

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 26 februari 2008

Mål nr

T 1462-06

KLAGANDE

MS

Ombud och biträde enligt rättshjälpslagen: Advokat BS

MOTPART

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148

Box 1104

171 22 Solna

Ombud: Advokat CH

SAKEN

Avhysning

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts dom den 2 mars 2006 i mål T 6755-05

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens dom.

MS skall till Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna betala ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen med fjortontusentvåhundrafemtio (14 250) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

Högsta domstolen fastställer ersättning enligt rättshjälpslagen åt BS till åttatusenfyrahundratjugosju (8 427) kr för arbete. Av beloppet avser 1 685 kr mervärdesskatt.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

MS har yrkat att Högsta domstolen skall ogilla bostadsstiftelsens avhysningsyrkande. Vidare har han yrkat att Högsta domstolen befriar honom från skyldigheten att ersätta bostadsstiftelsen för rättegångskostnader i hovrätten samt tillerkänner honom ersättning för hans rättegångskostnader där.

Bostadsstiftelsen har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck, Torgny Håstad (referent), Ann-Christine Lindeblad, Per Virdesten och Stefan Lindskog (särskilt tillägg)
Föredragande revisionssekreterare: Monica Björnfot Spaak



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2008-02-06

Mål nr
T 1462-06

Justitierådet Stefan Lindskog tillägger för egen del:

Det kan inte antas att hyresvärden i avsaknad av en lagstadgad fristregel får dröja med uppsägningen hur länge som helst. Någon bestämd tid inom vilken uppsägning skall ske är dock inte möjligt att ange. Vad som är en godtagbar tidsutdräkt beror på en helhetsbedömning av omständigheterna i det enskilda fallet.

Att hyresvärden, som i det aktuella fallet, med fog väntar på ett underlag av relevans för bedömningen av om uppsägningsrätt föreligger är ägnat att förlänga vad som är en godtagbar tid. Vidare kan förhållanden som störningens art och grad liksom hur hyresgästen har skött sig därefter tillmätas betydelse för den frågan, såväl i förlängande som i förkortande riktning. Ytterst handlar det om att göra en avvägning av parternas, och i vissa fall också andra hyresgästers, befogade skyddsintressen.

Av det sagda följer att när hyresvärden avvaktar utgången av ett brottmål, det inte kan antas att hyresvärden alltid skulle anses vara berättigad att vänta ut en lagakraftvunnen dom. Av betydelse är om hyresgästen nekar till gärningen. Och även om så är fallet kan i det enskilda fallet tänkas att det står så klart att uppsägningsrätt föreligger, att det saknas anledning att tillmäta en pågående brottmålsrättegång vikt vid bedömningen av vad som är godtagbar tidsutdräkt (jfr från det arbetsrättsliga området AD 2004 nr 9, där en arbetsgivare

beträffande sitt ställningstagande till om uppsägning skulle ske ansågs vid tillämpning av tvåmånadersregeln i 7 § fjärde stycket lagen [1982:80] om anställningsskydd ha rätt att vänta ut ett brottmål mot den anställde, eftersom utgången var ”långt ifrån självklar”; se även AD 2005 nr 107).

Att hyresvärden i en situation liknande den som är före i målet underrättar hyresgästen om sin avsikt att säga upp hyresavtalet om utgången i brottmålet går hyresgästen emot bör typiskt sett förlänga vad som eljest skulle ha varit en godtagbar tid. Genom meddelandet får hyresgästen en möjlighet att anpassa sig till situationen.

I anslutning till det sagda kan sättas i fråga om det inte av allmänna rättsprinciper borde följa en generell skyldighet för hyresvärden att inom skälig tid underrätta hyresgästen om att han överväger att säga upp hyresavtalet, när han inte kan göra så genast därför att han måste avvakta visst underlag för att kunna ta slutlig ställning i frågan. Underlåten underrättelse skulle då leda till att uppsägningsrätten gick förlorad.

Högsta domstolen har i dom den 30 november 2007 i mål T 128-06 framhållit att i fråga om återförsäljaravtal en skyldighet att bemöta en felaktig uppsägning med en neutral reklamation möjliggör för den uppsägande parten att inrätta sig efter att uppsägningsfrågan är tvistig. Fallet torde vara att förstå så, att åtminstone i ett fortvarigt avtalsförhållande som rymmer ömsesidiga rättigheter och skyldigheter en klagörandeplikt i form av en reklamations-skyldighet kan utan stöd av lag föreligga för en part, om det finns ett klagörandebehov hos motparten.

I ett hyresförhållande kan en hyresgäst ha många skäl att vilja bli informerad om att hyresvärden överväger att säga upp avtalet när – på det sätt som aktualiseras i detta mål – hyresvärden har fog för att vänta med sitt slutliga ställningstagande. Han kan t.ex. bli erbjuden annan lägenhet, som han tackar nej till därför att han räknar med att få bo kvar. Han kan också tänkas vidta renoveringsåtgärder eller andra kostsamma ingrepp i lägenheten i samma tro.

Mot en reklamationsplikt i hyresförhållanden utan stöd av lag kan emellertid anföras att det regelsystem som upptas i 12 kap. jordabalken är så sofistikerat och innefattar så väl övervägda intresseavvägningar – innefattande många kommunikationsregler – att regelverket i angivet hänseende bör betraktas som färdigt och därmed slutet.

Det finns helt visst anledning att visa större försiktighet med att låta ett i lag knäsat system som är detaljrikt och avsett att vara heltäckande suppleras av allmänna rättsprinciper, än när det gäller mer rudimentärt lagreglerade avtalsförhållanden eller sådana avtal som över huvud inte omfattas av särskild lagstiftning (såsom t.ex. återförsäljningsavtal). Men en lagstiftare kan inte täcka in alla situationer som kan aktualiseras. Förevarande mål illustrerar det. Ett visst utrymme för att falla tillbaka på allmänna rättsgrundsatser måste därför alltid finnas.

I linje med det sagda finns inte utrymme för att anta att en hyresvärd för att vara bevarad sin uppsägningsrätt generellt skulle vara skyldig att inom viss tid klargöra sin avsikt att eventuellt, beroende på information som han ännu inte har, säga upp hyresavtalet. Omständigheterna i förevarande mål är inte sådana att den frågan aktualiseras, men om det antas att hyresvärden hade varit helt passiv och inga särskilda omständigheter i övrigt förelåg, kan det likväl inte

antas att hyresvärden genom underlåten reklamation förlorat sin rätt att säga upp avtalet.

Däremot bör i vissa fall kunna tänkas att särskilda förhållanden kan föranleda en klargörandeplikt. Om t.ex. i det aktuella fallet hyresgästen hade frågat hyresvärden hur denne tänkte agera beträffande hyresavtalet, får således antas att om hyresvärden inte inom skälig tid besvarade förfrågningen rätten att vänta ut domstolens avgörande gick förlorad.

Men även utan att hyresgästen frågar hyresvärden om hans avsikter – något som nog ofta ter sig som mindre attraktivt för hyresgästen – bör en klargörandeplikt kunna föreligga, om hyresgästen har särskilda behov av att bli informerad och hyresvärden har måst inse detta. Exempel på sådana fall kan vara de som har nämnts ovan, nämligen att hyresgästen vidtar kostsamma åtgärder med lägenheten eller att han avstår erbjudanden som förutsätter att han flyttar. Det förhållandet att hyresvärden är klar över att det kan dröja lång tid innan han är satt i position att kunna ta slutlig ställning i uppsägningsfrågan bör särskilt beaktas vid bedömandet av om hyresvärden i sådana situationer skall anses bevarad sin uppsägningsrätt utan att han har gjort förbehåll för det eller på annat sätt informerat hyresgästen om att uppsägning kan komma att ske. En lång tidsutdräkt ökar typiskt sett hyresgästens behov av vetskap, och det måste normalt också hyresvärden inse.

Skulle hyresgästen fråga hyresvärden om denne har något emot ett kostsamt ingrepp i lägenheten och hyresvärden besvarar frågan nekande utan att göra förbehåll om sin uppsägningsrätt, förefaller alldeles uppenbart att han därmed förlorar denna, men det följer redan på avtalsrättsliga grundsatser. Här är det

således snarare fråga om en eftergift än en rättighetsförlust på grund av en åsidosatt klargörandeplikt.

En särskild aspekt i sammanhanget är om påföljden vid ett åsidosättande av den klargörandeplikt som kan vara för handen i ett enskilt fall nödvändigtvis behöver vara förlust av rätten att säga upp hyresavtalet. Andra hyresgästers befogade intressen kan föranleda att hyresförhållandet bör bringas till ett upphörande, trots att hyresvärden inte hållit den störande hyresgästen så underrättad som han bort. I det läget kan ett hyresvärdens skadeståndsansvar mot hyresgästen synas vara en lämpligare påföljd.

Det kan nog inte uteslutas att skadeståndsansvar i vissa fall kan vara en alternativ påföljd till preklusion. Ett möjligt exempel är att hyresgästen med hyresvärdens vetskap gör investeringar i lägenheten. Det är emellertid en mycket svårbedömd fråga som jag inte kan gå närmare in på i detta sammanhang.

Eftersom förvarande mål inte ger anledning för Högsta domstolen att pröva frågan om hyresvärdens klargörandeplikt finns ingen anledning att närmare än vad som nu har skett beröra dessa spörsmål.