

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 10 juni 2016

Mål nr

T 513-15

KLAGANDE

Karlstads kommun

Ombud: Advokaterna ED och MK

MOTPART

Solstadens Motorsport

Ombud: Advokat IS

SAKEN

Uppsägning av hyresavtal

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2014-12-22 i mål T 2319-14

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Karlstads kommun ska ersätta Solstadens Motorsport för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 10 800 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Karlstads kommun har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla Solstadens Motorsports talan.

Kommunen har vidare yrkat att Högsta domstolen ska dels befria kommunen från skyldighet att ersätta Solstaden för rättegångskostnad i tingsrätten och hovrätten, dels förplikta Solstaden att ersätta kommunen för rättegångskostnader i dessa instanser.

Solstaden har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

1. Solstadens Motorsport hyr lokaler på en fastighet i Karlstad. Fastigheten ägdes tidigare av ett aktiebolag men i maj 2013 såldes den på exekutiv auktion till Karlstads kommun, som alltså blev ny hyresvärd. Inropet på auktionen gjordes utan förbehåll för hyresavtalet. Kommunen sade sedan upp hyresavtalet med hänvisning till 12 kap. 46 § utsökningsbalken. Uppsägningen innehöll inte någon underrättelse enligt 12 kap. 58 § jordabalken.

2. Den som hyr en lokal har ett s.k. indirekt besittningsskydd. Huvudregeln är att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden inte vill förlänga hyresförhållandet vid hyrestidens slut; undantag från detta gäller bara om hyresvärden har befogad anledning till sin vägran (se 12 kap. 57 § jordabalken). Vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan ersättning, måste han dock hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen, annars förfaller rätten till ersättning (12 kap. 58 § tredje stycket).

3. I uppsägningen ska hyresvärden därför enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken underrätta hyresgästen om de villkor han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen ska också innehålla en underrättelse om att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning, har att inom två månader hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresvärden att följa underrättelseskyldigheten, är uppsägningen enligt andra stycket utan verkan.

4. Frågan i målet är om hyresvärden måste lämna en underrättelse enligt 12 kap. 58 § jordabalken även när uppsägningen görs med stöd av 12 kap. 46 § utsökningsbalken, dvs. efter förvärv av fastigheten på en exekutiv auktion. Tingsrätten och hovrätten har kommit fram till att en sådan underrättelse måste lämnas, och uppsägningen har därför förklarats vara ogiltig.

5. I 12 kap. 46 § utsökningsbalken regleras vissa rättsföljder av försäljning av fast egendom på en exekutiv auktion. Vill köparen att en i sakägarförteckningen upptagen arrende- eller hyresrätt, som inte är skyddad enligt de särskilda reglerna i 33 § första stycket eller har förbehållits enligt 33 § andra stycket eller vid den exekutiva auktionen, ska upphöra, åligger det honom att inom en månad från tillträdesdagen säga upp avtalet. I annat fall gäller avtalet mot honom. I paragrafens tredje stycke sägs att det finns särskilda föreskrifter om rätt för arrendator eller hyresgäst att begära förlängning av avtalet eller att

få ersättning vid uppsägning. Sålunda erinras om hyresgästens besittningsskydd enligt jordabalken.

6. Bestämmelsen i 12 kap. 46 § utsökningsbalken ska förstås mot bakgrund av den allmänna rättsliga utgångspunkten att ”köp bryter legostämman”. I den fastighetsrättsliga lagstiftningen har arrendatorer och hyresgäster på olika sätt getts ett långtgående sakrättsligt skydd vid överlåtelse av fastigheten, men vid en exekutiv försäljning måste även andra intressen tillgodoses. Den aktuella bestämmelsen i utsökningsbalken reglerar frågan i vad mån en arrenderätt eller hyresrätt, som inte är skyddad på grund av andra sakrättsliga regler, ändå står sig vid den exekutiva auktionen. Regleringen innebär att en hyresrätt följer med vid auktionen men att köparen har rätt att säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid; vad som har avtalats om uppsägningstid är då inte bindande. Med en sådan uppsägning kan köparen avsluta eller påkalla en omreglering av hyresavtalet, dock bara inom den ram som besittningsskyddet ger.

7. Hyresgästens besittningsskydd gäller alltså även när hyresavtalet ska upphöra på grund av uppsägning efter köp på en exekutiv auktion. Kravet på underrättelse enligt 12 kap. 58 § jordabalken ger förutsättningar för utövandet av besittningsskyddet och utgör således en integrerad del av detta.

8. Slutsatsen är att en underrättelse enligt 12 kap. 58 § jordabalken ska lämnas även när uppsägningen görs med stöd av 12 kap. 46 § utsökningsbalken.

9. Eftersom kommunen inte har lämnat någon sådan underrättelse, är uppsägningen utan verkan. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

10. Vid denna utgång ska kommunen förpliktas ersätta Solstadens rättegångskostnader i Högsta domstolen. Vad föreningen har begärt i ersättning är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Kerstin Calissendorff, Gudmund Toijer, Dag Mattsson (referent) och Stefan Johansson

Föredragande justitiesekreterare: Ylva Meyer