

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 16 mars 2022

Mål nr

T 3531-21

## **PARTER**

### **Klagande**

Gripen Development AB, 556752-1447

Fabriksgatan 5

732 31 Arboga

Ombud: Advokat IB

### **Motparter**

1. PGR

2. LR

Ombud för 1 och 2: Advokat JS och juristen ES

## **SAKEN**

Fordran

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2021-05-12 i mål T 11324-20

---

**DOMSLUT**

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Gripen Development AB ska ersätta LR och PGR för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 22 500 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

Gripen har yrkat att Högsta domstolen ska förplikta LR och PGR att solidariskt till Gripen betala 110 100 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 8 april 2018 till dess betalning sker.

Gripen har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta LR:s och PGR:s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta dem att ersätta bolagets rättegångskostnader i dessa instanser.

LR och PGR har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

**DOMSKÄL****Bakgrund**

1. LR och PGR hyrde en bostadslägenhet från Gripen i ett byggnadsminnesmärkt hus på fastigheten F 2 i Arboga. Ett anmälningsskyldigt

ombyggnadsarbete av huset medförde att lägenheten under viss tid inte kunde användas som bostad. Parterna träffade i mars 2015 en överenskommelse om att hyresgästerna själva skulle ordna med evakueringsboende och att hyran för lägenheten skulle vara nedsatt med hundra procent under ombyggnadstiden. Till följd av överenskommelsen flyttade hyresgästerna ut ur lägenheten.

2. Byggnadsnämnden meddelade startbesked för ombyggnadsarbetet i juli 2015. Gripen meddelade LR och PGR i mars 2016 att lägenheten var klar för inflyttning från den 1 juli 2016. Byggnadsnämnden lämnade slutbesked först i maj 2017.

3. LR och PGR flyttade inte in i lägenheten och betalade inte heller någon hyra för tiden efter den 1 juli 2016.

4. I november 2016 ansökte de om att hyresnämnden skulle meddela förbud för Gripen att vidta förbättringsarbeten på fastigheten. Gripen invände att hyresrätten var förverkad, eftersom hyra inte erlagts från den 1 juli 2016 då lägenheten var klar för inflyttning; LR och PGR var därför inte behöriga sökande. Frågan om hyresrätten var förverkad prövades som en preliminärfråga i ärendet. Hyresnämnden fann att hyresrätten var förverkad och avvisade ansökan. Hovrätten instämde i hyresnämndens bedömning, men anmärkte att nämnden borde ha avslagit ansökan i stället för att avvisa den. Ett avslagsbeslut i ett ärende om förbud mot att vidta förbättringsåtgärder har inte rättskraft (se 22 § första stycket 6 lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Hovrätten avslog överklagandet.

5. Gripen väckte därefter talan mot LR och PGR och yrkade att de skulle förpliktas att betala obetalda hyror för perioden från den 1 juli 2016, då lägenheten enligt Gripens uppfattning var klar för inflyttning, till dess att hyresrätten upphörde och skadestånd motsvarande hyra för viss tid därefter. Tingsrätten biföll Gripens talan.

6. Hovrätten har ogillat käromålet med hänvisning till att avsaknaden av slutbesked medfört att LR och PGR inte har varit skyldiga att betala hyra för den tid som yrkandet avsåg. Domstolen har ansett att ställningstagande i det tidigare ärendet om förbud mot förbättringsåtgärder inte påverkar prövningen av detta mål.

### **Frågorna i målet**

7. Huvudfrågan i målet är om användningsförbud till följd av avsaknaden av slutbesked enligt plan- och bygglagen (2010:900) efter en ombyggnad innebär att en hyresgäst har rätt till hyresnedsättning på grund av hinder och men i nyttjanderätten, trots att lägenheten enligt hyresvärdens uppfattning är klar för inflyttning. I målet uppkommer även en fråga om rättskraften av ett ställningstagande i en tidigare avgjord preliminärfråga.

### **Rättskraften av hyresnämndens och hovrättens beslut**

8. Av 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att nämndens avgörande av vissa uppräknade frågor har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut. Till sådana hör föreläggande om förbud mot ändrings- och förbättringsåtgärder enligt 12 kap. 18 h § jordabalken. Rättskraft gäller dock inte för beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om sådant förbud. Hyresnämndens beslut överklagas till Svea hovrätt. Motsvarande bestämmelse beträffande hovrättens beslut finns i 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

9. Även ställningstaganden i frågor som har omedelbar betydelse för nämndens eller hovrättens prövning får som huvudregel rättskraft. Högsta domstolen har dock påtalat vikten av en restriktiv tolkning av rättskraftsregeln när det gäller sådana frågor, särskilt i de fall där rättskraftsregeln är tillämplig vid bifall men inte vid avslag (se ”Parkeringen i Dragarbrunn” NJA 1986 s. 187 och ”Lokalen hos Omberg III” NJA 1996 s. 433).

**Start- och slutbesked enligt plan- och bygglagen**

10. När ett ombyggnadsarbete är anmälningspliktigt till byggnadsnämnden krävs ett startbesked för att arbetet ska få påbörjas. I sådana fall krävs också ett slutbesked när arbetet har avslutats. Genom slutbeskedet godkänner byggnadsnämnden att byggherren uppfyller de krav som ställdes genom startbeskedet och kontrollplanen.

11. Till dess att slutbesked har lämnats gäller att det byggnadsverk (eller del av) som omfattas av startbeskedet inte får tas i bruk, dvs. ett användningsförbud, om inte byggnadsnämnden beslutar annat. (Se 10 kap. 4 och 34 §§ plan- och bygglagen samt prop. 2009/10:170 s. 326 f.)

12. Byggnadsnämnden kan utfärda ett särskilt användningsförbud förenat med vite. Så är bl.a. fallet när det inte finns förutsättningar för att lämna ett slutbesked. Ett sådant förbud kan riktas även mot en nyttjanderättshavare. (Se 11 kap. 33 och 37 §§ plan- och bygglagen.)

13. Den som bryter mot användningsförbudet enligt 10 kap. 4 § kan åläggas att betala en byggsanktionsavgift (se 11 kap. 51 §). En sådan avgift kan tas ut av ägaren till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen, t.ex. en hyresgäst (se 11 kap. 57 §).

**Den hyresrättsliga regleringen**

14. Bestämmelser om lägenhetens skick samt hinder och men i nyttjanderätten finns i 12 kap. 9–18 §§ jordabalken. Den rättsliga regleringen innebär såvitt nu är av intresse följande.

15. Om en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att använda hela eller delar av lägenheten upphör hyresavtalet att gälla (12 kap. 10 § andra stycket). Det finns alltså en direkt koppling mellan ett offentlighetsrättsligt beslut och det civilrättsliga avtalet

mellan hyresvärd och hyresgäst. En förutsättning för att bestämmelsen ska kunna tillämpas är dock att användningsförbudet har meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet. Bestämmelsen har inte ansetts tillämplig om förbudet har meddelats av någon annan orsak, t.ex. att det saknas tillstånd att bedriva viss verksamhet (jfr Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, 12 uppl., 2019, s. 99).

16. Uppkommer före hyrestidens början en skada på lägenheten har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden efter tillsägelse att avhjälpa bristen så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet om bristen är av väsentlig betydelse. (Se 12 kap. 11 § första stycket.)

17. Om en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar ett beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt har han eller hon rätt till skälig nedsättning av hyran. Innebär beslutet en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten får hyresgästen säga upp hyresavtalet, även om beslutet inte vunnit laga kraft. (Se 12 kap. 12 §.)

18. Bestämmelserna i 12 kap. 10–12 §§ gäller också under hyrestiden. Det gäller också vad som sägs i 10 § andra stycket och 12 § om bl.a. användningsförbud. (Se 12 kap. 16 §, särskilt första stycket 4.)

19. Den situationen att det efter tillträdet uppstår hinder eller men i nyttjanderätten regleras i 12 kap. 16 § första stycket 3. Med hinder och men avses att lägenheten inte är fullt brukbar för sitt ändamål. Hyresgästen har då på motsvarande sätt som vid ursprunglig brist rätt till skälig nedsättning av hyran, om bristen inte beror på hans eller hennes vållande.

**Den hyresrättsliga betydelsen av att slutbesked saknas**

20. Ett användningsförbud enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen gäller från det att startbesked lämnats till dess slutbesked finns (se p. 10 och 11). Det medför att en lägenhet som är föremål för ombyggnadsarbeten som omfattas av ett startbesked inte kan tas i bruk förrän slutbesked har lämnats. Den offentlighetsregleringen får alltså återverkningar på det civilrättsliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst på samma sätt som vid vissa andra myndighetsbeslut om användningsförbud (jfr t.ex. 12 kap. 10 § andra stycket och 12 § jordabalken).

21. En omfattande ombyggnad eller renovering under pågående hyresförhållande medför i allmänhet hinder eller men i nyttjanderätten. Hyresgästen har då rätt till nedsättning av hyran (se 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken). Är ombyggnadsarbetet bygglovspliktigt eller anmälningspliktigt kan inte hyresvärden besluta när lägenheten åter kan tas i bruk (se p. 11). Om inte byggnadsnämnden har beslutat annat ska lägenheten – eftersom ett användningsförbud råder – inte anses vara klar för inflyttning förrän ett slutbesked har meddelats. Hyresgästen har i så fall rätt till nedsättning av hyran på grund av hinder eller men i nyttjanderätten till dess att slutbesked har lämnats och användningsförbudet inte längre gäller (jfr ”Radonhuset” NJA 2016 s. 303 p. 16 och 17 och ”Entré Malmö” NJA 2019 s. 445 p. 6 och 7).

22. Om en hyresgäst inte alls kan nyttja lägenheten under den tid som den är förenad med ett användningsförbud bör nedsättningen ske på så sätt att ingen hyra ska utgå (jfr ”Entré Malmö” p. 22).

**Bedömningen i detta fall**

23. Enligt 8 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt får beslut som avser avgörande av en viss fråga rättskraft. Med hänsyn till den restriktivitet som bör gälla vid tillämpning av denna rättskraftsregel (se p. 9)

bör det ställningstagande om skyldighet att betala hyra som hovrätten gjorde i ärendet om förbud mot förbättringsåtgärder inte ges rättskraft i detta mål.

24. Ombyggnadsarbetet, som omfattats av startbeskedet, har inneburit hinder och men i nyttjanderätten till dess lägenheten kunde tas i bruk och användningsförbudet hävts (se p. 10). Lägenheten var inte klar för inflyttning förrän slutbesked meddelades i maj 2017. Det innebär att hinder och men i nyttjanderätten förelåg fram till dess och att LR och PGR inte alls kunnat utnyttja lägenheten för bostadsändamål. De har därför haft rätt till nedsättning av hela hyresbeloppet för den tid som yrkandet avser.

25. Gripens talan kan därför inte vinna bifall. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

26. Vid denna utgång ska Gripen ersätta LRs och PGRs rättegångskostnad i Högsta domstolen. Begärt belopp är skäligt.

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Kerstin Calissendorff, Svante O. Johansson, Sten Andersson, Eric M. Runesson och Stefan Reimer (referent)  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Karin Lundqvist