

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

Mål nr

meddelad i Stockholm den 24 november 2003

T 402-02

KLAGANDE

Tylömarks Förvaltning Aktiebolag, 556477-5178, Box 14048,

167 14 BROMMA

Ombud: jur. kand. G-BG

MOTPART

AJ

Ombud: advokaten CH

SAKEN

Bostadshyra

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätt, avd. 13, dom den 21 december 2001 i mål T 3475-01

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen tingsrättens domslut i själva saken.

Med ändring av hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader befriar Högsta domstolen Tylömarks Förvaltning Aktiebolag från skyldigheten att ersät-

ta AJs rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förpliktar AJ att ersätta bolaget dess rättegångskostnad vid tingsrätten med tjugotusenfemhundra (20.500) kr, varav 20.000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 april 2001 till dess betalning sker och i hovrätten med nittontusentvåhundrafemtio (19.250) kr, varav 18.750 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 december 2001 till dess betalning sker.

AJ skall ersätta Tylömarks Förvaltning Aktiebolag dess rättegångskostnad i Högsta domstolen med tjugosjutusen (27.000) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Tylömarks Förvaltning Aktiebolag har yrkat att Högsta domstolen fastställer tingsrättens dom och befriar bolaget från skyldigheten att utge ersättning för AJs rättegångskostnader i hovrätten samt tillerkänner bolaget ersättning för rättegångskostnader där.

AJ har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Enligt 7 kap. 31 § jordabalken har en andrahandshyresgäst samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som han skulle ha haft om det hade varit denne som upplåtit nyttjanderätten, när det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och det med hänsyn härtill och till omständigheterna

i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare. Bestämmelsen tillkom i anslutning till 1985 års lagstiftning om vissa bulvanförhållanden och tar i första hand sikte på den situation som föreligger när förstahandshyresgästen är en bulvan för fastighetsägaren eller intar en bulvanliknande ställning i förhållande till denne. Vad lagstiftaren har velat motverka är främst att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen i ett sådant läge kommer överens om att deras avtal skall upphöra för att bli av med andrahandshyresgästen eller också utnyttjar dennes utsatta läge för att ta ut en oskäligen hyra (prop. 1984/85:111 s. 12 f.). Om förstahandshyresgästens avtal med hyresvärden upphör, har andrahandshyresgästen inte någon rätt att sitta kvar i lägenheten utan bara en eventuell rätt till skadestånd av förstahandshyresgästen.

Bestämmelsen tar inte enbart sikte på fall då avsikten med andrahandsupplåtelsen redan från början kan antas ha varit att i fastighetsägarens intresse kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren. I lagmotiven har sålunda uppmärksamats det fallet att förstahandshyresgästen inte lyckas bli av med andrahandshyresgästen och då kommer överens med fastighetsägaren om att denne skall låta avhysa andrahandshyresgästen under åberopande av att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har upphört, varefter förstahandshyresgästen kan få ett nytt hyreskontrakt (a. prop. s. 14).

Både paragrafens lydelse och dess motiv ger emellertid vid handen att det för att ett kringgående i paragrafens mening skall anses föreligga måste vara fråga om ett illojalt förfarande, där andrahandshyresgästens svaga ställning utnyttjas för att sätta någon lagbestämmelse ur spel. Den omständigheten att en lägenhet uthyrs i andra hand – något som är en i lag tillåten upplåtelseform – synes i sig inte kunna betraktas som ett kringgående av lagstiftningen. Som Lagrådet anförde vid bestämmelsens tillkomst (a. prop. s. 45) kan man inte heller enbart av det förhål-

landet att det råder en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen dra slutsatsen att det är fråga om ett illojalt förfarande. I enlighet med vad som också framhölls av Lagrådet ter sig antaganden om kringgåendeavsikt svårare att göra i en situation då någon för andrahandshyresgästen negativ följd av andrahandsupplåtelsen ännu inte uppkommit än i ett fall då så redan skett.

I förevarande fall upplät den dåvarande fastighetsägaren DR Fastigheter AB hyresrätten till den aktuella lägenheten åt AB med verkan fr.o.m. den 1 oktober 1992, och denne upplät genom ett den 2 oktober samma år tecknat andrahandskontrakt hyresrätten till AJ och hennes dåvarande sambo, till en början med en längsta hyrestid på ett år men sedermera tills vidare. Mellan DR Fastigheter och AB rådde ostridigt intressegemenskap på det sättet att AB ingick i bolagets styrelse och var majoritetsägare i dess moderbolag. Det är också ostridigt att AB inte hade för avsikt att bosätta sig i lägenheten utan hyrde den för att kunna hålla den till handa för något av sina barn, av vilka det äldsta vid upplåtelse tillfället var sju eller åtta år, och att AB inte betingat sig högre ersättning än vad han själv var skyldig att erlägga i hyra. Sedan fastigheten i juni 1999 sålts till Tylömarks, blev AB uppsagd av Tylömarks med följd att han för sin del sade upp AJ. Det framgår av utredningen att uppsägningen av AB skedde mot hans vilja.

Det kan visserligen sägas att DR Fastigheters och ABs motiv för uthyrningen av lägenheten till AB och upplåtelsen av den i andra hand var svaga, men detta kan i enlighet med vad som förut sagts inte leda till slutsatsen att andrahandsuthyrningen i sig innefattat ett kringgående av lag. Det har inte visats att bolaget eller AB på ett illojalt sätt utnyttjat AJs ställning som andrahandshyregäst under hyrestiden. Om bolaget eller AB haft ett illojalt syfte redan vid andrahandsupplåtelsen eller senare – t.ex. att upplösa hyresförhållandet dem emellan för det fall att AJ inte skulle vara beredd att lämna lägenheten när ett behov för AB uppstod –

skulle det visserligen ha funnits förutsättningar för att tillämpa 7 kap. 31 § jordabalken. I linje med vad Lagrådet framhöll i sitt nyss återgivna yttrande kan ett antagande om kringgåendeavsikt dock inte göras utan vidare, och i förevarande fall finns det inte någon omständighet som tyder på en sådan avsikt. Det finns därmed inte tillräcklig grund för antagande att rättsförhållandet utnyttjats med syfte att kringgå någon bestämmelse i lag som skulle ha varit till förmån för AJ i hennes egenskap av nyttjanderättshavare.

Vid nu angivna förhållanden hade AJ inte någon rätt gentemot DR Fastigheter som motsvarade rätten vid en förstahandsupplåtelse, och hon fick därmed inte heller någon sådan rätt mot Tylömarks, sedan detta företag förvärvat fastigheten. Det har inte gjorts gällande att någon intressegemenskap förelåg mellan AB och Tylömarks. AJs talan i målet kan följaktligen inte vinna bifall.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Lars K Beckman (skiljaktig),
Munck (referent), Victor, Lindeblad och Calissendorff (skiljaktig)
Föredragande revisionssekreterare: Hedvall

HÖGSTA DOMSTOLEN

Bilaga till
PROTOKOLL
2003-11-04Mål nr
T 402-02

Justitierådet Calissendorff, med vilken justitierådet Lars K Beckman instämmer, är skiljaktig i själva saken och anför:

”När lägenheten blev ledig hade DR Fastigheter AB valet att låta den stå outhyrd i avvaktan på att ABs barn skulle behöva den, eller att hyra ut den. AB förhyrde då lägenheten för att därefter omedelbart hyra ut den i andra hand. Något annat skäl till detta förfarande än att, om så skulle behövas och med utövande av intressegemenskapen med DR Fastigheter, kunna utnyttja andrahandshyresgästens svagare besittningsskydd om och när något av barnens behov av bostad uppstod har inte anförts och står inte heller att finna. Med hänsyn till att AB aldrig har bott i lägenheten, inte hade för avsikt att bo i den samt till att barnens behov av en bostad var avlägset (jfr. Bostads-domstolens dom RBD 6:90) har andrahandsupplåtelsen således inte tjänat något annat syfte än att ge möjligheten att kringgå reglerna om en förstahandshyresgästs besittningsskydd. Oaktat att något utnyttjande av nu nämnd möjlighet inte kommit att ske innan fastigheten överläts och att AB sades upp mot sin egen vilja, får därför förutsättningarna för en tillämpning av 7 kap. 31 § jordabalken i förevarande fall anses vara uppfyllda.

ABs och DR Fastigheters avsikt att teckna andrahandskontraktet med AJ och hennes dåvarande sambo för att kringgå reglerna om en förstahandshyresgästs besittningsskydd innebär att förutsättningar för att tillämpa 7 kap. 31 § jordabalken har funnits från det att kontraktet tecknades. Jämlikt grunderna för 7 kap.

13 § jordabalken skall AJs förhållande till fastighetsägaren vara detsamma före som efter Tylömarks övertagande av fastigheten och AJ skall därmed anses vara att betrakta som förstahandshyresgäst. Hovrättens domslut skall således fastställas.”