

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 19 december 2013

Mål nr

T 1076-12

KLAGANDE

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429

Box 95

162 12 Vällingby

Ombud: Advokat US

MOTPART

Eurostar Aktiebolag, 556240-1009

Box 428

124 04 Bandhagen

Ombud: Advokat ML

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2012-02-06 i mål T 2344-11

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Aktiebolaget Svenska Bostäder ska ersätta Eurostar Aktiebolag för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 99 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Aktiebolaget Svenska Bostäder har yrkat att Högsta domstolen lämnar Eurostar Aktiebolags käromål utan bifall.

Svenska Bostäder har vidare yrkat att Högsta domstolen befriar Svenska Bostäder från skyldigheten att ersätta Eurostar för rättegångskostnader i tingsrätten, hovrätten och Högsta domstolen (mål T 5286-08) samt förpliktar Eurostar att ersätta Svenska Bostäders rättegångskostnader i dessa instanser.

Eurostar har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Svenska Bostäder innehar med tomträtt fastigheter i Vällingby centrum. Eurostar hyrde där från år 1985 en biograflokal med en salong, Fontänen.
2. Sedan parterna en tid fört förhandlingar, där även SF Bio AB deltog, om formerna för drift av en framtida större biografanläggning med flera salonger där Fontänen skulle ingå, sade Svenska Bostäder år 2004 upp hyresavtalet. Som skäl angavs i uppsägningshandlingen *dels* att huset i vilket lokalen var belägen skulle undergå en större om- och tillbyggnad och att Eurostar uppenbarligen inte kunde sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av om- och tillbyggnaden, *dels* att Svenska Bostäder hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet med hänsyn till att lokalerna skulle moderniseras och omstruktureras, varigenom fastigheten i dess helhet skulle komma att utnyttjas på ett effektivare, mer ändamålsenligt och företagsekonomiskt bättre sätt.
3. Eurostar flyttade från lokalen i början av år 2005. Svenska Bostäder genomförde därefter en omfattande upprustning och ombyggnad av Vällingby centrum som innebar att det tillkom fler butiker och restauranger samt ett ökat nöjesutbud. Fontänen restaurerades och slogs samman med en nybyggnation under jord så att en biografanläggning med fem salonger tillskapades. Denna biografanläggning hyrs av SF Bio AB.
4. Eurostar väckte talan mot Svenska Bostäder och yrkade ersättning för den skada som Eurostar orsakats på grund av att Svenska Bostäder vägrade förlänga hyresavtalet. Tingsrätten biföll käromålet och förpliktade Svenska Bostäder att till Eurostar betala drygt tre miljoner kronor jämte ränta. I

hovrätten fränföll Svenska Bostäder sin i tingsrätten i första hand åberopade grund för att käromålet skulle ogillas och grundade sin talan uteslutande på den i tingsrätten i andra hand åberopade grunden, motsvarande andra del-satsen i uppsägningshandlingen. Hovrätten fastställde tingsrättens domslut. Efter överklagande undanröjde Högsta domstolen hovrättens dom och återförvisade målet till hovrätten (Högsta domstolens mål T 5286-08; avgörandet refererat i NJA 2011 s. 27). Hovrätten har efter förnyad prövning fastställt tingsrättens domslut.

Frågan i målet

5. Frågan i målet gäller om en lokalhyresgäst som driver näringsverksamhet har rätt till ersättning när hyresförhållandet upplöses och närmare bestämt om de skäl som Svenska Bostäder angett för att vägra medge förlängning av hyresavtalet utgör sådan befogad anledning att upplösa hyresförhållandet som enligt generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken medför att Eurostar inte har rätt till ersättning.

Lokalhyresgästs rätt till ersättning vid vägrad förlängning av hyresförhållandet

6. En lokalhyresgäst har vid uppsägning inte någon rätt till förlängning av hyresavtalet. Vid uppsägning av annan anledning än kontraktsbrott från hyresgästen har han eller hon enligt 12 kap. 56–60 §§ jordabalken i stället ett indirekt besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresförhållandet inte förlängs. Behovet av rättsligt skydd för en lokalhyresgäst gör sig enligt förarbetena gällande framför allt i sådana fall där hyresgästen driver förvärvsverksamhet av något slag i lokalen och betingas väsentligen av hyresgästens intresse av att inte genom hyresförhållandets upplösning gå miste om det ofta betydande ekonomiska värde som hyresgästen

skapat genom sitt arbete och sina kapitalinsatser. Vid utformningen av ersättningsreglerna har lagstiftaren utgått från att en förlängning av hyresförhållandet normalt ska ske. Huvudregeln är därför att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet. (Se prop. 1968:91 Bihang A, s. 120 och 123.)

7. Rätten till ersättning kan falla bort enligt bestämmelserna i 12 kap. 57 § första stycket 1–5 jordabalken. De bestämmelser som närmast är av intresse i målet är punkterna 2–4. Enligt dessa faller ersättningsskyldigheten bort när hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet.

8. I uttrycket befogad anledning ligger att skälen för avflyttning ska vara av saklig art. I rättspraxis ställs inte några högre krav för att skälen för att inte förlänga kontraktet ska anses vara sakliga. Det är tillräckligt att skälen bärs upp av ett legitimt intresse (se bl.a. NJA 1972 s. 515, NJA 1984 s. 172 och NJA 2007 s. 1018).

9. Om sakliga skäl föreligger beror ersättningsskyldigheten på tyngden av dessa skäl i förhållande till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen. Det handlar om en avvägning mellan parternas motstående intressen. (Jfr a. prop. Bihang A, s. 125.)

10. Lagstiftaren har särskilt reglerat denna intresseavvägning för rivnings- och ombyggnadsfall (bestämmelsens punkt 2 och punkt 3) med hänvisning till att det är fråga om betydelsefulla och ofta förekommande situationer. Av förarbetena framgår att det för dessa fall är angeläget att hyresgästens anspråk på skydd inte får medföra att önskvärd byggnads- och stadsförnyelse motverkas genom att betungande ekonomiska förpliktelser läggs på fastighetsägarna.

Vidare framgår att någon prövning av den tillämnade åtgärdens ändamålsenlighet och lämplighet inte ska göras vid intresseavvägningen. Regleringen innebär att hyresvärden undgår ersättningsskyldighet om denne anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen. En skyldighet för hyresvärden att anvisa lokalhyresgästen en annan lokal ansågs innebära en lämplig avvägning mellan parternas intressen i dessa fall. (SOU 1966:14 s. 330 och a. prop. Bihang A, s. 126 f.)

Generalklausulen

11. Enligt generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken faller ersättningsskyldigheten bort om hyresvärden i annat fall (än som avses i punkterna 1–3) har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

12. Ett fall där generalklausulen enligt förarbetena kan tillämpas och som hovrätten har hänvisat till är när det för hyresvärden är mer ekonomiskt fördelaktigt att hyra ut lokalen för verksamhet av annat slag (omläggning av bruksändamålet), om inte lokalhyresgästen erbjuder sig att gå med på lika förmånliga villkor. En omläggning av verksamheten under sådana förhållanden borde enligt förarbetena utgöra befogad anledning att inte förlänga kontraktet. (Se a. prop. Bihang A, s. 127; jfr SOU 1966:14 s. 331 ff.). Någon sådan situation är inte för handen i förevarande mål.

13. För övriga fall har det överlämnats till rättstillämpningen att med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om det framstår som rimligt att hyresgästens intresse av att behålla lägenheten ska få vika för ett motstående intresse på hyresvärdens sida.

Intresseavvägningen enligt generalklausulen

14. Vid intresseavvägningen bör enligt förarbetena på hyresgästens sida beaktas bl.a. dennes behov av lokalen och möjligheten att erhålla en annan lämplig lokal, den tid hyresgästen bedrivit verksamhet i lokalen och arten av denna verksamhet, hyresgästens beroende av en viss kundkrets eller ett visst affärsläge. (A. prop. Bihang A, s. 127; jfr SOU 1966:14 s. 333 f.).

15. För en näringsdrivande hyresgästs del är det i första hand fråga om en bedömning av dennes intresse av att kunna fortsätta driva sin verksamhet med i huvudsak oförändrad lönsamhet. Av betydelse är också om en godtagbar ersättningslokal finns att tillgå. Viss hänsyn kan också tas till om verksamheten utgör en väsentlig del av hyresgästens hela affärsrörelse (jfr NJA 1984 s. 172).

16. För hyresvärdens del ska tyngden av de sakliga skäl denne har anfört för att ta lokalen i anspråk värderas. Enligt förarbetena ska också vid intresseavvägningen räknas hyresvärdens tillgodo om denne erbjudit viss ekonomisk kompensation eller förlängning av hyresavtalet under viss begränsad tid eller anvisat annan lokal.

17. Vid bedömning av sådana situationer som täcks av såväl rivnings- och ombyggnadsbestämmelserna som generalklausulen bör följande beaktas. I de förstnämnda fallen behöver hyresvärdens inte påvisa sakliga skäl, utan sådana anses i princip alltid föreligga när det är fråga om rivning eller ombyggnad av det aktuella huset. Den legala intresseavvägningen som här gjorts innebär att även när rivningen eller ombyggnaden ingår i en önskvärd byggnads- och stadsförnyelse ska hyresgästen kompenseras med antingen ny lokal eller ersättning i pengar. Detta måste få betydelse också vid en intresseavvägning enligt generalklausulen. Det förhållandet att ett byggnadsprojekt ingår i en

önskvärd stadsförnyelse bör alltså i normalfallet inte i sig anses vara en befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, dvs. att hyresgästen då måste lämna lokalen utan någon form av kompensation. Här får i stället göras en helhetsbedömning av föreliggande omständigheter. Vid intresseavvägningen kan då bl.a. beaktas hur betungande det är för hyresvärden att anskaffa en ersättningslokal eller betala ersättning till hyresgästen.

Bedömningen i detta fall

18. Svenska Bostäder har sammanfattningsvis preciserat grunden för sitt bestridande och sitt intresse av att ta lokalen i anspråk enligt följande. Bolaget hade för avsikt att efter renovering och tillbyggnad av biograflokalen utnyttja fastigheten i dess helhet på ett effektivare, mer ändamålsenligt och företagsekonomiskt bättre sätt (se p. 2). Syftet med att ta biograflokalen i anspråk var att i samband med den totala ombyggnaden av Vällingby Centrum kunna förse stadsdelens 200 000 innevånare med den ”ankaranläggning” som en multiplexbiograf med fem salonger utgör. Genom uppsägningen blev bolaget av med den dåliga affär som hyresavtalet med Eurostar innebar och fick en ny kapitalstark hyresgäst med känt varumärke, vilket möjliggjorde en kraftigt höjd hyresintäkt.

19. Det anförda utgör sakliga skäl för att inte förlänga hyresavtalet. Svenska Bostäders intresse av att ta i anspråk biograflokalen för att i samband med omdaning av Vällingby Centrum bygga om den till en femsalongsbiograf väger tungt.

20. Mot Svenska Bostäders intresse av att disponera biograflokalen ska vägas Eurostars intresse av att stanna kvar i den befintliga lokalen, dvs. utan de planerade förändringarna.

21. Eurostar har i denna del sammanfattningsvis anfört följande. Fontänen var den mest vinstgivande biografen i Eurostars biografkedja, som omfattade 16 biografier, och svarade för en betydande del av Eurostars resultat. Den hade ett gynnsamt läge och saknade helt konkurrens från andra biografier i området. Det var uteslutet för Eurostar att på egen hand finna en ersättningslokal som tillnärmelsevis motsvarade biograflokalen; det var en unik biograf som k-märktes under Eurostars 20-åriga innehavstid.
22. Av det sagda följer att Eurostar hade ett betydande intresse av att stanna kvar i lokalen.
23. Det ska även vägas in att Svenska Bostäder inte erbjöd Eurostar någon ekonomisk kompensation eller något slag av ersättningslokal. Vidare ska beaktas att Svenska Bostäder – som kom att investera tre miljarder kronor på nydaningen av Vällingby Centrum, varav drygt 70 miljoner kronor på om- och tillbyggnaden av biografen Fontänen – hade ekonomiskt utrymme att kompensera Eurostar inför upplösningen av hyresförhållandet (jfr beträffande ett ombyggnadsfall NJA 1991 s. 419).
24. Vid en samlad bedömning väger Eurostars intresse av att behålla lokalen tyngre än de skäl som Svenska Bostäder har anfört till stöd för uppsägningen. Svenska Bostäder har alltså inte haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet i den mening som avses i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken.
25. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.
26. Vid denna utgång ska Svenska Bostäder ersätta Eurostar för rättegångskostnad i Högsta domstolen. Eurostar har yrkat ersättning med 99 000 kr för

ombudsarvode. Svenska Bostäder har vitsordat 50 000 kr. Yrkat belopp är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Lena Moore (referent), Agneta Bäcklund, Svante O. Johansson och Lars Edlund
Föredragande justitiesekreterare: Olle Bergsten