

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 maj 2007

Mål nr

T 871-05

## **KLAGANDE**

Fastighetsaktiebolaget Uman, 556029-2970

Nygatan 21

903 29 UMEÅ

Ombud: Advokat C Ä

## **MOTPART**

Bruwi UTDV 90392 AB, (tidigare Aktiebolaget Burmans Ur och Guld i

Umeå), 556374-6527

Box 12086

402 41 Göteborg

Ombud: Förbundsjurist L K

## **SAKEN**

Lokalhyra

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Hovrätten för Övre Norrlands dom den 3 februari 2005 i mål T 287-04

---

## DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Det åligger tingsrätten att efter målets återupptagande pröva frågan om skyldighet för part att utge ersättning för motparts rättegångskostnad i Högsta domstolen.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Fastighetsaktiebolaget Uman har yrkat att Högsta domstolen förklarar att Umans fordran mot Bruwi UTDV 90392 AB avseende hyra för tiden till och med maj månad 1999 inte är preskriberad.

Bruwi har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

Burmans hyrde en butikslokal om 381 kvm av Uman mellan åren 1996 och 1999. År 1999 överlät Burmans sin nyttjanderätt till en del av lokalen till en annan näringsidkare. I samband därmed tecknade Burmans och Uman ett nytt hyresavtal avseende resterande 225 kvm av lokalen.

Av 12 kap. 61 § jordabalken framgår att hyresvärd eller hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Iakttas ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Målet gäller huruvida en fordran på hyra enligt parternas tidigare avtal omfattas av sådan preskription.

Avgörande för frågan om Umans fordran är preskriberad är vad som i bestämmelsen avses med lägenhet och vad som avses med att lämna lägenheten.

I 12 kap. 1 § första stycket jordabalken anges att kapitlet reglerar avtal, varigenom hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning och att detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal. Med lägenhet avses således hus eller del av hus. Det är lägenheten som utgör objektet för hyresavtalet. I samband med tvist om förverkande av hyresrätt har i rättspraxis hyresavtalets lydelse varit avgörande för vad som ansetts vara lägenheten (se NJA 1924 s. 177 och 1961 s. 380).

Det nya avtalet avsåg en del av den lokal som hade förhyrts genom det tidigare avtalet. Den lokal som därmed hyrdes av Burmans var alltså en annan lägenhet än den lägenhet som hade hyrts enligt det tidigare avtalet (jfr Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, 8:e uppl., 2006, s. 695 och 710 samt Rättsfall från Bostadsdomstolen, RB 1979:12).

Frågan är då vid vilken tidpunkt som Burmans skall anses ha lämnat lägenheten som förhyrdes genom det tidigare avtalet.

I 1907 års hyreslag var utgångspunkten för preskriptionsfristen den dag hyresavtalet upphörde att gälla. Genom 1968 års hyresreform berättigades hyresgästen att i vissa fall sitta kvar i lägenheten även efter hyrestidens utgång. För att de fordringsanspråk som till följd därav uppkom skulle jämföras med anspråk grundade direkt på hyresavtalet bestämdes utgångspunkten för preskriptionsfristen till den tidpunkt när hyresgästen "avträder" lägenheten, vilket numera i lagtexten uttrycks som "lämnar" lägenheten (se prop. 1967:141 s. 239 och 1983/84:137 s. 137).

I förevarande fall – när det inte varit fråga om någon förlängning av hyresförhållandet såvitt avser den ursprungliga lägenheten – får Burmans anses ha lämnat lägenheten när hyresförhållandet avseende denna upphört. Den tvååriga preskriptionsfristen för fordringsanspråk hänförliga till hyresförhållandet beträffande den ursprungliga lägenheten började således löpa vid tidpunkten när det nya hyresavtalet började gälla, dvs. den 31 oktober 1999. Uman har därmed för sent väckt talan om den aktuella fordran. Hovrättens domslut skall därför fastställas.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Severin Blomstrand, Nina Pripp, Torgny Håstad (skiljaktig), Marianne Lundius (referent) och Anna Skarhed  
Föredragande revisionssekreterare: Anna Flodin

HÖGSTA DOMSTOLEN

Bilaga till  
PROTOKOLL  
2007-04-17T 871-05  
Sid 1(2)

---

Justitierådet Torgny Håstad är av skiljaktig mening på sätt framgår av följande yttrande:

”Enligt 12 kap. 61 § jordabalken skall hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, väcka talan därom inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Annars är anspråket preskriberat.

Före år 1968 års hyresreform räknades preskriptionstiden från det att hyresavtalet upphörde. Avsikten med den nu aktuella lagändringen var att preskriptionstiden inte skulle börja löpa om hyresgästen med stöd av lagen utnyttjade en avtalslös förlängningstid. Preskriptionstiden börjar enligt praxis dock inte löpa om hyresgästen lämnar lägenheten under hyrestiden; inte heller påverkas den särskilda preskriptionstiden av att hyresgästen rättsstridigt bor kvar i lägenheten, och om han delgivits en uppsägning med krav på omedelbar avflyttning lär preskriptionstiden börja löpa omedelbart. (Jfr Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, 8 uppl. 2006, s. 737 och Skorup & Underskog, Hyreslagarna, 2005, s. 234.)

När Burmans avstod från en del av lägenhetsytan förändrades naturligtvis hyresförhållandet eller hyresavtalet (som gav upphov till hyresförhållandet), och man kan också säga att hyresavtalet ersattes av ett nytt hyresavtal, oavsett om detta manifesterades i skrift. Burman skulle dessutom kunna anses ha lämnat den ursprungliga lägenheten, sedd som en helhet.

Preskriptionsbestämmelsen i 12 kap. 61 § jordabalken bör emellertid, liksom andra bestämmelser som inskränker den materiella rätten, tolkas med viss försiktighet. Ifrågavarande tvist torde visa att parter i ett förändrat men delvis bestående hyresförhållande finner det onaturligt att, om inte alla hyresfordringar är avvecklade inom två år, anhängiggöra talan vid domstol. Tvåårspreskription torde vara särskilt överraskande om hyresfordringen, t.ex. i form av ett skadeståndsanspråk, hänför sig till den del av den ursprungliga lägenheten som hyresgästen behållit.

Tillämpas preskriptionsbestämmelsen på det sättet att varje förändring av lägenhetens yta skall starta preskriptionstiden, blir undantag nödvändiga när förändringen är av mindre omfattning. Härigenom uppkommer gränsdragningsproblem. Man kan vidare undra, om ny preskriptionstid skulle börja löpa varje gång en hyresgäst inskränker sitt nyttjande enligt ett enda avtal om successiva minskningar av ytan.

Det lämpligaste torde vara att den särskilda preskriptionstiden i 12 kap. 61 § jordabalken börjar löpa först när hyresgästen lämnat hela den lägenhet som hyresfordringen hänför sig till.

En sådan lagtolkning behöver inte påverka tolkningen av t.ex. bestämmelserna om uppsägning för avflyttning eller villkorsändring.

Fastighetsaktiebolaget Umans fordran på hyra för tiden till och med maj månad 1999 är således inte preskriberad.”