

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

Mål nr

meddelad i Stockholm den 2 juli 2007

T 4171-05

KLAGANDE

STS Skoglund Transport System i Göteborg AB:s konkursbo, 556620-2924

c/o Advokat Bo Stefan Arleij

Lilla Bommen 1

411 04 Göteborg

Ombud: Advokat JL

MOTPART

Oceanterminalen Fastighetsförvaltning Aktiefbolag, 556446-8048

Indiska Oceanen

418 34 Göteborg

Ombud: Advokat SB

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten för Västra Sveriges dom den 3 oktober 2005 i mål T 3432-04

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

STS Skoglund Transport System i Göteborg AB:s konkursbo skall ersätta Oceanterminalen Fastighetsförvaltning Aktieföretag för rättegångskostnader i Högsta domstolen med fjortontusenfyrahundra (14 400) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Konkursboet har yrkat att Högsta domstolen ogillar Oceanterminalens talan, förpliktar Oceanterminalen att utge ersättning för boets rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt befriar boet från skyldigheten att utge rättegångskostnader där.

Oceanterminalen har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

STS Skoglund Transport System i Göteborg försattes den 25 augusti 2003 i konkurs. Sedan konkursförvaltaren meddelat Oceanterminalen att konkursboet inte avsåg att inträda i hyresavtalet sade Oceanterminalen den 5 september 2003 upp hyresavtalet hos konkursboet till omedelbart upphörande på grund av att hyresrätten var förverkad eftersom avtalad hyra inte hade erlagts före konkursen (jfr NJA 1989 s. 206). Konkursboet avflyttade från hyreslokalen den 5 november 2003.

Frågan i målet är om ett konkursbo som använt en hyreslokal efter det att hyresavtalet upphört att gälla, har ådragit sig massaansvar för hyresvärdens fordran på ersättning motsvarande skälig hyra för nyttjandet av lokalen eller om hyresvärdens fordran skall utgå som skadestånd ur konkursboet.

I rättsfallet NJA 1999 s. 617 var frågan huruvida ett konkursbo – när ett hyresavtal löper mellan hyresvärden och konkursgäldenären – svarar gentemot hyresvärden för förpliktelser enligt hyresavtalet eller däremot svarande skadestånd för tid då konkursboet drivit gäldenärens verksamhet vidare i de av denne förhyrda lokalerna. Högsta domstolen slog fast att så inte var fallet, om inte konkursboet åtagit sig ansvaret enligt avtalet. Ställningstagandet motiverades med att det problem som bestod i att ett konkursbo i viss utsträckning kunde driva gäldenärens verksamhet vidare i förhyrda lokaler

utan att behöva svara för hyreskostnaden hade uppmärksammats av lagstiftaren (SOU 1999:1) och att det framstod som mindre lämpligt att föregripa lagstiftarens överväganden genom att ålägga konkursboet en betalningsskyldighet för hyra eller däremot svarande skadestånd som endast med svårighet lät sig förena med gällande lag och lagförarbeten.

Genom ett nytt femte stycket till 12 kap. 31 § jordabalken har numera det problem som var föremål för prövning i det angivna rättsfallet lösts för framtiden. Det nya stycket innebär att, om ett konkursbo inte ställer en av gäldenären förhyrd lokal till hyresvärdens förfogande en månad efter det att hyresvärdens har uppmanat boet till detta, boet ansvarar för hyran från konkursbeslutet till dess att konkursboet ställer lokalen till hyresvärdens förfogande.

I förevarande mål är emellertid situationen en annan, eftersom hyresavtalet med Oceanterminalen upphörde att gälla strax efter konkursutbrottet. Skyldighet att omedelbart avflytta inträdde då för konkursboet, men konkursboet fortsatte att faktiskt nyttja lokalen i ytterligare två månader. Situationen ter sig därmed likartad den som förelåg i rättsfallet NJA 1993 s. 13. I det rättsfallet slog Högsta domstolen fast att den som använde en lokal utan avtalsstöd skulle utge ersättning motsvarande skälig hyra för nyttjandet. Utgången får antas närmast ha grundats på allmänna förmögenhetsrättsliga principer om obehörig vinst (jfr Hellner-Radetzki, Skadeståndsrätt, 7 uppl. s. 421).

Genom att nyttja lokalen efter det att hyresrätten upphört har konkursboet undandragit Oceanterminalen möjligheten att själv använda lokalen. Ersättningsskyldighet i ett sådant fall uppkommer oberoende av avtalsförpliktelse och förutsätter inte heller att skadan har vållats genom brott. Eftersom grun-

den för hyresvärdens fordran på ersättning för användningen av lokalen har uppkommit efter konkursutbrottet utgör Oceanterminalens fordran en massafordran.

Om beloppet råder ingen tvist.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck, Nina Pripp, Dag Victor, Kerstin Calissendorff (referent) och Per Virdesten
Föredragande revisionssekreterare: Christer Thornefors