

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 1 april 2015

Mål nr

T 2895-13

KLAGANDE

Europeiska Motor AB, 556406-5448

Box 2097

174 02 Sundbyberg

Ombud: Advokat FZ

MOTPART

Stockholm Yrkesmannen AB, 556676-0061

Kolartorpsvägen 13

136 48 Handen

Ombud: Advokat TL

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2012-10-15 i mål T 805-12

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att det såsom hyresavtal betecknade avtalet inte har upphört till följd av att Stockholm Yrkesmannen har sagt upp avtalet genom konkludent handlande.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd rörande målet i övrigt. Hovrättens domslut står därmed fast.

Europeiska Motor AB ska ersätta Stockholm Yrkesmannen AB för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 44 000 kr avseende ombudsarvode – varav 32 000 kr i detta mål och 12 000 kr i Högsta domstolens mål Ö 5262-12 – jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Europeiska Motor AB har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens dom ska ogilla Stockholm Yrkesmannen AB:s talan.

Europeiska Motor AB har vidare yrkat att bolaget ska befrias från skyldigheten att ersätta Stockholm Yrkesmannen AB:s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt att Stockholm Yrkesmannen AB ska förpliktas att ersätta Europeiska Motor AB:s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Stockholm Yrkesmannen AB har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i detta mål i Högsta

domstolen. Stockholm Yrkesmannen AB har därutöver yrkat ersättning för rättegångskostnader som uppkommit i Högsta domstolens mål Ö 5262-12.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd beträffande frågan om parternas avtal har upphört till följd av konkludent handlande. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Enligt ett skriftligt avtal, upprättat i mars 2004 och rubricerat som hyresavtal, upplät AB Everlunds Möbler tio parkeringsplatser på bolagets mark till Europeiska Motor. Avtalstiden var ett år. För upplåtelsen skulle utgå avgift med 12 750 kr per kvartal. Av villkoren framgick att uppsägning skulle ske skriftligen minst tre månader före avtalstidens utgång och att avtalet förlängdes med ett år om det inte sades upp i rätt tid.
2. Ett tilläggsavtal ingicks i december 2006. I avtalet angavs att Stockholm Yrkesmannen var ny hyresvärd efter att ha övertagit AB Everlunds Möbler. Förlängningstiden för avtalet ändrades till tre månader. I övrigt skulle avtalet gälla på oförändrade villkor.
3. Av utredningen framgår bl.a. att Europeiska Motor inte har mottagit några hyresavier efter första kvartalet 2007 och att Europeiska Motor vid den tiden slutade att använda parkeringsplatserna.
4. Stockholm Yrkesmannen väckte i juni 2010 talan mot Europeiska Motor och yrkade ersättning avseende obetalda avgifter för tiden från och med den 1 april 2007 till och med den 30 juni 2010. Europeiska Motor bestred yrkandet i första hand på den grunden att avtalet hade upphört att gälla från och med den

1 april 2007, eftersom avtalet hade sagts upp muntligen eller i vart fall genom konkludent handlande av Stockholm Yrkesmannen. I andra hand gjorde Europeiska Motor gällande att eventuell betalningsskyldighet skulle jämkas till noll, eftersom Stockholm Yrkesmannen hade hindrat Europeiska Motor från att nyttja parkeringsplatserna under den aktuella tidsperioden.

5. Tingsrätten fann det inte visat att muntlig uppsägning av avtalet hade skett. Enligt tingsrätten hade emellertid Stockholm Yrkesmannen agerat på ett sådant sätt att bolaget måste anses ha sagt upp avtalet. Sedan uppsägningen hade godkänts av Europeiska Motor, genom att bolaget inrättat sig efter denna, hade avtalet upphört att gälla. Tingsrätten ogillade därför käromålet.

6. Hovrätten har ändrat tingsrättens dom och bifallit käromålet. Även hovrätten har funnit att avtalet inte har sagts upp muntligt. Vidare har hovrätten ansett att det som förekommit inte innebär att Stockholm Yrkesmannen har sagt upp avtalet genom konkludent handlande. Tillräckliga omständigheter för jämkning av betalningsskyldigheten har inte ansetts föreligga.

Avtalets rättsliga klassificering

7. Det i målet aktuella avtalet innebär att fastighetsägaren upplåter nyttjanderätt till mark mot betalning. Av 8 kap. 1 § jordabalken följer att avtalet utgör ett lägenhetsarrende.

Frågorna i Högsta domstolen

8. Som framgår av det föregående gäller enligt avtalet ett skriftkrav för uppsägning. Vidare föreskrivs det i 8 kap. 8 § första stycket jordabalken att en uppsägning av ett arrendeavtal ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas.

9. Europeiska Motor har gjort gällande att Stockholm Yrkesmannen har sagt upp avtalet genom konkludent handlande. Någon skriftlig uppsägning har ostridigt inte skett. Påståendet om en konkludent uppsägning föranleder till en början frågan om det avtalade skriftkravet medför att en eventuell uppsägning är överksam. Om så inte är fallet aktualiseras betydelsen av skriftkravet i 8 kap. 8 § första stycket jordabalken.

Det avtalade skriftkravet och frågan om uppsägning

10. I princip finns det inte något hinder mot att parter muntligen enas om att frånfalla ett avtalat skriftkrav. En muntlig överenskommelse om något som enligt avtalet fordrar skriftlighet måste i regel anses innebära ett sådant frånfallande. Detsamma kan inte utan vidare sägas när det gäller verkningarna av konkludenta handlingar. Men om båda parter inrättat sig efter en ordning som avviker från vad som har avtalats, så bör i regel detta leda till att en bindande konkludent överenskommelse föreligger trots att skriftkravet inte har efterlevts.

11. När det som här rör sig om ensidiga rättshandlingar av påbudscharakter – utöver uppsägningar hör bl.a. hävningsförklaringar hit – är situationen annorlunda. Här är utgångspunkten att ett avtalat skriftkrav gäller så länge inte motparten har godtagit att påbudet är verksamt trots avsaknaden av skriftform. Den uppsägande parten kan (t.ex. om han ångrar sig) emellertid som regel inte åberopa bristen på skriftform som grund för att en muntlig uppsägning inte skulle vara verksam.

12. Beträffande konkludent handlande bör ett avtalat skriftkrav tillmätas viss betydelse för om handlandet är att se som en uppsägning. Men om bedömningen blir att det föreligger en konkludent uppsägning, så bör den

uppsägande parten i regel inte heller i sådana fall kunna freda sig mot bundenhet av uppsägningen därför att skriftkravet inte har iakttagits.

13. Det föreligger inte i detta fall sådana omständigheter som medför att – för det fall att en konkludent uppsägning föreligger – Stockholm Yrkesmannens invändning om att det avtalade skriftkravet inte har iakttagits kan vinna framgång.

Det lagstadgade skriftkravet och frågan om uppsägning

14. Av 8 kap. 8 § första stycket jordabalken följer att en uppsägning av ett arrendeavtal inte behöver vara skriftlig, om ett skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas (se p. 8). Bestämmelsen omfattar olika arrendeformer, varav vissa inte sällan avser arrenden av stor social vikt för arrendatorn och ansenlig ekonomisk betydelse för båda parter. En uppsägning av ett arrendeavtal är därför ofta en så viktig och ingripande åtgärd att det har intresse för båda parter att klart kunna konstatera att rättshandlingen har företagits och när så har skett. Dessa förhållanden ligger bakom lagens skriftkrav (jfr NJA II 1908 s. 106).

15. Också beträffande lagstadgade skriftkrav gäller att en part som avger ett påbud i regel inte får åberopa bristande iakttagande av skriftkravet till sin fördel (jfr NJA 1992 s. 829). Mot bakgrund av de särskilda skyddsintressen som typiskt sett kan aktualiseras i ett arrendeförhållande bör här gälla en annan ordning. I fråga om regleringen i 8 kap. 8 § första stycket jordabalken bör således båda parter få göra gällande en föreliggande formbrist, och det oberoende av till vem av dem som bristen är att hänföra (jfr Knut Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 721).

16. Europeiska Motor har gjort gällande att Stockholm Yrkesmannen har sagt upp arrendeavtalet genom konkludent handlande men har inte påstått att

uppsägningen har bekräftats genom ett skriftligt erkännande. Eftersom det således inte påståtts att skriftkravet i 8 kap. 8 § första stycket jordabalken har iakttagits, kan Europeiska Motors invändning om att avtalet har upphört på grund av att Stockholm Yrkesmannen har sagt upp avtalet genom konkludent handlande inte vinna bifall. Det förhållandet att Stockholm Yrkesmannen hänfört sig till bestämmelsen i 8 kap. 8 § första stycket först i hovrätten saknar betydelse för denna bedömning.

17. Skriftkravet i 8 kap. 8 § första stycket jordabalken hindrar inte att parterna i ett arrendeavtal kan få avtalet att upphöra utan uppsägning, genom en uttrycklig eller tyst överenskommelse. Som Europeiska Motor har fört sin talan har det emellertid inte gjorts gällande någon sådan överenskommelse, utan det konkludenta handlande som har påståtts tar sikte på en uppsägning från Stockholm Yrkesmannens sida. Att domstolarna har haft fog för att uppfatta Europeiska Motors talan på detta sätt framgår även av anteckningen i tingsrättens dom att parterna är överens om att Stockholm Yrkesmannens yrkanden ska bifallas om det inte visas att avtalet har upphört på något av de sätt som Europeiska Motor har gjort gällande.

Slutsatser och rättegångskostnader

18. Den i beslutet om prövningstillstånd ställda frågan ska mot den angivna bakgrunden besvaras så, att det såsom hyresavtal betecknade avtalet inte har upphört till följd av att Stockholm Yrkesmannen har sagt upp avtalet genom konkludent handlande.

19. Det saknas skäl att meddela prövningstillstånd rörande målet i övrigt.

20. Sedan Europeiska Motor hade överklagat hovrättens dom, avvisade hovrätten överklagandet såsom för sent inkommet. Europeiska Motor överklagade hovrättens avvisningsbeslut, och i Högsta domstolens mål Ö 5262-12 bifölls Europeiska Motors överklagande. I beslutet antecknades att frågan om

rättegångskostnaderna i målet skulle prövas i samband med prövningen av den fullföljda talan mot hovrättens dom.

21. Vid den angivna utgången ska Europeiska Motor förpliktas att ersätta Stockholm Yrkesmannens rättegångskostnader i Högsta domstolen i såväl detta mål som i mål Ö 5262-12.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ella Nyström (referent), Kerstin Calissendorff, Ingemar Persson (skiljaktig) och Lars Edlund (skiljaktig)
Föredragande justitiesekreterare: Anna Sollerborn



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2015-02-18

Mål nr
T 2895-13

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Ingemar Persson och Lars Edlund är skiljaktiga och anför:

Vi anser att domskälen efter punkt 9 ska ha följande lydelse.

Den rättsliga bakgrunden

10. I princip finns det inte något hinder mot att parter muntligen enas om att frånfalla ett avtalat skriftkrav. En muntlig överenskommelse om något som enligt avtalet fordrar skriftlighet måste i regel anses innebära ett sådant frånfallande. Detsamma kan inte utan vidare sägas när det gäller verkningarna av konkludenta handlingar. Men om båda parter inrättat sig efter en ordning som avviker från vad som har avtalats, så bör i regel detta leda till att en bindande konkludent överenskommelse föreligger trots att skriftkravet inte har efterlevts.

11. En uppsägning utgör en ensidig rättshandling av påbudscharaktär. En sådan rättshandling betecknar i allmänhet ett momentant handlande, en viljeyttring från en part att ett avtal ska upphöra. Skriftkravet gällande uppsägning i 8 kap. 8 § första stycket jordabalken är, till skillnad från vad som gäller vid t.ex. fastighetsköp, uppställt enbart i parternas intresse. Det har i förarbetena angetts att skriftkravet är tvingande (prop. 1970:20 Del B 2, s. 933). Eftersom det inte finns något allmänt intresse att beakta, är skriftkravet dock inte något

Dok.Id 105054

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax 08-561 666 86
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstadamstolen.se

Expeditionstid
08:45-12:00
13:15-15:00

hinder mot att avtalsförhållandet kan upphöra på grund av en muntlig överenskommelse mellan parterna eller genom deras agerande.

Bedömningen i detta fall

12. Tingsrätten har i sin dom antecknat att Europeiska Motor, sedan Stockholm Yrkesmannen vidtagit vissa närmare angivna åtgärder som enligt tingsrätten utgjorde en konkludent uppsägning, godtagit situationen och inrättat sig efter den. Tingsrätten har utifrån dessa omständigheter funnit att avtalet upphört att gälla. Hovrätten har kommit till motsatt ståndpunkt.

13. Utredningen visar följande. Europeiska Motor har inte mottagit några hyresavier efter första kvartalet 2007. Stockholm Yrkesmannen – som ingår i samma koncern som Stalands Möbler – har inte framställt krav på betalning förrän i januari 2010. Europeiska Motors platschef fick i tiden kring kvartals-skiftet mars-april 2007 besked från Stalands Möblers butikschef att parkeringsplatserna inte längre fick användas av Europeiska Motor, eftersom Stalands Möbler behövde platserna för sin egen verksamhet. Europeiska Motor har inte använt parkeringsplatserna efter kvartalsskiftet mars-april 2007.

14. Europeiska Motor har i sitt svaromål i tingsrätten och fortsättningsvis använt uttrycket konkludent uppsägning som ett led i sin beskrivning av hur avtalet bringats att upphöra. Det kan i och för sig sägas att uttrycket i detta fall inte är helt träffande. Det gäller bl.a. det av Europeiska Motor åberopade förhållandet att Stockholm Yrkesmannen slutat avisera hyra (arrendeavgift), i vilket även ligger att Stockholm Yrkesmannen inte reagerat på uteblivna hyresbetalningar. Detta utgör ett skeende utsträckt i tiden och inget momentant handlande. Det avgörande är dock om åberopade faktiska omständigheter kan medföra att avtalet ska anses ha upphört.

15. Nu angivna förhållanden visar att Stockholm Yrkesmannens avsikt med agerandet gentemot Europeiska Motor var att avtalsförhållandet med Europeiska Motor skulle upphöra för att möjliggöra att parkeringsplatserna i stället användes endast av Stalands Möbler. Att beskedet om den ändrade användningen kom från Stalands Möbler, och inte från Stockholm Yrkesmannen, saknar med hänsyn till övriga omständigheter betydelse. Det faktiska handlande som förekommit utgör en konkludent uppsägning av avtalet från Stockholm Yrkesmannens sida. Europeiska Motor har inte invänt mot Stockholm Yrkesmannens agerande utan har i stället under lång tid inrättat sig därefter. Europeiska Motor har därigenom på ett synbart sätt godtagit den i och för sig icke formenliga uppsägningen, Slutsatsen måste då bli att parternas avtalsförhållande har upphört.

16. Med hänsyn till det anförda ska Stockholm Yrkesmannens talan ogillas