

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 9 juni 2011

Mål nr

T 4953-09

## **KLAGANDE**

US

Ombud: Jur.kand. B-MH

## **MOTPART**

Fastighetsaktiebolaget Rosvik, 556054-4842

Boråsvägen 5

435 31 Mölnlycke

Ombud: Fastighetsjurist OB

## **SAKEN**

Hysesfordran

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Göta hovrätts dom 2009-09-30 i mål FT 26-09

---

## DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen tingsrättens domslut såväl i själva saken som i fråga om rättegångskostnader.

Med ändring av hovrättens dom i fråga om rättegångskostnader i hovrätten befriar Högsta domstolen US från skyldigheten att ersätta Fastighetsaktiebolaget Rosvik för rättegångskostnader samt förpliktar Fastighetsaktiebolaget Rosvik att ersätta US för rättegångskostnader med 2 161 kr, varav 1 081 kr avser ombudsarvode.

Fastighetsaktiebolaget Rosvik ska ersätta US för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 1 166 kr avseende ombudsarvode.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

US har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla Fastighetsaktiebolaget Rosviks talan samt befria henne från skyldighet att ersätta Fastighetsaktiebolaget Rosvik dess rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.

US har även yrkat ersättning för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.

Fastighetsaktiebolaget Rosvik har bestritt ändring.

Parterna har fordrat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

*Bakgrund*

1. US hyrde från den 1 september 2000 av Mellersta Västergötlands Försäkringsbolag en tvårumslägenhet i en fastighet i Falköping. Hyresavtalet träffades sommaren 2000 på så sätt att hyresvärden sände över en under-tecknad kontraktshandling till US som i sin tur skrev på handlingen och återsände den till hyresvärden. I avtalet angavs hyran till 36 000 kr per år, dvs. 3 000 kr per månad. Avtalet innehöll även en s.k. förhandlingsklausul som föreskrev att parterna ”förbinder sig att godta den hyra ... varom på grundval av gällande förhandlingsordning överenskommelse kan komma att träffas mellan å ena sidan till Sveriges Fastighetsägareförbund ansluten fastighetsägareförening och hyresvärd, som med fastigheten är ansluten till sådan förening, samt å andra sidan organisation av hyresgäster”. Med organisation av hyresgäster avsågs enligt avtalet hyresgästförening ansluten till Hyresgästernas Riksförbund.
2. Hyran enligt gällande förhandlingsöverenskommelse uppgick när avtalet ingicks till 4 135 kr per månad. Enligt vad som har antecknats i underinstansernas domar var skälet till den låga hyran närheten till järnväg och störningar från ett grannhus.
3. USs månadshyra höjdes därefter vid tre tillfällen – den 1 juli 2002 med 100 kr, den 1 oktober 2003 med 50 kr och den 1 juli 2005 med 100 kr – innan fastigheten år 2006 såldes till Rosvik. Före höjningen den 1 juli 2002 träffades förhandlingsöverenskommelser rörande hyran per den 1 januari 2001 och den 1 april 2002. Vidare träffades före höjningen den 1 oktober 2003 förhandlingsöverenskommelser per den 1 januari 2003 och den 1 juli 2003. Slutligen träffades före höjningen den 1 juli 2005 förhandlingsöverenskommelser per

den 1 januari 2004 och den 1 januari 2005. De sex förhandlingsöverenskommelserna före överlåtelsen till Rosvik innebar hyreshöjningar som varierade mellan 20 kr och 104 kr per månad.

4. I januari 2007 informerades US av Rosvik om att en förhandlingsöverenskommelse hade träffats per den 1 januari 2007 och att månadshyran för hennes lägenhet – efter avdrag för en rabatt om 490 kr – skulle uppgå till 4 169 kr. US accepterade inte den hyra Rosvik krävde utan betalade en lägre hyra, som hon beräknade utifrån den hyra hon tidigare hade betalat.

5. Rosvik sade upp hyresavtalet under åberopande av att US inte hade betalat del av hyran för lägenheten. Hyresnämnden biföll, sedan Rosvik efter USs bestridande begärt nämndens prövning, i beslut den 22 maj 2008 Rosviks talan och förklarade att hyresavtalet hade upphört per den 31 januari 2008. Hyresnämnden beviljade uppskov med avflyttningen till den 30 juni 2008.

6. Rosvik har till grund för sin talan avseende del av hyror för tiden maj 2007 – juni 2008 lagt att US är bunden av förhandlingsklausulen i hyresavtalet och att hon därmed har att betala den av Rosvik efter viss rabatt krävda hyran. Frågan i målet är om förhandlingsklausulen gäller i förhållande till henne, vilket US har bestritt.

*Hyresförhandlingslagen (1978:304)*

7. Förhandlingsöverenskommelser mellan organisationer på hyresmarknaden rörande t.ex. hyran för lägenheterna i en fastighet är inte omedelbart bindande gentemot hyresgästerna. För bindande verkan mot en hyresgäst krävs att det individuella hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och att det finns en gällande förhandlingsordning för fastigheten, se 1 och 2 §§ hyresförhandlingslagen. Parterna kan välja att inte låta en förhandlingsklausul ingå i avtalet när

hyresavtalet träffas trots att en förhandlingsordning gäller för lägenheten (jfr 3 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

8. Hyran för en bostadslägenhet ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen, i förhandlingsöverenskommelse (12 kap. 19 § jordabalken).

*Utgör förhandlingsklausulen avtalsinnehåll?*

9. Det undertecknade hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul. Frågan är emellertid om klausulen utgör avtalsinnehåll i förhållande till US.

10. Förutom förhandlingsklausulen innehåller hyresavtalet en till beloppet bestämd hyra, 36 000 kr per år. Beloppet avviker från vad som gällde enligt förhandlingsöverenskommelsen för fastigheten. Av utredningen framgår att förhandlingsklausulen inte diskuterades mellan parterna inför avtalet år 2000, att någon ”rabatt” inte var på tal och att den i avtalet angivna hyran var den som den dåvarande ägaren bedömde möjlig att ta ut. Det talar för att fastighetsägarens avsikt inte var att USs hyra skulle sättas enligt kommande förhandlingsöverenskommelser utan att klausulen syftade till att möjliggöra hyreshöjningar över huvud taget.

11. Till detta kommer att den tidigare hyresvärden under en följd av år inte tillämpat eller på annat sätt gentemot US aktualiserat förhandlingsklausulen och de överenskommelser som träffades inom ramen för den förhandlingsordning som gällde för fastigheten. Av vad som har framkommit om parternas avsikter vid avtalsslutet och om deras tillämpning av avtalet framgår att förhandlingsklausulen inte skulle vara bestämmande för hyran i förhållande till US. Att fastigheten sedermera överlåtits saknar betydelse för tolkningen av

hyresavtalet. Rosvik kan alltså inte till grund för sitt krav åberopa förhandlingsklausulen gentemot US.

12. Hyresnämnden har i sitt beslut den 22 maj 2008 angett att de hyresvillkor som gällde vid utgången av hyrestiden i tillämpliga delar skulle gälla för uppskovstiden. De yrkanden hyresnämnden hade att pröva var om hyresavtalet skulle upphöra och, för det fall så skulle ske, om US skulle medges uppskov med avflyttningen. Den av Rosvik hävdade hyran, vilken bestreds av US, utgjorde grund för Rosviks talan vid hyresnämnden. Att hyresnämnden i sitt beslut biföll Rosviks talan och också uttalade att månadshyran under uppskovstiden februari – juni 2008 skulle uppgå till 4 169 kr innebär inte att hyresbeloppen för uppskovstiden är rättskraftigt prövade av hyresnämnden, se 22 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

13. Rosviks talan ska därför ogillas.

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Severin Blomstrand, Göran Lambertz, Agneta Bäcklund, Ingemar Persson (referent) och Martin Borgeke  
Föredragande justitiesekreterare: Lars Olsson