

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 27 juni 2006

Mål nr

T 1099-05

## **KLAGANDE**

1. MH

2. PN

Ombud för 1 och 2: Advokat RB

## **MOTPART**

A-SH

Ombud: Jur kand GT

## **SAKEN**

Avhysning

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Hovrätten för Övre Norrlands dom den 17 februari 2005 i mål T 74-04

\_\_\_\_\_

## DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen fastighetsdomstolens domslut i själva saken, befriar MH och PN från skyldigheten att ersätta A-SH för rättegångskostnader i hovrätten och förpliktar A-SH att ersätta MH och PN för deras kostnader där med tjugotvåusenettthundrafemton (22 115) kr, varav 13 860 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 17 februari 2005 till dess betalning sker.

A-SH skall ersätta MH och PN deras rättegångskostnader i Högsta domstolen med femtontusensjuhundrafemtio (15 750) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

MH och PN har yrkat att Högsta domstolen ogillar A-SHs talan i dess helhet och befriar dem från skyldigheten att ersätta A-SHs rättegångskostnader i hovrätten samt förpliktar A-SH att ersätta dem för rättegångskostnader där.

A-SH har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

ASH och hennes mor, BH, ingick den 1 maj 1997 ett avtal, benämnt arrendeavtal, om rätt för A-SH att nyttja ”bostadsfastigheterna och därtill hörande

byggnader” på den av BH då ägda fastigheten Piteå Öjebyn 13:10. Fastigheten såldes på exekutiv auktion den 14 maj 2002. Försäljningen skedde utan förbehåll för A-SHs nyttjanderätt. Köpare av fastigheten var MH och PN. Köpebrev utfärdades vid fördelningssammanträde den 6 juni 2002. A-SH hade vid denna tidpunkt flyttat ut sina tillhörigheter från bostaden. MH och PN sade därefter upp A-SH under åberopande av bestämmelserna angående arrendeavtal i 12 kap. 46 § andra stycket utsökningsbalken och 8 kap. 4 § jordabalken, med fardag den 14 mars 2003. MH och PN bosatte sig på fastigheten kring månadskiftet juni-juli 2002.

Som domstolarna funnit är nyttjanderättsavtalet av den 1 maj 1997 att beteckna som ett avtal om hyra varför bestämmelserna i 12 kap. jordabalken skall tillämpas på avtalet.

Frågan i målet gäller nu om A-SH kan anses ha övergett de av henne disponerade bostadsbyggnaderna m.m. på fastigheten Piteå Öjebyn 13:10.

Om hyresgästen överger lägenheten får, enligt 12 kap. 27 § första stycket jordabalken, hyresvärden genast återta den. Syftet med bestämmelsen är att hyresvärden i fall där det står klart att en hyresgäst har övergett lägenheten skall kunna förfoga över lägenheten utan att först säga upp hyresgästen. (Prop. 1973:23 s. 88-89.) Ett återtagande sker genom att hyresvärden sätter sig i besittning av lägenheten. I och med hyresvärdens återtagande av lägenheten upphör hyresförhållandet. Om hyresvärden återtagit en lägenhet som inte varit övergiven och hyresgästen inte heller har förverkat sin hyresrätt består hyresavtalet. När det gäller bedömningen av om ett övergivande skett uttalar följande i motiven (a. prop. s. 139). Lägenheten får anses övergiven när det av omständigheterna i det enskilda fallet framgår att hyresgästen eller an-

nan som han har inrymt i lägenheten inte längre nyttjar lägenheten och inte heller avser att återuppta nyttjandet. Fortsätter hyresgästen att betala hyran för lägenheten trots att han inte uppehåller sig i denna kan lägenheten inte anses övergiven. En underlåtenhet från hyresgästens sida att för längre eller kortare tid betala förfallen hyra kan givetvis inte ensamt föranleda att lägenheten betraktas som övergiven. Om hyresgästen därutöver på ett eller annat sätt ställer lägenhetens nycklar till hyresvärdens förfogande, föreligger regelmässigt ett säkert tecken på att lägenheten är övergiven. Detsamma gäller om hyresgästen flyttar sina tillhörigheter från lägenheten och inte betalar hyran. Förutsättningen för att lägenheten skall få återtas måste självfallet vara att inte någon omständighet tyder på att lägenheten alltjämt bebos. Om det med hänsyn till omständigheterna inte kan antas att lägenheten är övergiven, får hyresvärden anlita förfarandet med uppsägning och vräkning.

I målet är ostridigt att A-SH, när fördelningssammanträdet ägde rum den 6 juni 2002, hade flyttat ut sina tillhörigheter från bostaden, ändrat folkbokföringsadress samt anmält till sitt elbolag och telefonbolag att hon flyttat. Vidare är ostridigt att MH och PN fått en fullständig uppsättning nycklar av BH. Mot MHs och PNs påstående att bostaden får anses övergiven har A-SH invänt att hon inte frivilligt lämnat bostaden utan att hon flyttat ut då hon av BH fått upplysningen att hon var skyldig att göra detta på grund av den exekutiva försäljningen av fastigheten, en uppgift som BH i sin tur sagt sig ha fått från auktionsförrättaren. A-SH har vidare uppgett att hennes avsikt varit att återvända till bostaden och att hon därför behållit sina nycklar till den.

Det kan således konstateras att A-SH när MH och PN tillträdde fastigheten den 6 juni 2002 rent faktiskt hade flyttat ut från bostaden. Av utredningen framgår att det inte har förelegat någon yttre omständighet som skulle kunna

ha gett MH och PN anledning att anta att A-SH hade en avsikt att återvända till bostaden. Vidare framgår att A-SH inte förrän genom det brev hennes ombud sände till MH och PN i slutet av juli 2002 upplyste dem om att hon var av uppfattningen att hennes nyttjanderätt inte sagts upp inom föreskriven tid och därför alltjämt bestod. Hyra betalades först den 31 juli 2002 genom nedsättning av beloppet hos länsstyrelsen. Att A-SH, genom de uppgifter hon fått av sin mor, kan ha trott sig vara skyldig att flytta ut från bostaden saknar betydelse för bedömning av frågan om bostaden övergetts. Inte heller det förhållandet att MH och PN med anledning av den information de fått av kronofogdemyndigheten varit av uppfattningen att de måste säga upp nyttjanderättsavtalet i enlighet med reglerna om arrende är av betydelse för frågan om ett övergivande skett.

Sammantaget finner Högsta domstolen att omständigheterna varit sådana att A-SH får anses ha övergett bostaden och MH och PN haft rätt att återta den. Fastighetsdomstolens domslut i själva saken skall därför fastställas.

Vid denna utgång i huvudsaken skall MH och PN befrias från skyldigheten att ersätta A-SH för rättegångskostnader i hovrätten och A-SH i stället förpliktas att ersätta deras rättegångskostnader i hovrätten och i Högsta domstolen.

A-SH har beträffande MHs och PNs rättegångskostnadsyrkande i Högsta domstolen invänt att deras kostnadsanspråk till stor del innefattar kostnader för förlikningsförhandlingar som hon anser skall betalas av motparterna själva.

Även de kostnader som MH och PN haft med anledning av mellan parterna förda förlikningsförhandlingar utgör en ersättningsgill rättegångskostnad. De yrkade ersättningsbeloppen är skäligen.

-----

-----

-----

I avgörandet har deltagit: justitieråden Munck, Victor, Håstad, Lindeblad  
(referent) och Calissendorff  
Föredragande revisionssekreterare: Sjöblom

