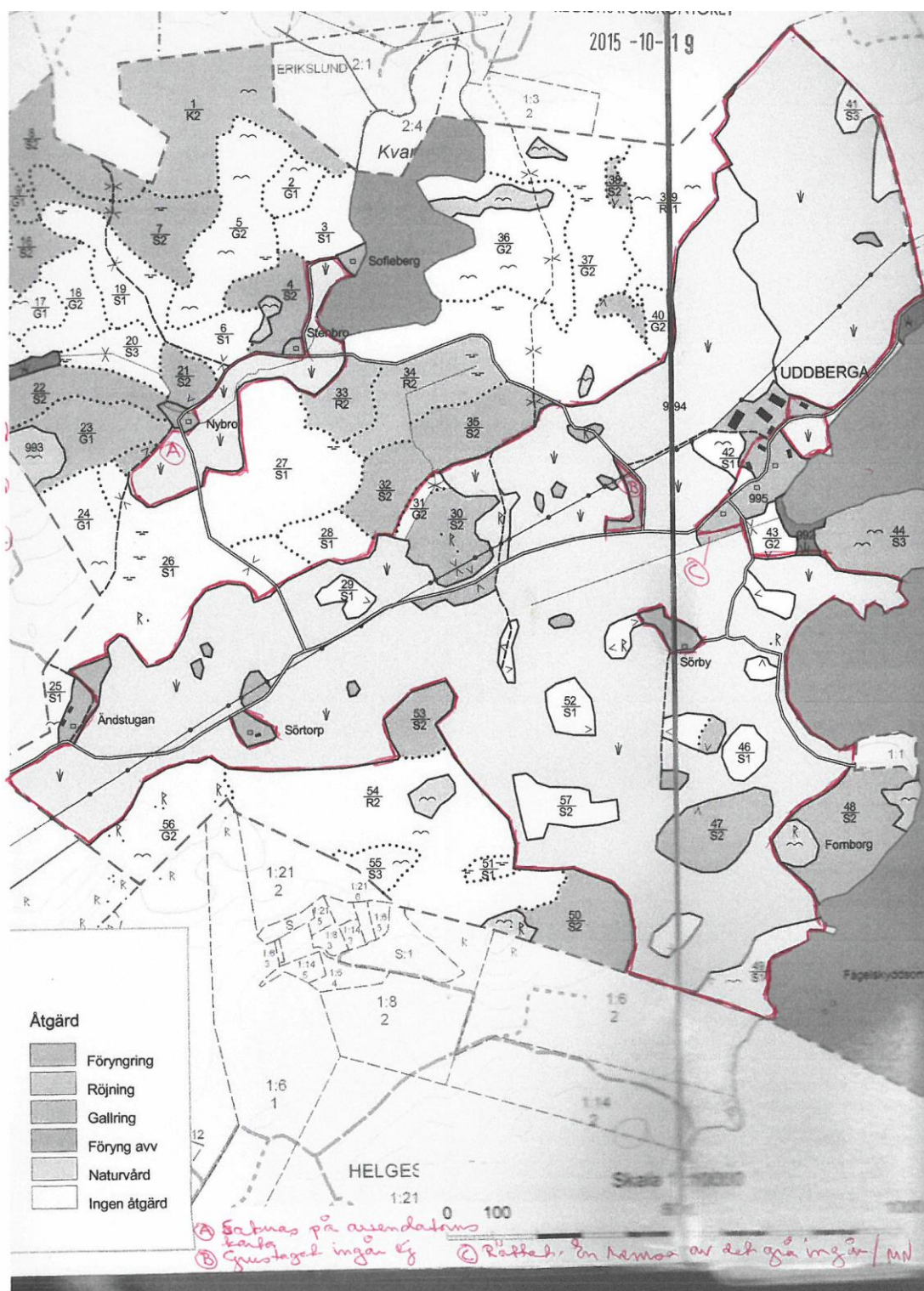
SAKEN

Byggnadsskyldighet och ändring av arrendevillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar dödsboets yrkande om att arrendatorn ska betala för fibernät.
2. Hovrätten ändrar Arrendenämndens i Västerås beslut endast på så sätt att arrendestället markeras som framgår av följande karta som ska biläggas arendecontraktet:

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		



3. Hovrätten förpliktar dödsboet att betala P Hs rättegångskostnader i hovrätten med 28 716 kr, varav 26 156 kr avser ombudsarvode. På beloppet ska betalas ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning skett.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A-G Ns dödsbo (dödsboet) har yrkat att hovrätten ska ändra arrendenämndens beslut på följande sätt

- att arrendebostad inte ska ingå i arrendeavtalet,
- att av dödsboet ingiven karta utvisande arrendets omfattning ska ingå i arrendeavtalet eller att vad som anges om karta i avtalet helt utgå,
- att det fastställs att grustaget inte ingår i arrendet och att arrendatorn inte har rätt att ta grus utan överenskommelse med jordägaren,
- att meningen ”Jordägaren övertar befintliga hyresgäster” i villkoret vad avser östra och västra bostäderna ska utgå eller ersättas med ”Jordägaren erbjuder arrendatorns hyresgäster att teckna hyresavtal gällande från och med den 1 september 2015”,
- att villkoret som inleds med ”Då jordägaren förbehållit sig jakträtten....” ska ändras så att det lyder ”Då arrendatorn inte har rätt till jakt är jordägaren skyldig att ersätta arrendatorn för förluster på grund av viltskador på arrendestället eller på arrendatorns egendom”,
- att villkoret om avgift till vägföreningen ska ändras så att jordägare respektive arrendator ska betala den avgift vägföreningen beslutar för jordägarens respektive arrendatorns del och att det ska gälla från och med debiteringen hösten 2015 under förutsättning att arrendeavtalet slutits före den 1 december 2015,
- att kostnaden för undermätare vad avser elförbrukning i arrendatorbostaden ska betalas och delas av arrendatorn och jordägaren och att avräkning av elförbrukningen ska ske internt,
- att villkoret om vatten ska kompletteras med meningen ” Arrendatorn får endast använda så mycket av gårdens vatten till beteshagarna att tillgången på vatten och vattentrycket till bostäderna på gården och de anslutna fritidshusen är säkrad. Arrendatorn är skyldig att tömma vattenledningarna inför vintern och stänga dem senast inför påkopplingen på våren”,
- att, om arrendebostaden ska ingå i arrendet, ska arrendatorn betala för framdragning av fibernät till denna och betala de fasta årliga avgifterna,

- att arrendeavgiften ska vara 250 000 kr per år om arrendatorbostaden inte ingår och om arrendebostaden ska ingå 350 000 kr per år,
- att beslutet om jordägarens byggnadsskyldighet vad avser badrummet i arrendebostaden ska upphävas och frågan prövas på nytt av arrendenämnden efter syn.

P H har i allt väsentligt motsatt sig ändringsyrkandena.

P H har yrkat ersättning för rättegångskostnader i målet.

Dödsboet har yrkat att vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I HOVRÄTTEN

Parterna har i hovrätten anfört samma omständigheter som i arrendenämnden samt tillagt följande.

Dödsboet

Arrendefrågorna

Enligt arrendenämndens definition på Sveriges domstolars webbplats domstol.se betyder ”gårdsarrende” att det ska finnas en bostad för arrendatorn och inte någon annan. Arrendatorn bor sedan år 2009 i en villa på en intilliggande jordbruksfastighet som han äger. Det finns inte stöd i lagen för arrendatorn att disponera en bostad på Uddberga för en anställd. Det finns ingenting i anställningsförhållandet mellan arrendatorn och hans anställda som motiverar att hans anställda ska hållas med tjänstebostad i stället för att hyra som vanlig hyresgäst. Av arrendeavtalet framgår att arrendatorn inte har rätt att hyra ut utan jordägarens samtycke. Arrendatorn har på grund av detta inte behov av arrendatorbostaden.

Byggnadsskyldigheten för åtgärdande av arrendebostaden bör i allt fall anstå tills besiktningsmannen sett skadorna och gjort en bedömning. Det har inte varit möjligt att så stora skador kunnat uppstå i arrendebostaden utan att arrendatorn märkt detta.

Arrendet omfattar endast åker och betesmark. Området vid grustaget är inte åker och betesmark och ingår inte i arrendet.

Arrendenämnden har fastställt och informerat arrendatorn om att ingen av dennes hyresgäster har besittningsrätt och att jordägaren inte är bunden av arrendatorns avtal och inte har skyldighet att överta arrendatorns hyresgäster. Arrendenämnden kan inte förelägga jordägaren att överta hyresgäster och besluta att detta ska gälla utan att jordägaren har möjlighet att bedöma om hyresgästerna kan godtas och fastställa hyresvillkor. Ingen av hyresgästerna hade något riktigt hyresavtal. Jordägaren har erbjudit sig att ingå hyresavtal på allmänt vedertagna villkor. Detta är inte längre aktuellt eftersom ingen av hyresgästerna kunnat bo kvar, men det är inte riktigt att det i arrendeavtalet står att jordägaren övertar arrendatorns hyresgäster.

Jakträtten har aldrig ingått i arrendet och det är därför felaktigt uttryckt i arrendeavtalet att jordägaren har förbehållit sig jakträtten.

Vägavgiften är 25 000 kr och den fördelning som arrendenämnden gjort att arrendatorn ska betala 10 000 kr per år innebär att jordägaren årligen belastas med ett par tusen kronor. Jordägaren har inte godtagit arrendenämndens beslut utan inkom med kompletterande uppgifter. Arrendenämnden saknade grund för att skönmässigt fördela kostnaden. Jordägaren och arrendatorn bör fortsättningsvis betala den del av vägavgiften som belöper på deras verksamhet. Vägföreningen har en prislista med separata poster för alla fastigheter, skogs- och jordbruksdelar, som kan ligga till grund för att räkna ut hur mycket som ska betalas av jordägaren respektive arrendatorn.

Arrendatorn har krävt att elledningarna mellan de byggnader som arrendatorn respektive jordägaren disponerar, ska separeras och att jordägaren ska betala omdragningen. Efter en tidigare brand hade arrendatorn dragit nya ledningar som bekostades av jordägaren. Jordägaren begärde att först få undersöka hur ledningarna

var dragna men invändningen beaktades inte utan arrendenämnden beslöt att jordägaren skulle svara för kostnaderna. Sedan jordägaren låtit ett elinstallationsföretag granska hur ledningarna dragits har det framkommit att ledningarna dragits på ett sätt som omöjliggör ändringar, utan att det skulle kosta hundratusentals kronor. Det är inte nödvändigt att ha separata system för el utan det är möjligt att ha undermätare och intern avräkning. Det har funnits elcentraler i bostäderna men de har kopplats ur av arrendatorn. Om arrendatorn får disponera arrendatorbostaden ska arrendatorn svara för kostnaden för ny elcentral dit. Genom att jordägaren fullgjort vad som kan krävas för att tillhandahålla el har jordägaren inte skyldighet att bekosta separering av ledningarna.

Arrendatorn har velat att handhavandet av vattnet ska regleras i arrendeavtalet, vilket jordägaren inte fann hinder för. Lydelsen måste dock kompletteras. Arrendatorn ansluter sina ledningar till jordägarens ledningar vid en beteshage. Gårdens pump och hydrofor har länge klarat den belastningen. De senaste åren har arrendatorn förlängt ledningarna och ökat uttaget så att det under tiden maj till oktober knappt kommer fram vatten till den högt belägna mangårdsbyggnaden. När det finns vatten är trycket ändå så lågt att det inte räcker till dusch eller tvättmaskin. Ingenting hindrar att arrendatorn på egen bekostnad kopplar in en större hydrofor. Jordägarens vattenledningar till två fritidshus ligger öppna i diken och måste tömmas inför vintern. Arrendatorns vattenledningar ansluter till jordägarens ledningar varför arrendatorn måste tömma sina ledningar vilket arrendatorn inte gjort de senaste åren.

De gamla telefonledningarna kommer att tas ned och det kommer att dras fram fibernät, även till arrendebostaden. Skulle arrendatorn få rätt att disponera arrendebostaden ska arrendatorn också vara skyldig att betala framdragningen och betala de fasta årliga avgifterna.

Den yrkade arrendeavgiften på 250 000 kr är normal för den areal och de byggnader arrendatorn disponerar och ligger i nivå med arrendatorns EU-bidrag. Jordägaren har betalat för de åtgärder tidigare arrendatorer vidtagit och inget är oreglerat. Arrendatorns krav på nedsättning av arrendeavgiften för kostnader för inredning av bostäder avgörs vid syn och avräkning och saknar samband med arrendeavtalet.

Jordägarens erbjudande att arrendatorn får hyra ut de två hästboxarna mot att jordägaren ersätts med 48 000 kr per år gäller under förutsättning att arrendatorn accepterar den arrendesumma som jordägaren fordrar.

Frågan om rättegångskostnader

Ärendet, som har pågått sedan 2009, har initierats av motparten. Det har förlängts och komplicerats av att han och hans ombud ständigt kommit med nya oriktiga påståenden och krav. Arrendatorn har fullt ansvar för uppkomna kostnader.

P H

Det finns behov av bostad på gården för anställdas räkning och jordägaren måste omgående färdigställa den reparation i badrummet som påbörjats.

Arrendatorn har tagit fram en ny karta som presenterats för jordägaren. Jordägaren har inte meddelat några invändningar mot denna. Det område vid grustaget, som markerats som område B på den karta han gett in till Mark- och miljööverdomstolen, bör ingå i arrendeavtalet som uppställningsplats. Om jordägaren vill ta grus från grustaget och något skulle stå i vägen kan arrendatorn omgående flytta på detta. Jordägaren kan sålunda nyttja grustaget utan problem. Det finns gott om plats för jägarna att parkera.

Lydelsen i arrendeavtalet vad avser jakträtten är korrekt. Lydelsen i arrendeavtalet vad avser hyresgäster, vatten och elkraft är i enlighet med parternas överenskommelse vid sammanträdet den 27 maj 2015. Vad gäller hyresgästerna vill ingen bo kvar och alla kommer att flytta ut. Det är oskäligt att kräva andra villkor än vad arrendenämnden föreskrivit vad avser vägavgiften.

En framtida installation av fibernät har inte diskuterats eller prövats hos arrendenämnden, varför frågan inte är föremål för prövning.

Jordägarens krav vad avser arrendeavgiften är oskäliga. Hästboxarna är iordningställda av arrendatorn för att kunna erbjuda en anställd möjlighet att ha häst för egen och sin

familjs räkning. Det är svårt att locka kompetent arbetskraft till lantbruket och en sådan möjlighet kan vara avgörande för den anställde och dennes familjs trivsel. Att från jordägarens sida kräva en extra avgift för detta är oskäligt.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten, som konstaterar att dödsboet inte i hovrätten framställt något yrkande om avgift för hästboxar, gör följande bedömning.

Frågan om betalning för fibernät

Parterna har inte i arrendenämnden påkallat prövning av frågan om fibernät. Frågan omfattas därför inte av det överklagade beslutet och kan inte prövas av hovrätten, jfr NJA 2013 s 82. Dödsboets yrkande, om att arrendatorn ska betala framdragning av fibernät till arrendatorbostaden och de fasta årliga avgifterna, ska därför avvisas.

Frågorna om arrendebostaden ska ingå i arrendet och om dödsboets byggnadsskyldighet

Hovrätten instämmer i arrendenämndens bedömning av frågorna.

Vad som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den arrendenämnden gjort. Dödsboets ändringsyrkanden i denna del ska därför lämnas utan bifall.

Villkoret om markering av arrendestället på karta

Av arrendekontraktet från år 1996 framgår att arrendestället omfattar till gården hörande åker och betesmark samt till brukningsdelen hörande byggnader och att arrendatorn för bete disponerar ängsmarker och betesmarker. Som villkor för förlängningen av arrendeavtalet ska enligt det överklagade beslutet bl.a. gälla att arrendestället, bestående av totalt ca 123 ha, varav 102 ha åker och cirka 21 ha bete samt mark i anslutning till arrendeställets byggnader och anläggningar, ska markeras på karta som upprättas gemensamt av parterna och biläggs kontraktet.

Parterna är oeniga om hur arrendestället ska markeras på kartan endast vad avser den mark som utgör grustag, område B, på den karta som dödsboet ingett till hovrätten.

Enligt arrendekontraktet omfattar detta inte mark som utgör grustag. Arrendestället ska därför markeras som på den av dödsboet upprättade och till hovrätten ingivna kartan och denna biläggas arrendekontraktet. Villkoret ska ändras i enlighet härmed. Av bestämmelsen följer därmed att P H inte har rätt att nyttja grustaget utan dödsboets samtycke.

Frågan om betalning för undermätare vad avser elförbrukning

Enligt villkor i arrendeavtalet ska arrendatorn betala avgift för bl.a. den elkraft han förbrukar jämte motsvarande fasta avgifter. Av arrendenämndens protokoll framgår att parterna är eniga om att, vad avser de byggnader som ska utgå ur arrendet, ska separat elmätning installeras genom dödsboets försorg och på dödsboets bekostnad och att P H inte framställt något krav på undermätare i arrendebostaden. Vad som förekommit i hovrätten utgör inte skäl att bifalla dödsboets yrkande om att arrendatorn och jordägaren ska dela på kostnaden för undermätare i arrendatorbostaden och yrkandet ska därför lämnas utan bifall.

Övriga villkor

Vad gäller övriga överklagade villkor instämmer hovrätten i arrendenämndens bedömning. Vad som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den arrendenämnden gjort. Dödsboets ändringsyrkanden vad avser villkoren om hyresgäster, jakträtten, vägar och vatten ska därför lämnas utan bifall.

Frågan om arrendeavgiftens skälighet

Arrendenämnden har besiktat arrendestället och fastställt arrendeavgiften efter en allmän skälighetsavvägning. Den avgift som arrendenämnden bestämt för arrendet får anses vara skälig. Vad som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning

än den arrendenämnden gjort. Ändringsyrkandet avseende arrendeavgiften ska därför lämnas utan bifall.

Frågan om rättegångskostnader

P H har yrkat ersättning för rättegångskostnader med totalt 29 356 kronor. Av beloppet avser 26 156 kr ombudsarvode för 13,5 timmars arbete inklusive mervärdesskatt, samt 3 200 kr för förlorad intäkt för 8 timmar inklusive mervärdesskatt. Dödsboet har yrkat att vardera parten ska stå för sina kostnader.

Av 8 kap. 31 § § jordabalken framgår att överklagande till hovrätten handläggs enligt ärendelagen. Enligt 32 § ärendelagen får domstolen i ärende där enskilda är motparter till varandra med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken förplikta den ena parten att ersätta den andra parten för dennes kostnader i ärendet. Av 18 kap. 1 § rättegångsbalken följer att den som tappar målet ska ersätta motparten dennes rättegångskostnad om inte annat är föreskrivet. Det har inte framkommit skäl att i aktuellt fall avvika från bestämmelsen att den tappande parten ska betala motpartens rättegångskostnader. Med hänsyn till att dödsboet, utom i en smärre del, inte fått bifall till sin talan i hovrätten, ska dödsboet förpliktas betala P Hs rättegångskostnader i målet .

Den begärda ersättningen för kostnader avseende ombudsarvode respektive för förlorad intäkt har varit skälig för att tillvarata P Hs rätt i ärendet. Vad gäller mervärdesskatten för den förlorade intäkten har P H inte haft någon kostnad för mervärdesskatt. Han har därför inte rätt till ersättning för mervärdesskatt i denna del. Mot denna bakgrund ska P Hs yrkande om ersättning för rättegångskostnader bifallas med ett belopp om 28 716 kr.

SVEA HOVRÄTT
Rotel 0601

BESLUT

ÖÄ 6550-15

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-04-04

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Peder Munck samt tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.