

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 18 mars 2011

Mål nr

T 5286-08

KLAGANDE

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429

Box 95

162 12 Vällingby

Ombud: Advokat U S

MOTPART

Eurostar Aktiebolag, 556240-1009

Box 428

124 04 Bandhagen

Ombud: Advokat M L

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts dom 2008-11-18 i mål T 2393-08

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att det i målet skulle ha prövats om Aktiebolaget Svenska Bostäder haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd i den del av målet som förklarats vilande.

Högsta domstolen undanröjer hovrättens dom och visar målet åter till hovrätten för fortsatt handläggning.

Det ankommer på hovrätten att i samband med målet efter dess återupptagande pröva frågan om rättegångskostnader i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Aktiebolaget Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) har yrkat att Högsta domstolen lämnar Eurostar Aktiebolags (Eurostar) käromål utan bifall och att Svenska Bostäder befrias från skyldigheten att ersätta Eurostars rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten. Svenska Bostäder har vidare yrkat att Högsta domstolen förpliktar Eurostar att utge ersättning för Svenska Bostäders rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Eurostar har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan huruvida det i målet skolat prövas om Svenska Bostäder haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt punkt 4 i 12 kap. 57 § första stycket jordabalken. Frågan om meddelande av prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Svenska Bostäder innehar med tomträtt fastigheter i Vällingby centrum. Eurostar hyrde där från år 1985 en biograflokal.
2. År 2004 sade Svenska Bostäder upp hyresavtalet. Som skäl angavs i uppsägningshandlingen *dels* att huset i vilket lokalen var belägen skulle undergå en större om- och tillbyggnad och att Eurostar uppenbarligen inte kunde sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för om- och tillbyggnaden, *dels* att Svenska Bostäder hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet med hänsyn till att lokalerna skulle moderniseras och omstruktureras, varigenom fastigheten i dess helhet skulle komma att utnyttjas på ett mer effektivt, mer ändamålsenligt och företagsekonomiskt bättre sätt. Svenska Bostäder angav att bakgrunden till uppsägningen var att centrumanläggningen fått minskad attraktionskraft och förlorat marknadsandelar och att man därför beslutat att satsa omfattande belopp på om- och tillbyggnad.

3. Eurostar avflyttade från lokalen i början av år 2005. Svenska Bostäder genomförde därefter en omfattande upprustning och ombyggnad av Vällingby centrum som innebar att det tillkom fler butiker och restauranger samt ett ökat nöjesutbud, bl.a. en biografanläggning som omfattade både den ursprungliga salongen och efter sammanslagning med en nybyggnation under jord ytterligare fyra salonger. Denna biografanläggning hyrs av SF Bio AB.

4. Eurostar yrkade vid tingsrätten skadestånd på grund av att Svenska Bostäder vägrade förlänga hyresförhållandet. Svenska Bostäder bestred talan i första hand på den grund att Eurostar funnit en godtagbar ersättningslokal (se 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken). I andra hand gjordes på anförda grunder gällande att Svenska Bostäder hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet (se 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken).

5. Tingsrätten, som uttalade att det rörde sig om en större ombyggnad av biografen, fann att Eurostar inte flyttat till en godtagbar ersättningslokal och att Svenska Bostäder därmed inte kunde undgå ersättningsskyldighet på den i första hand åberopade grunden. Vidare fann tingsrätten att ombyggnadsfallet var en i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken särskilt reglerad typsituation och att generalklausulen i punkten 4 var subsidiär i förhållande till den punkten. Mot den bakgrunden kunde det inte komma i fråga att tillämpa punkten 4.

6. I hovrätten frånföll Svenska Bostäder den i första hand åberopade grunden avseende ombyggnad och förklarade att tingsrättens bedömning i fråga om ersättningsskyldighetens omfattning accepterades. Andrahandsgrunden preciserades på så sätt att Svenska Bostäder

åberopade *att* fråga var om en total förändring av Vällingby centrum till en kostnad av 3 miljarder kr, *att* den ensalongsbiograf om 731 kvm som Eurostar hyrde genom en tillbyggnad gjorts om till en multiplexbiograf med fem salonger och en utökad yta om 1 436 kvm, och att den aktuella stadskärnan med 200 000 invånare därmed försågs med en ”ankar-anläggning”. Förhållandena medförde enligt Svenska Bostäder att dess intresse av att genomföra förändringen vägde tyngre än det intresse Eurostar hade att behålla hyresrätten till ensalongsbiografen.

7. Hovrätten har bedömt att vad Svenska Bostäder åberopade närmast var att betrakta som skäl för ombyggnad och att bolaget därför inte kunde påkalla tillämpning av generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken i stället för den särskilda bestämmelsen om ombyggnad i 12 kap. 57 § första stycket 3.

Högsta domstolens bedömning

8. En lokalhyresgäst har vid uppsägning inte någon rätt till förlängning av hyresavtalet. Vid uppsägning av annan anledning än kontraktsbrott från hyresgästen har han enligt 12 kap. 56–60 §§ jordabalken dock ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresförhållandet inte förlängs. Det indirekta besittningsskyddet och därmed också rätten till ersättning kan emellertid falla bort enligt vad som anges i 12 kap. 57 § första stycket 1–5.

9. De bestämmelser som här närmast är av intresse är de likartat uppbyggda 12 kap. 57 § första stycket 2 och 3 jordabalken (rivningsfallet respektive ombyggnadsfallet) samt generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket 4. Rivningsfallet innebär att hyresvärden, för det fall huset ska rivas, är ersättningsskyldig, om hyresvärden inte anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen. Ombyggnadsfallet innebär att hyresvärden, för det fall huset ska undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden, är ersättningsskyldig för det fall hyresvärden inte anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen. I båda fallen kan det indirekta besittningsskyddet brytas genom att avtalet innehåller en s.k. rivnings- eller ombyggnadsklausul. Enligt generalklausulen i punkten 4 faller ersättningsskyldigheten bort – utan krav på anvisning av annan godtagbar lokal – om hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

10. Rivnings- och ombyggnadsfallen avser enligt vad som anges i motiven typiserade situationer. Hyresvärden behöver inte ange några bevekelsegrunder för rivningen eller ombyggnaden. Hyresgästens intressen beaktas genom rätten till ersättning för det fall hyresvärden inte anvisar en annan godtagbar lokal. Det rör sig om ett slags legal intresseavvägning (jfr Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 7 uppl. 2007, s. 118).

11. När hyresvärden åberopar någon annan grund för upplösning av hyresförhållandet än de som regleras i punkterna 2 och 3 kan generalklausulen komma att tillämpas. Ett i motiven nämnt exempel är att hyresvärden avser att göra en från lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av bruksändamålet (prop. 1968:91 Bihang A s. 127).

12. Vid tillämpningen av generalklausulen ska först prövas om hyresvärden har sakliga skäl för uppsägningen. Om så är fallet ska därefter en avvägning ske mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Det finns inga principiella begränsningar av de omständigheter som får beaktas vid denna intresseavvägning. Bl.a. kan beaktas tillgången till ersättningslokal, den tid som hyresgästen bedrivit verksamhet i lokalen och arten av denna verksamhet, hyresgästens beroende av en viss kundkrets eller ett visst affärsläge och huruvida hyresvärden erbjudit viss kompensation eller förlängning (jfr SOU 1966:14 s. 333, prop. 1968:91 Bihang A s. 127 och Folke Grauers, Nyttjanderätt, 13 uppl. 2010, s. 153 f.).

13. Hur generalklausulen förhåller sig till rivnings- och ombyggnadsfallen har inte närmare berörts i förarbetena. Det kan emellertid inte antas att lagstiftarens avsikt varit att utesluta en tillämpning av generalklausulen så snart avsikten är att riva eller bygga om. Uttrycket ”i annat fall” i fjärde punkten begränsar således inte generalklausulens tillämpningsområde. Generalklausulen innebär i stället att det indirekta besittningsskyddet, utöver vad som följer av föregående punkter, alltid faller om hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

14. Av det anförda följer att det inte finns något hinder mot att enligt 12 kap. 57 § första stycket 4 pröva huruvida av Svenska Bostäder åberopade förhållanden medför att bolaget hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Den prövningen skulle då också ha gjorts. Den dispenserade frågan ska besvaras i enlighet med det.

15. Vid denna bedömning bör prövningstillstånd meddelas rörande målet i övrigt. Eftersom hovrätten inte har prövat betydelsen av de av Svenska Bostäder åberopade förhållandena bör målet återförvisas till hovrätten för fortsatt handläggning. Hovrättens dom ska därför undanröjas och målet återförvisas dit.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Dag Victor, Stefan Lindskog, Göran Lambertz, Johnny Herre och Ingemar Persson (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Sara Rosén