

NJA-refersat	
jul-dec 2016	7
jan-dec 2017	12
Kvotvarande PT	0

Frågor om ersättningspolitik för lärare som  
lämnat en avdelning till följd av att skolan  
stängt på grund av sjukdom ska besvaras.



# ***Praxisskörden 2016 Q3/Q4-nu***

## **NJA-referat**

jul-dec 2016	7
--------------	---

jan-dec. 2017	12
---------------	----

<b>Kvarvarande PT</b>	<b>9</b>
-----------------------	----------

# NJA 2016 s. 689

Tolkning av avtal om köp av fast egendom. När köpekontrakt och köpebrev innehåller motstridiga uppgifter, bör köpekontraktet som regel läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet.

Avseende enligt köpekontraktet, die Mose område underlagt köp. Säljaren avskiljer om avskytning.

Ingen uppgift om avskytningen i köpebrevet. När köparen eller tillrädet kontaktades av LM Socialtjänst köparen avskytningsskiltet.

HD

Köpekontraktet bör som regel läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet. Det kan dock av omständigheterna framgå att parterna har avsett att andra eller eventuella avtal genom köpebrevet.

Arealköp enligt köpekontraktet, där visst område undantogs från köpet. Säljaren ansökte om avstyckning.

Ingen uppgift om avstyckningen i köpebrevet. När köparen efter tillträdet kontaktades av LM återkallade köparen avstyckningsärendet.

## **HD**

Köpekontraktet bör som regel läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet. Det kan dock av omständigheterna framgå att parterna har avsett att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet.

# NJA 2016 s. 832

Bostadsarrende. Jordägare ansökte om hänskjutande av arrendetvist till arrendenämnden med yrkande om "Medling vid förlängning av arrendeavtal". Ansökan har med hänsyn till vad som anfördes i anslutning till hänskjutandet ansetts vara en ansökan om prövning av arrendevillkor.

Jordägaren hade kryssat i "medling" men  
ansögs av ArN (och HD) ha menat även  
hänskjutande av villkorsprövning.

Jordägaren hade kryssat i "medling" men ansågs av ArrN (och HD) ha menat även hänskjutande av villkorsprövning.

# NJA 2016 s. 868

Tillämpning av proportionalitetsprincipen vid prövning av ansökan om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen.

Område utan för detaljplan men gränsande till planlagt område. Inga konkreta planer att detaljplanlägga. Byggnadsn nekade bygglov m.h.t. stor efterfrågan på nybyggnad i området och att bygglov borde meddelas först när detaljplanläggning skulle ske.

HD

9:17 PBL: Byggnadsn ska på begäran ge förhandsbesked i fråga om en bygglovspflichtig åtgärd kan tillåtas på viss plats.

9:31 PBL: Bygglovspflichtig åtgärd utanför detaljplan kan tillåtas endast om den inte förutsätter planläggning enligt 4:2-3.

Proportionerligt med avslag enbart på den grunden att detaljplanläggning först ska ske? Nu väntat 5 år. Ja.



Område utan för detaljplan men gränsande till planlagt område. Inga konkreta planer att detaljplanelägga. ByggnadsN nekade bygglov m.h.t. stor efterfrågan på nybyggnad i området och att bygglov borde meddelas först när detaljplaneläggning skulle ske.

## **HD**

9:17 PBL: ByggnadsN ska på begäran ge förhandsbesked i fråga om en bygglovspliktig åtgärd kan tillåtas på viss plats.

9:31 PBL: Bygglovspliktig åtgärd utanför detaljplan kan tillåtas endast om den inte förutsätter planläggning enligt 4:2-3.

Proportionerligt med avslag enbart på den grunden att detaljplaneläggning först ska ske? Nu väntat 5 år. Ja.

# NJA 2016 s. 945

## Skadestånd vid partiell skada på byggnad.

Ekonomibyggnad brann ner. Omtäckades av skadevållarens  
ansvarförsäkring. Dagavåndet ca 1,5 mkr (beräknat efter  
försäkringspris med och utan byggnaden). Repareras för  
3,8 mkr.

HD

Skadeförsäkrarens intresse av att kunna bedriva sin  
rättsövervakning på samma sätt som före branden  
motiverade att reparationskostnaden skulle ersättas.

Ekonomibyggnad brann ner. Omfattades av skadevållarens ansvarsförsäkring. Dagsvärdet ca 1,5 mkr (beräknat efter försäljningspris med och utan byggnaden). Reparerades för 3,8 mkr.

## **HD**

Skadelidandens intresse av att kunna bedriva sin näringsverksamhet på samma sätt som före branden motiverade att reparationskostnaden skulle ersättas.

# NJA 2016 s. 962

En ekonomisk förening kan hållas skadeståndsansvarig för en obefogad uteslutning av medlem.

## HD

Tolkningen av stadgarna ska ske  
objektivt  
- med beaktande av vad som med normalt  
språkbruk kan anses ligga inom föreningens  
ändamål

Styrelsen måste ha godtagbara utgångspunkter för  
uteslutningen och ovidkommande hänsyn får inte  
styra handlandet.

## HD

Tolkningen av stadgarna ska ske

- objektivt
- med beaktande av vad som med normalt språkbruk kan anses ligga inom föreningens ändamål

Styrelsen måste ha godtagbara utgångspunkter för uteslutningen och ovidkommande hänsyn får inte styra handlandet.

# NJA 2016 s. 1011

Konsumenttjänst. Näringsidkaren har bevisbördan för att omständigheterna sammantagna är sådana att det begärda priset är skäligt.

140

2016-09-01, en miljöpriser som skiljer sig åt mellan  
priser efter vilken de skiljer sig åt mellan  
miljöpriser. Till exempel är miljöpriser (miljöpriser) på  
miljöpriser som skiljer sig åt mellan.

Förhållanden som skiljer sig åt mellan  
omständigheterna som skiljer sig åt mellan  
miljöpriser. "Miljöpriser eller miljöpriser".

## HD

36 § KtjL om skäligt pris inte tillämplig på avtalat pris eller till den del grunderna för beräkningen bestämts. Däremot är bestämmelsen tillämplig på timantalet om timpris avtalats.

Näringsidgkaren har bevisbördan för omständigheter som talar för att priset är skäligt.

Beviskrav: "styrka eller visa".

## **NJA 2016 s. 1057**

Samäganderätt. Ägarna till samägd egendom presumeras svara, var och en i förhållande till sin andel, för kostnader för åtgärder som någon av dem med övrigas samtycke vidtar för förvaltning eller förbättring av egendomen. I målet hade en av två makar ådragit sig en skuld för förbättringsarbeten på en samägd fastighet. Vid bodelning med anledning av den andra makens död ansågs ansvaret för skulden delat.



## **NJA 2017 s. 3**

Begreppet kända sakägare i 9 kap. 41 b § plan- och bygglagen omfattar även berörd bostadsrättshavare. Det meddelande som kungörs enligt 9 kap. 41 a § rörande ett beslut om beviljat bygglov ska därför skickas också till sådan bostadsrättshavare.

# **NJA 2017 s. 102 (Vinterbetet i Härjedalen)**

Fråga om resning i mål om renskötselrätt.

# NJA 2017 s. 113 (Den övertagna överlåtelsebesiktningen)

Frågan om en ansvarsbegränsning i ett avtal om en s.k. överlåtelsebesiktning av en bostadsfastighet är verksam har bedömts med tillämpning av 36 § avtalslagen. Med hänsyn till omständigheterna har tillräckliga skäl för jämkning inte ansetts föreligga.

En överlåtelsebesiktning beställd av säljaren av ett hus som var relativt nybyggt (ca 2 år gammalt) hade utförts oäktsamt. Köparens svhjälperkostnader var ca 1,9 mkr. Felen var inte dolda. TR hade funnit oäktsamheten vara grov, och därför bedömt ansvarsbegränsningen på ca 650 tkr. HovR fann att grov oäktsamhet inte förelåg, varför ansvarsbegränsningen fick bestå.

**HD**  
Uttalades inte huruvida oäktsamheten var grov eller inte, men HD poängterade att denna omständighet inte ska vara allmärbekänt, utan i stället ska en helhetsbedömning ske med stöd av 36 § AvtL. Nu lades det köparna till last att de nöt sig med att "överta" säljarens överlåtelsebesiktning. Ingen jämkning.

En överlåtelsebesiktning beställd av säljaren av ett hus som var relativt nybyggt (ca 2 år gammalt) hade utförts oaktsamt. Köparnas avhjälpandekostnader var ca 1,9 mkr. Felen var inte dolda. TR hade funnit oaktsamheten vara grov, och därför åsidosatt ansvarsbegränsningen på ca 650 tkr. HovR fann att grov oaktsamhet inte förelåg, varför ansvarsbegränsningen fick bestå.

## **HD**

Uttalades inte huruvida oaktsamheten var grov eller inte, men HD poängterade att denna omständighet inte ska vara allenarådande, utan i stället ska en helhetsbedömning ske med stöd av 36 § AvtL. Nu lades det köparna till last att de nöjt sig med att "överta" säljarens överlåtelsebesiktning. Ingen jämkning.

# NJA 2017 s. 261 (Sjukhuscaféet)

Beräkning av förlust för en rörelsedrivande lokalhyresgäst som sagts upp utan befogad anledning.

Rörelsen var ett litet kafé, 38 km, vid ingången till ett sjukhus i Södras län. Ombyggnad skulle ske, så HG sades upp för anflyttning. Rörelsen lades ner.

**HG**

HG har rätt att välja skatteinräkningsmetod. Nu övergår marknadsvärdemetoden. Då kan överlämnad eller köptid avseende lösningsrätter under jämförbara förhållanden och/eller skattens värde utgåva bevisning. Den aktuella värdeuppskattningens kvalifikationer var goda, och fick utgåva utgångspunkt. Straxan bestämdes till det lägsta värdet (100 kr) i värdeuppskattningen (500-1.000 kr).

Rörelsen var ett litet kafé, 38 kvm, vid ingången till ett sjukhus i Sthlms län. Ombyggnad skulle ske, så HG sades upp för avflyttning. Rörelsen lades ner.

## **HD**

HG har rätt att välja skadeberäkningsmetod. Nu åberopat marknadsvärdemetoden. Då kan överlåtelseavtal eller köpanbud avseende liknande rörelser under jämförbara förhållanden och/eller sakkunnigs värdering utgöra bevisning. Den aktuella värderingsförrättarens kvalifikationer var goda, och fick utgöra utgångspunkt. Skadan bestämdes till det lägsta värdet (680 tkr) i värderingsintervallet (680-1 020 tkr).

# **NJA 2017 s. 289 (Gåvovillkoret om samäganderättslagen)**

Den som köper en andel i en fastighet blir inte utan vidare bunden av ett villkor, som föreskrivits i samband med gåva av andelen till säljaren, om att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Det gäller även om köparen skulle ha känt till villkoret vid förvärvet.



## **NJA 2017 s. 421**

En markägare har ansetts ha rätt att överklaga ett beslut att anta detaljplan avseende första etappen av en väg, när det står klart att vägen i nästa etapp kommer att gå över hans fastighet.



# NJA 2017 s. 503

Ett fastighetsbildningsmåls juridiska eller tekniska komplexitet och stora betydelse för en enskild kan utgöra synnerliga skäl för att tillerkänna denne ersättning för ombudskostnader av staten som företrädare för allmänna intressen.

LM fattade beslut i enlighet med fastighetsägarens ansökan. (Ett stycke mark tillfördes från en allmänning för att möjliggöra djurhållning invid bostaden. Marken användes redan för detta.) LSt överklagade. MMD avslog överklagandet och tillerkände ägaren ersättning för rättegångskostnader, 16.14 FBL. MOD lämnade PT endast i fråga om rättegångskostnaderna, och tillerkände inte ersättning för dessa.

**HD**

Rättegångskostnader om drygt 100 tkr. Mht att FBL närmare 50 år gammal och EKM:s inflytande, bör fler tillfällen än de som nämns i förarbetena medföra rätt till ersättning. Nu ansågs synnerliga skäl föreligga. Tillerkändes ca 80 tkr.

LM fattade beslut i enlighet med fastighetsägarens ansökan. (Ett stycke mark tillfördes från en allmänning för att möjliggöra djurhållning invid bostaden. Marken användes redan för detta.) LSt överklagade. MMD avslog överklagandet och tillerkände ägaren ersättning för rättegångskostnader, 16:14 FBL. MÖD lämnade PT endast i fråga om rättegångskostnaderna, och tillerkände inte ersättning för dessa.

## **HD**

Rättegångskostnader om drygt 100 tkr. Mht att FBL närmare 50 år gammal och EKMR:s inflytande, bör fler tillfällen än de som nämns i förarbetena medföra rätt till ersättning. Nu ansågs synnerliga skäl föreligga. Tillerkändes ca 80 tkr.

## **NJA 2017 s. 550 (Samägandet och hembudet**

En samägares andel i en fastighet har tillkommit genom dels gåva, dels köp. Ett med gåvan förenat hembudsförbehåll har inte hindrat att andelsinnehavaren på grund av köpet hade rätt till en försäljning av hela fastigheten enligt 6 § samäganderättslagen.

# **NJA 2017 s. 577 (Fjällägenheten)**

Jordägarens byggnadsskyldighet vid jordbruksarrende. Arrendenämnden är behörig att pröva en ansökan om fastställande av kostnad för arbete som arrendatorn utför i jordägarens ställe, även efter det att arbetena har utförts.

# HD 2017-10-06 T 5255-15

## (Vedbrandsskiftet)

Avstyckning. Det bör inte vara uteslutet att även skogsmark som är intressant för det aktiva skogsbruket tillförs en bostadsfastighet på landsbygden, om det behövs för att tillgodose bostadsfastighetens ändamål, exempelvis för uttag av virke och ved för husbehov. När marken behövs för uttag av virke och ved får den dock bara med viss marginal överstiga bostadsfastighetens behov. När skogsmarken inte är intressant för det aktiva skogsbruket, bör hinder inte möta mot att låta sådan mark ingå i något högre utsträckning. En bostadsfastighet med komplement av skogsmark kan bestå av mer än ett skifte.

Mark- och miljöövervakningen vill stycka av en bostadsfastighet från ett skogsställe med väg ned till bryggan och strand från en lantbruksfastighet.

HD  
Skiftet avskattas minst dubbel av husbehovet av eldränsved. Skiftet är intressant för det aktiva skogsbruket, varför avstyckning inte ska medges.

Mark- och miljömål. Ägare ville stycka av en bostadsfastighet jämte ett skogsskifte med väg ned till brygga och strand från en lantbruksfastighet.

## **HD**

Skiftet avkastar minst dubbelt av husbehovet av eldningsved. Skiftet är intressant för det aktiva skogsbruket, varför avstyckning inte ska medges.



# HD 2017-10-13, Ö 3113-16

## (Avhysningen och klagointresset)

Att en klagande i ett hyresmål har avhysts innebär inte i sig att överklagandet ska avvisas.

HD:s hyresrätt andades förverkad till följd av störningar i bostedet. Hyresnämnden förordade att omedelbar verkställighet för saks. HD hade avhysts vid Hofrens prövning, varför överklagandet avvisades. Icke överklagat beslut.

HD  
Dom/Bu.

HG:s hyresrätt ansågs förverkad till följd av störningar i boendet. Hyrenämnden förordnade att omedelbar verkställighet fick ske. HG hade avhysts vid HovR:ns prövning, varför överklagandet avvisades. Icke överklagbart beslut.

**HD**

Domvilla.



## **HD 2017-11-14, T 5170-16**

### **(Kommunens oriktiga upplysning)**

Kommuns skadeståndsansvar för felaktiga upplysningar. Om en kommuns företrädare till en enskild har lämnat ett entydigt och konkret besked som har varit felaktigt, bör utgångspunkten vara att detta har berott på fel eller försummelse. Det ligger då på kommunen att visa på omständigheter som innebär att det trots den felaktiga uppgiften inte har förelegat fel eller försummelse på det allmännas sida. När det finns omständigheter som i ett enskilt fall talar mot skadeståndsansvar, får detta beaktas inom ramen för prövningen av om det finns särskilda skäl för ansvar.

# HD 2017-12-07, T 286-17 (Vägen)

Ansökan om särskild handräckning med anledning av att svaranden hade hindrat sökanden från fortsatt användning av en väg som gick över svarandens fastighet. Frågor rörande bl.a. kärandes påstående om samtycke samt krav på proportionalitet.

Särskild handräckning enligt BFL. Väg över fastighet 1 förband fastighet 2 med allmän väg, och hade utan ersättning använts sedan 1930-t. Ägarna av 2 (A2) hade undantagit vägen sedan 2009. Ägaren av 1 (A1) ville flytta vägen, eftersom den gick mellan mångårss- och ekensbyggnader. Parterna kom överens om ny sträckning med officiell servitut för 2. Förrättning påbörjades men avbröts när parterna inte var ense om vilken sträckning som avsetts. A1 anlade ny väg. A1 grävde av den gamla vägen. A2 beviljade handräckning om återställande av vägen. KFM. Ja. TR: Nej. HovR: Ja.

HD: Nej.  
i) Inte uppenbart att A1 hade materiell rätt att gräva av [30 § BFL].  
ii) A1 inte gjort sannolikt att A2 samtyckt till åtgärden.  
iii) A2:s bruk utgör inte besvär [4 § 1 st. 1 BFL].  
iv) Äldre myndigt servitut till förmån för 2 inte visade.  
v) ej Södersingens utgående "älgstiel" som rubbade ett etablerat "fåhållande" [4 § 1 st. 1 BFL].  
b) Handräckning proportionerlig? Ja, om enda tillräcket, men nu alternativt väg anlagts.

Särskild handräckning enligt BFL. Väg över fastighet 1 förband fastighet 2 med allmän väg, och hade utan ersättning använts sedan 1930-t. Ägarna av 2 (Ä2) hade använt vägen sedan 2009. Ägaren av 1 (Ä1) ville flytta vägen, eftersom den gick mellan mangårds- och ekonomibyggnader. Parterna kom överens om ny sträckning med officialservitut för 2. Förrättning påbörjades men avbröts när parterna inte var ense om vilken sträckning som avsetts. Ä1 anlade ny väg. Ä1 grävde av den gamla vägen. Ä2 begärde handräckning om återställande av vägen. KFM: Ja. TR: Nej. HovR: Ja.

HD: Nej.

- i) Inte uppenbart att Ä1 hade materiell rätt att gräva av [39 § BFL].
- ii) Ä1 inte gjort sannolikt att Ä2 samtyckt till åtgärden.
- iii) Ä2:s bruk utgör inte besittning [4 § 1 st. 1 BFL].
- iv) Äldre muntligt servitut till förmån för 2 inte visats.
- v) a) Stängningen utgjorde "åtgärd som rubbade ett etablerat förhållande" [4 § 1 st. 1 BFL].

## **PT 2016-12-05, Ö 4718-16**

Fråga om borttagande av anteckning om förbehåll i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

## PT 2017-05-10, Ö 4970-16

En delägare i samägd egendom har förvärvat sin andel i egendomen vid tre olika tillfällen. Andelen består av en del som omfattas av ett i gåvobrev intaget överlåtelseförbud och två delar som inte omfattas av ett sådant förbud. Fråga om delägaren kan ansöka om att egendomen ska bjudas ut till försäljning enligt 6 § samäganderättslagen.

## PT 2017-06-19, T 1451-17

Fråga om en fastighetsköpare har reklamerat i rätt tid för det fall att säljaren har agerat uppsåtligen, i strid mot tro och heder eller av grov vårdslöshet.



## **PT 2017-06-27, T 1857-17**

Fråga om en genom grindar tidvis avspärrning av en servitutsväg utgör ett hinder i den härskande fastighetens utövning av servitutet och, om så är fallet, hindret måste tålas.

## PT 2017-07-03, Ö 185-17

Fråga om sökandens ansvar för förrättningskostnader i samband med verkställighet av en ansökan om särskild handräckning för avlägsnande av en båt som förtöjts på sökandens fastighet.



## PT 2017-08-21, Ö 2347-17

Utmätning av fast egendom. Fråga bl.a. om intresseavvägningen mellan gäldenären och borgenären då det finns annan utmättningsbar egendom att tillgå i form av löneutmätning.

## PT 2017-08-23, T 4259-16

Frågan om en köpare vid förvärv av fastighet kände till eller borde ha känt till att fastigheten belastades med avtalsservitutet och om servitutet därför i enlighet med 7 kap. 14 § jordabalken fortfarande gäller.

## **PT 2017-09-25, T 1566-17**

Fråga om en hyresvärd har förlorat sin rätt att kräva omsättningshyra. Partiellt prövningstillstånd.

## PT 2017-10-23, T 3671-17

Fråga om ersättningsskyldighet när gods som förvarats i en av depositarien förhyrd lokal skadats på grund av brister i lokalens sprinklersystem.

# **HFD 2017-05-08, I. 340-16, II. 341-16**

Bestämmelserna om disciplinpåföljd för intygsgivare i bostadsrättsförordningen har ansetts sakna stöd i lag.

# HFD 2017-09-06, 226-17

Påföljd för fastighetsmäklare. Fråga om prövningstillstånd i kammarrätt.

En fastighetsmäklare fick i uppdrag att värdera, inte att förmedla, en fastighet på en dödsboavgivnings auktion. Värderande fastigheten i beviljad sked, ca 2,5 miljoner. Mäklaren angav dessutom att fastigheten var värd utvecklas i 3-4 nummer, och värdet per hektar skulle vara ca 2,5 miljoner. Med utvärdering förslaget, eftersom han gått utöver sitt uppdrag. För att undvika misstanken om överklagande. De för att han inte kommit till fastigheten för utvärdering, och Kanett meddelade om PT.

**NOT**  
Motordig komit gratis om huvudsak krävt på guld fastighetsmäklare och kan tillägg på vederlagsgodtag utan förmedling. PT till Kanett i denna fråga och i fråga om huvudsak krävt i så fall förskotts.

En fastighetsmäklare fick i uppdrag att värdera, inte att förmedla, en fastighet av en dödsbodelägare. Mäklaren värderade fastigheten i befintligt skick, ca 2,6 mkr. Mäklaren angav dessutom att fastigheten ev. kunde avstyckas i 3-4 tomter, och värdet per tomt skulle vara ca 1,5 mkr.

FMI utdelade varning för tillägget, eftersom han gått utöver sitt uppdrag. FörvR avslog mäklarens överklagande, bl.a. för att han inte kontrollerat om fastigheten var avstyckningsbar, och KamR meddelade inte PT.

## **HFD**

Motstridig KamR-praxis om huruvida kravet på god fastighetsmäklarsed kan tillämpas på värderingsuppdrag utan förmedling. PT till KamR i denna fråga och i fråga om huruvida kravet i så fall åsidosatts.