

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 10 mars 2022

Mål nr

T 459-21

PARTER

Klagande

IH

Ombud: Advokat JÖ och juristen JM

Motpart

First Camp Sverige AB, 556894-6551

Box 11132

404 23 Göteborg

Ombud: Advokat JVA

SAKEN

Rätten till ersättning vid uppsägning av lokalhyresavtal

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts dom 2020-12-18 i mål T 783-20

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Med upphävande av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen i likhet med tingsrätten att IHs rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken inte har förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

IH har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att hans rätt till ersättning inte har förfallit.

First Camp Sverige AB har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

SKÄL

Bakgrund

1. IH hyrde av First Camp en lokal för restaurangverksamhet på Gunnarsö utanför Oskarshamn. Hyresavtalet började gälla den 1 maj 2016 och löpte till den 30 april 2018. First Camp sade den 28 augusti 2017 upp avtalet för avflyttning vid hyrestidens utgång. Uppsägningen saknade information om att IH hade att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling om han inte gick med på att flytta utan att få ersättning. IH flyttade från lokalen vid hyrestidens utgång i enlighet med vad som följde av uppsägningen, utan att hänskjuta tvisten till hyresnämnden.
2. I december 2018 väckte IH talan mot First Camp och yrkade att bolaget skulle betala ersättning till honom till följd av uppsägningen med i första hand drygt 2,3 miljoner kr och ränta och i andra hand drygt 70 000 kr och ränta.
3. First Camp bestred IHs yrkanden och gjorde gällande bl.a. att hans rätt till ersättning hade förfallit eftersom han flyttat från lokalen och inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden. IH hävdade att hans rätt till ersättning från First Camp inte hade förfallit.

4. Tingsrätten beslutade att genom mellandom pröva frågan huruvida IHs rätt till ersättning hade förfallit. Som förutsättning för prövningen gällde enligt tingsrätten dels att First Camps uppsägning saknade föreskriven underrättelse om hänskjutande till hyresnämnden, dels att IH inte hade hänskjutit förlängningstvisten samt att han hade flyttat från lokalen.

5. Tingsrätten kom fram till att IHs rätt till ersättning inte hade förfallit, medan hovrätten har kommit fram till motsatsen.

Frågan i Högsta domstolen

6. Frågan i Högsta domstolen är huruvida en lokalhyresgästs rätt till ersättning vid hyresvärdens uppsägning förfaller enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken, om hyresgästen underlåter att hänskjuta tvisten till hyresnämnden och flyttar från lokalen i en situation där uppsägningen saknar föreskriven underrättelse om skyldigheten att hänskjuta tvisten.

Det indirekta besittningsskyddet

7. Den som hyr en lokal har vid hyresvärdens uppsägning inget besittningsskydd som berättigar till förlängning av hyresavtalet (direkt besittningsskydd). I stället har hyresgästen ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen har rätt till ersättning för den förlust som uppkommer genom att han eller hon tvingas att flytta från lokalen, om uppsägning sker utan befogad anledning (se 12 kap. 56 och 57 §§ jordabalken). Principerna för beräkning av ersättningen framgår av 12 kap. 58 b §.

Formföreskrifter vid uppsägning

8. För uppsägning av en lokalhyresgäst gäller vissa formföreskrifter som måste iaktas av parterna. I samband med att dessa infördes 1972 framhölls i förarbetena att det hade visat sig att både hyresgäster och hyresvärdar ofta var ovetande om vad de hade att iaktta vid uppsägning, och att särskilt hyresgäster

hade råkat ut för rättsförluster. Mot den bakgrunden ansågs det angeläget att söka finna ett system som så långt som möjligt eliminerade riskerna för rättsförluster. (Se prop. 1972:70 s. 17.)

9. En hyresvärd som vill säga upp ett hyresavtal har därför ålagts att redan i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han eller hon vägrar medge förlängning. Uppsägningen ska dessutom innehålla en underrättelse om att hyresgästen, om han eller hon inte går med på att flytta utan att få ersättning, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. (Se 12 kap. 58 § första stycket jordabalken.)

10. Genom underrättelsen får hyresgästen redan i uppsägningshandlingen klart för sig vilka villkor som hyresvärden ställer upp för att förlänga hyresförhållandet eller vilka skälen är till att förlängning vägras. Hyresgästen får därmed möjlighet att bedöma sin rätt att få ersättning för förlusten av hyresrätten och huruvida det är lönt att sätta igång ett förfarande i syfte att få förlängning eller ersättning. (Jfr t.ex. ”Kvarteret Lyckan” NJA 1981 s. 675 och ”Garageplats nr 4” NJA 2008 s. 85.)

Följden av att underrättelse inte sker på rätt sätt

11. Enligt de tidigare gällande reglerna om indirekt besittningsskydd blev hyresvärden ersättningsskyldig för hyresgästens förlust på grund av att hyresförhållandet upphörde om en uppsägning var obefogad. Ersättningsskyldighet inträdde också om inte hyresvärden, sedan hyresgästen meddelat att han eller hon inte ville flytta, inom viss kortare tid underrättade hyresgästen om villkoren för en förlängning eller skälen till vägran att förlänga hyresförhållandet. Ersättningsskyldighet i det senare avseendet förelåg oavsett om uppsägningen var befogad eller inte.

12. Den nu gällande följden vid underlåten underrättelse är annorlunda utformad. Har hyresvärden inte iakttagit formföreskrifterna i 12 kap. 58 § första stycket jordabalken är uppsägningen utan verkan (se paragrafens andra stycke). Att den är utan verkan innebär bl.a. att hyresgästen har rätt att stanna kvar i lokalen.

13. Den införda ordningen ansågs enligt förarbetena vara mindre ingripande och att föredra framför en ordning där ersättningsskyldighet till kanske betydande belopp kunde inträda som följd av hyresvärdens underlåtenhet att lämna en formellt korrekt uppsägning (se prop. 1972:70 s. 18). Uttalandet ska ses mot bakgrund av att hyresvärdens skyldighet att utge ersättning för underlåtenhet att lämna en korrekt uppsägning som framgått vilade på självständig grund. Enligt de nu gällande reglerna finns inte någon ersättningsskyldighet knuten till hyresvärdens oriktiga underrättelse i sig.

Hänskjutande till hyresnämnden och hyresgästens ersättningskrav i allmän domstol

14. Har hyresvärden fullgjort sin underrättelseskyldighet ska hyresgästen enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader, om hyresgästen inte vill lämna lokalen utan att få ersättning. Hänskjuter hyresgästen inte tvisten, förfaller rätten till ersättning.

15. Det är alltså själva hänskjutandet till hyresnämnden som är centralt för att hyresgästen ska få behålla sin rätt att kräva ersättning från hyresvärden. Det medlingsförfarande som är tänkt att följa på hänskjutandet är däremot inte obligatoriskt (se a. prop. s. 32 och 36 f.).

16. Hyresgästens eventuella rätt till ersättning och vilket belopp som han eller hon i så fall ska ersättas med prövas inte av hyresnämnden. Den

prövningen utgör en separat tvist som handläggs av allmän domstol. Hyresgästen måste då väcka talan om krav på ersättning inom två år från det att han eller hon har flyttat (se 12 kap. 61 § jordabalken).

17. Har hyresvärden inte iakttagit formföreskrifterna gäller alltså att uppsägningen är utan verkan (se p. 9 och 12). En sådan uppsägning kan därmed aldrig medföra att tidsfristen för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden börjar löpa.

Hyresgästens rätt till ersättning förfaller inte om underrättelse inte lämnats

18. Av 12 kap. 58 § jordabalken följer alltså att en hyresgäst som inte går med på att flytta utan att få ersättning ska hänskjuta tvisten om uppsägning till hyresnämnden. En förutsättning för att en sådan skyldighet ska aktualiseras är emellertid enligt lagtexten att hyresvärden har fullgjort sin underrättelseskyldighet i fråga om att ange dels villkoren för att medge förlängning eller orsaken till att vägra medge förlängning, dels hyresgästens skyldighet att inom viss tid hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

19. Även om vissa slutsatser kan dras redan av lagtextens utformning och systematik regleras inte uttryckligen den situationen att hyresvärden inte har iakttagit sin underrättelseskyldighet. Det står emellertid klart att en brist i uppsägningen inte kan repareras i efterhand genom komplettering från hyresvärdens sida. Inte heller kan bristen läkas genom att hyresgästen, trots att underrättelse om det saknas, hänskjuter tvisten till hyresnämnden (se ”Garageplats nr 4”).

20. Eftersom formkravet är föreskrivet uteslutande i hyresgästens intresse kan han eller hon välja att inte göra ogiltigheten gällande. Hyresgästen kan således ta fasta på uppsägningen och genom att flytta från lokalen få förhållandet att upphöra (se ”Affärslokalen i Valdemarsvik” NJA 1992 s. 829).

21. Som en allmän förmögenhetsrättslig princip gäller vidare att en part som avger ett påbud, exempelvis en uppsägning, i regel inte till sin fördel får åberopa bristande iakttagande av de formkrav som gäller för detta. En hyresvärd kan i enlighet med detta normalt inte åberopa egna brister i formkravet till sin fördel. (Jfr Knut Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 721 samt ”Affärslokalen i Valdemarsvik” och ”EM:s parkeringsplatser” NJA 2015 s. 186.)

22. Den principen bör också vara tillämplig i en situation som den aktuella, särskilt som formkravet är uppställt i hyresgästens intresse. Hyresvärden kan således, när uppsägningen saknar underrättelse om att tvisten ska hänskjutas till hyresnämnden för att ersättning ska kunna komma i fråga, inte till befrielse från en ersättningsskyldighet åberopa att hyresgästen inte hänskjutit tvisten. Hyresvärden kan inte heller till befrielse från ersättningsskyldigheten enligt hyreslagstiftningen, åberopa att hyresgästen följt påbudet i uppsägningshandlingen och flyttat från lokalen. I dessa fall kvarstår följaktligen hyresgästens rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § jordabalken.

Slutsats i detta fall

23. Mot bakgrund av det anförda har IHs rätt till ersättning inte förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken. Den genom mellandomstemat ställda frågan ska besvaras i enlighet med detta.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Kerstin Calissendorff, Svante O. Johansson (referent), Dag Mattsson och Stefan Reimer
Föredragande har varit justitiesekreteraren Elin Dalenius