

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

Mål nr

meddelad i Stockholm den 19 juli 2005

T 2082-03

## **KLAGANDE**

Top Industri AB, 556043-7294

Box 484

701 49 Örebro

Ombud: Advokat UG

## **MOTPART**

Bålsta Byggvaror Aktiefbolag, 556208-8285

Box 57

746 22 Bålsta

Ombud: Advokat SW

## **SAKEN**

Fordran

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Svea hovrätts dom den 23 april 2003 i mål T 9921-02

## DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom i huvudsaken fastställer Högsta domstolen tingsrättens domslut i den delen.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom också i fråga om rättegångskostnaderna på så sätt att Högsta domstolen dels fastställer tingsrättens domslut i den delen, dels befriar Top Industri AB från skyldigheten att ersätta motpartens rättegångskostnader i hovrätten, dels ock förpliktar Bålsta Byggvaror Aktiebolag att ersätta Top Industri AB:s rättegångskostnader i hovrätten med trettontusen (13.000) kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 23 april 2003 till dess betalning sker.

Bålsta Byggvaror Aktiebolag skall ersätta Top Industri AB:s rättegångskostnader i Högsta domstolen med tolv tusen (12.000) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen från Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Top Industri AB har yrkat att Högsta domstolen förpliktar Bålsta Byggvaror Aktiebolag att till Top Industri betala 13.000 kr jämte ränta med åtta procent över för varje tid gällande diskonto fr.o.m. den 1 januari 1998 å 1.500 kr,

den 1 april 1998 å 1.500 kr, den 1 juli 1998 å 1.500 kr, den 1 oktober 1998 å 1.500 kr, den 1 januari 1999 å 1.500 kr, den 1 april 1999 å 1.500 kr, den 1 juli 1999 å 1.500 kr, den 1 oktober 1999 å 1.500 kr och den 1 januari 2000 å 1.000 kr. Top Industri har vidare yrkat att bolaget befrias från skyldigheten att betala Bålsta Byggvarors rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten och att Bålsta Byggvaror förpliktas att ersätta Top Industris rättegångskostnader i hovrätten.

Bålsta Byggvaror har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

#### DOMSKÄL

Twisten mellan parterna har sin bakgrund i ett hyreskontrakt år 1995 genom vilket Bålsta Byggvaror av Jubilé AB hyrde dels en lokal på fastigheten Bista 3:21, dels tomten Bista 1:178, båda i Håbo kommun. I avtalet angavs att lokalen omfattade 800 kvm, att den och tomten Bista 1:178 uthyrdes för att användas som butik och förråd för försäljning av byggmaterial m.m. samt att till lokalen hörde parkeringsplatser. Hyrestiden löpte fram till och med den 28 februari 2000. Årshyran uppgick enligt avtalet till 60.000 kr och skulle erläggas utan anfordran förskottsvis med 15.000 kr per kvartal. Jubilé och Bålsta Byggvaror företrädde av samma person när avtalet tecknades. Det framgår i målet att i den byggvaruhusrörelse som skulle bedrivas på grundval av kontraktet butikslokalen var belägen på Bista 3:21 medan tomten Bista 1:178 i första hand tjänade som lagringsutrymme och bilparkering. Det är uppenbart att det var en förutsättning att både lokalen

och tomten skulle brukas tillsammans.

Sedan Jubilé försatts i konkurs såldes fastigheterna på hösten 1997 till Skytteholms Fastighets AB, som förvärvade Bista 1:178, och Nicklet Förvaltning AB, som förvärvade Bista 3:21. Skytteholmsbolaget överlät den 15 maj 1998 Bista 1:178 till Top Industri, som beviljades lagfart på fastigheten den 21 augusti 1998. Nickletbolaget överlät den 31 mars 1999 Bista 3:21 till Vaxholm Hw Konsult AB.

Bålsta Byggvaror har i vart fall fr.o.m. den 1 januari 1998 till hyrestidens utgång betalat hela hyran enligt kontraktet till ägarna av Bista 3:21. Frågan i målet är om Bålsta Byggvaror härigenom har betalat hyresbeloppen med befriande verkan också gentemot ägarna till Bista 1:178.

Tre alternativ är tänkbara i denna situation där en ursprunglig avtalspart ersatts av två nya fastighetsägare som övertagit anspråken gentemot nyttjanderättshavaren på hyra enligt kontraktet. Ett är att nyttjanderättshavaren kan betala till vilken som helst av fastighetsägarna med befriande verkan också gentemot den andre. Ett andra alternativ är att nyttjanderättshavaren måste betala till varje fastighetsägare efter dennes andel i avtalsförhållandet. Det tredje alternativet är att fastighetsägarna samfällt skall få betalningen. (Jfr t.ex. Rodhe, Obligationsrätt s. 150 ff., Tiberg, Fordringsrätt, 7 uppl., s. 32 ff. och Mellqvist–Persson, Fordran & skuld, 7 uppl., s. 65 f.)

Det första alternativet som i allmänna kontraktsrättsliga förhållanden anses

förutsätta ett avtal och vara ovanligt (jfr Tiberg a.a. s. 33) torde inte vara aktuellt i detta sammanhang. Vid valet mellan de båda andra alternativen brukar i andra sammanhang vikt läggas vid om det i fordringsförhållandet är fråga om en delbar prestation eller inte. Är prestationen delbar talar det för det andra alternativet med betalning efter andelstal (jfr Mellqvist-Persson a.a. s. 66). Är prestationen däremot odelbar ligger det nära till hands att anse att betalning skall ske till mottagarna samfällt enligt alternativ tre (jfr Rodhe, Lärobok i obligationsrätt, 6 uppl. s. 79).

Den i målet aktuella situationen är mer komplicerad än det i litteraturen vanliga exemplet att fordran enligt ett enkelt skuldbrev av borgenären har överlåtits till flera. Det rör sig här om ömsesidiga förpliktelser – Bålsta Byggvaror skall betala hyra mot att fastighetsägarna tillhandahåller motprestation i form av plats för byggvaruhusrörelsen. Bålsta Byggvarors prestation, hyresbeloppen, är i och för sig delbar, men det kan diskuteras om den ändå inte bör betraktas som odelbar (jfr Rodhe, Obligationsrätt s. 154 f., Tiberg i Festskrift till Hellner s. 686 och Mellqvist–Persson a.a. s. 66). Det kan också diskuteras om de två fastighetsägarnas prestation, upplåtelse av nyttjanderätt, är delbar eller inte. Som framgått var avsikten att de två brukningsdelarna, lokalen på Bista 3:21 och tomten Bista 1:178, skulle nyttjas tillsammans. I så måtto ter det sig naturligt att se nyttjanderättsupplåtelsen som en odelbar prestation. Å andra sidan rör det sig om nyttjanderätt till två skilda fastigheter, som kan ha olika ägare, och egentligen två nyttjanderätter varav den ena gäller en lokal och den andra huvudsakligen ett markområde. Mest naturligt synes då vara att betrakta också fastighetsägarnas prestation

som delbar.

Frågan är emellertid om det för utgången i målet har betydelse vilketdera alternativet som den aktuella situationen kan hänföras till. Antingen skulle Bålsta Byggvaror för att nå befriande verkan gentemot ägaren av Bista 1:178 ha betalat till denne (eller någon representant för denne; här kan bortses från att dennes andel i hyreskontraktet inte motsvarade någon del av hyran). Eller så skulle Bålsta Byggvaror ha betalat till fastighetsägarna gemensamt, något som hade krävt att ägaren till Bista 3:21 var utsedd att vara den som företräder dem gemensamt (jfr Tiberg i a. festskrift s. 686 f.) eller åtminstone utåt framstått som sådan, något som inte Bålsta Byggvaror kan åberopa sig på. När nu Bålsta Byggvaror inte erlade hyra i enlighet med något av dessa fall, kan bolagets betalning till ägaren av Bista 3:21 inte befria bolaget från att betala också till ägaren av Bista 1:178.

Två möjligheter som i den rådande situationen i praktiken stod Bålsta Byggvaror till buds var att antingen hos fastighetsägarna få besked om vilken fördelning som gällde dem emellan av kravet på hyra och betala dem i enlighet därmed eller att – i avsaknad av ett sådant besked – till ägaren av Bista 3:21 betala en del av hyran och deponera återstoden av hyresbeloppen enligt 1 § andra stycket lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

Med hänsyn till det anförda och då tvist nu inte råder om att tio procent av

den totala hyran belöper på Bista 1:178 skall överklagandet bifallas och tingsrättens dom alltså fastställas i huvudsaken.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Svensson, Regner (referent),  
Lundius (skiljaktig), Lindeblad och Calissendorff (skiljaktig)  
Föredragande revisionssekreterare: Thornefors

HÖGSTA DOMSTOLEN

Bilaga till  
PROTOKOLL  
2005-06-01Mål nr  
T 2082-03

---

Justitieråden Marianne Lundius och Kerstin Calissendorff är skiljaktiga och anför:

Ett hyresavtal är ett ömsesidigt förpliktande avtal där hyresvärdens huvudförpliktelse är att fortlöpande ställa hyresobjektet till förfogande och hyresgästens att periodvis utge hyra. En överlåtelse av den fastighet i vilket ett hyresobjekt är beläget innebär även ett partsbyte i hyresavtalet genom att den nye fastighetsägaren blir ny hyresvärd. I regel förutsätter ett partsbyte i ett ömsesidigt förpliktande avtal motpartens samtycke, emellertid gäller detta inte för hyresavtal. Den nye fastighetsägaren är enligt 7 kap. 13 och 16 §§ jordabalken bunden av hyresavtalet om detta är skriftligt. Någon formalisering av partsbytet brukar därför inte ske. En annan sak är att det ligger i den nye hyresvärdens intresse att denuntiera hyresgästen om överlåtelsen för att denne inte skall fortsätta att betala hyra till överlåtaren och för erhållande av sakrättsligt skydd för hyresfordran.

Om ett hyresavtal avser flera fysiskt avgränsbara objekt såsom lokaler, mark och byggnader i olika kombinationer får upplåtelsen av dessa i regel ändå betraktas som upplåtelse av ett hyresobjekt. Det gör därvid ingen skillnad om hyresobjektets separata delar är belägna på olika registerfastigheter ägda av samme fastighetsägare. Ur såväl hyresgästens som hyresvärdens perspektiv är tillhandahållande av hyresobjektet i ett sådant fall en odelbar prestation och avtalets innehåll – t.ex. hyrestid, regler om uppsägning m.m.– gäller samtliga delar av hyresobjektet om inte annat avtalats. Fråga är då hur man skall se på hyresgästens huvudsakliga



prestation – att betala hyra – i det fallet att hyresobjektet är beläget på flera registerfastigheter och dessa övergått till skilda ägare.

Till att börja med kan konstateras att en penningprestation i och för sig alltid är delbar. Om hyresvärden och hyresgästen i ett fall som ovanstående har avtalat om hur hyran fördelar sig mellan de delar som ingår i hyresobjektet är det ett uttryck för en partsvilja som också bör kunna läggas till grund för en fördelning av hyran när registerfastigheterna efter en försäljning hamnat i olika ägares händer och flera hyresvärdar därmed trätt in i hyresavtalet i stället för den tidigare.

När en fördelning av hyran mellan de separata delarna i det upplåtta objektet saknas i hyresavtalet föreligger inte någon grund som hyresgästen kan åberopa till stöd för en fördelning av hyresbeloppet mellan de två innehavarna av hyresfordran och inte heller för hyresvärdarna att kräva en sådan fördelning. En betalning efter en skönsmässig fördelning eller en hälftendelning av fordran mellan innehavarna skulle innefatta ett risktagande för hyresgästen och det kan därför inte anses åvila hyresgästen att på eget initiativ företa en sådan fördelning.

Ett krav på aktivitet för att träffa en överenskommelse om en fördelning av förfallna och framtida hyresfordringar med innebörd att vardera borgenären skall vara berättigad till en viss andel i dessa kan ställas på hyresvärdarna, men knappast på hyresgästen. En sådan överenskommelse som realiter innebär en uppdelning av hyran på de olika objekten måste för att ha verkan i förhållande till hyresgästen involvera denne eftersom en uppdelningen kan ha relevans för hyresgästens kvittningsmöjligheter (jfr. 27 § skuldebrevslagen) liksom för framtida förhandlingar om villkorsändringar samt för uppdelning av hyresavtalet i separata kontrakt. Det saknas sålunda förutsättningar för att anse hyresfordran som delbar utan föregående överenskommelse mellan parterna.

Med hänsyn till vad som anförts ovan och till att hyresvärdarnas prestation att tillhandahålla hyresobjektet är odelbar bör en sådan hyresfordran ses som en gemensam fordran (samfordran) (se bl.a. Mellqvist och Persson, *Fordran & Skuld*, 7 uppl., s. 65 f.). Betalning med befriande verkan kan då endast ske till en behörig representant för innehavarna av den gemensamma fordran (se Rodhe, *Obligationsrätt*, s. 155).

Om hyresgästen inte har erhållit underrättelse från de nya hyresvärdarna till vem hyran skall betalas, men hyresgästen är medveten om att partsbyte har skett i hyresavtalet torde hyresgästen inte längre kunna betala med befriande verkan till den tidigare hyresvärden (§ 29 skuldebrevslagen). Hyresgästen kan då begära en samfällad betalningsinstruktion från de nya hyresvärdarna eller deponera hela hyran hos länsstyrelsen, under förutsättning att länsstyrelsen accepterar en analog tillämpning av lagen om nedsättning av penningmedel. Sådana åtgärder förutsätter emellertid att hyresgästen vet vem som förvärvat fastigheten eller fastigheterna och från vilken tidpunkt – om ens samma – de nya hyresvärdarna är berättigade att uppbära hyresbetalningen. Mot bakgrund av att hyran i regel skall erläggas i förskott och med beaktande av de stränga sanktioner som kan inträda vid betalningsdröjsmål måste nu nämnda svårigheter beaktas vid bedömningen av om hyresgästens betalning skall anses ha skett till de nya hyresvärdarna med befriande verkan.

I förevarande fall har hyresavtalet inte innehållit någon fördelning av hyran mellan marken och lokalen. Avsikten med förhyrningen var att Bålsta Bygg skulle bedriva rörelse genom försäljning av byggvaror på hyresobjektet. Det synes ha varit en nödvändig förutsättning för rörelsens bedrivande att det fanns både en försäljningslokal och parkeringsplatser samt en plats för upplag i anslutning till försäljningslokalen och parkeringsplatserna. Upplåtelsen var således inte en delbar prestation oaktat att den avsåg två separata registerfastigheter.

I målet är utrett att Bålsta Byggvaror, som hade vetskap om att den ursprungliga hyresvärden försatts i konkurs samt att den ena fastigheten sålts under hand och den andra på exekutiv auktion till två olika ägare, mottagit anvisning enligt 12 kap. 20 § om mottagaradress och hyresavier från den ene hyresvärden på hela det överenskomna hyresbeloppet samt att den andre hyresvärden låtit sig avhöra med krav på hyra först efter ett och ett halvt år. Bålsta Byggvaror får mot denna bakgrund och med hänsyn till vad som ovan sagts anses ha haft befogad anledning att uppfatta anvisningarna om betalning som att Nickletbolaget var en behörig representant för hyresvärdarna samfällt. Top Industriars talan skall därmed ogillas.