

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 2 mars 2023

Mål nr

Ö 2990-22

PARTER

Klagande

China Trading i Stockholm AB, 556629-4376

Ombud: Advokat JOB

Motpart

JSR Högdalen AB, 556740-1657

Box 11081

100 61 Stockholm

Ombud: Advokaterna JW och MT

SAKEN

Avvisande av talan

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2022-04-13 i mål Ö 14086-21

Dok.Id 252125

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:00–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–16:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut undanröjer Högsta domstolen Södertörns tingsrätts beslut och visar målet åter till den tingsrätten för fortsatt behandling.

Det ankommer på tingsrätten att i samband med prövningen av målet pröva frågan om rättegångskostnader i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

China Trading i Stockholm AB har yrkat att Högsta domstolen ska upphäva hovrättens beslut och återförvisa målet till tingsrätten för fortsatt behandling.

JSR Högdalen AB har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. China Trading bedrev grossistverksamhet med främst asiatiska livsmedel. För detta ändamål hyrde China Trading en lokal av JSR på en fastighet i Bandhagen.
2. Sedan JSR hade sagt upp hyresavtalet ansökte China Trading om stämning mot JSR vid Södertörns tingsrätt, inom vars domkrets den aktuella fastigheten ligger. China Trading gjorde gällande att uppsägningen hade gjorts trots att det inte funnits någon besittningsbrytande grund och att JSR därför är skyldigt att betala ersättning till China Trading enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken. I dessa paragrafer regleras det s.k. indirekta besittningsskyddet vid lokalhyra. När ett hyresavtal avseende en lokal sägs upp får hyresgästen, om inte hyresvärden har någon befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, kräva ersättning av hyresvärden, som utgångspunkt med ett belopp som motsvarar en årshyra enligt det uppsagda hyresavtalet.

3. Efter foruminvändning från JSR avvisade tingsrätten käromålet. Enligt tingsrätten rörde China Tradings talan inte något sådant anspråk som ska handläggas vid fastighetsforum enligt 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Hovrätten har instämt i tingsrättens bedömning och hänvisat målet till Stockholms tingsrätt, som i detta fall är allmänt tvistemålsforum enligt 10 kap. 1 §.

Rätt forum vid det indirekta besittningsskyddet

4. Enligt 10 kap. 10 § första stycket första meningen rättegångsbalken ska tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen tas upp av rätten i den ort där fastigheten ligger. Detsamma gäller enligt styckets andra mening om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något som åligger honom eller henne i denna egenskap eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, det är fråga om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt.

5. En tvist där det görs gällande ett krav på ersättning med åberopande av det indirekta besittningsskyddet kan inte anses vara en ”tvist om nyttjanderätt”; anspråket är ett obligationsrättsligt ersättningskrav och gäller inte nyttjanderättens bestånd eller dess innehåll, omfattning eller utövande. Inte heller rör en sådan tvist någon skyldighet som åligger fastighetens ägare eller innehavare ”i denna egenskap”; ersättningsskyldigheten gäller enligt jordabalken för hyresvärden.

6. Frågan är då om en tvist av detta slag handlar om ”vederlag för upplåtelsen” eller åtminstone något ”annat dylikt”.

7. Med vederlag för upplåtelsen torde i och för sig i detta sammanhang främst menas den ersättning som ska betalas för själva upplåtelsen. Men det kan samtidigt konstateras att lagtexten är avfattad så att den håller öppet för att

även andra former av ersättning på grund av hyresförhållandet kan omfattas, t.ex. olika slag av skadeståndskrav. Inte heller utesluter den ersättnings-skyldighet åt andra hållet, dvs. som kan åvila hyresvärden gentemot hyresgästen. Bestämmelsen är så allmänt hållen att den kan täcka också ersättning för en tidigare upplåtelse, när hyresavtalet har sagts upp.

8. Som lagtexten är utformad i denna del kan den alltså läsas så att ett krav på ersättning på grund av det indirekta besittningsskyddet omfattas av den, inte minst med beaktande av att den ersättning som ska utgå schablon-mässigt är knuten just till vederlaget i det uppsagda hyresavtalet. Under alla förhållanden kan ett ersättningskrav av det slaget rymmas av hänvisningen till ”annat dylikt”.

9. Till detta kommer att de ändamålsskäl som, i vart fall förr, brukat anföras för att ett mål ska handläggas vid fastighetsforum inte sällan gör sig gällande vid en talan om ersättning på grund av det indirekta besittningsskyddet, framför allt det förhållandet att bevisning bäst förs där fastigheten ligger. Utifrån de grundtankar som i detta avseende ligger bakom 10 kap. rättegångsbalken (jfr NJA II 1943 s. 104 ff.) framstår det också som märkligt om det skulle vara så att en sådan tvist inte omfattas av vare sig det exklusiva fastighetsforumet i 10 § eller det fakultativa fastighetsforumet i 11 §.

10. Av betydelse är även att rätten till ersättning på grund av det indirekta besittningsskyddet, liksom flera andra ersättningsanspråk som kan aktualiseras vid ett hyresavtal och som är reglerade i 12 kap. jordabalken, utgör en integrerad del av själva hyresförhållandet. En tvist om den ersättningen får därmed i processuell mening anses vara en hyrestvist. När de dåvarande fastighetsdomstolarnas behörighet för vissa hyrestvister togs bort i början av 1990-talet gjordes en ändring i 10 kap. 10 § rättegångsbalken så att det undantag för hyrestvister, som då fanns i den paragrafen, upphävdes. Lagstiftaren synes i det lagstiftningsärendet ganska klart ha förutsatt att

hyrestvister, inklusive mål om ersättningsanspråk på grund av det indirekta besittningsskyddet, i fortsättningen skulle handläggas vid fastighetsforum och inte vid allmänt tvistemålsforum (jfr t.ex. prop. 1990/91:32 s. 18 och 24 f.).

Slutsats

11. Slutsatsen är alltså att en talan om ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken ska tas upp vid fastighetsforum. I detta fall är Södertörns tingsrätt därför rätt forum.

12. Vid denna bedömning ska hovrättens beslut ändras, tingsrättens beslut undanröjas och målet återförvisas till tingsrätten. Frågan om rättegångskostnader i Högsta domstolen ska prövas av tingsrätten i samband med målet efter dess återupptagande.

I avgörandet har deltagit justitieråden Svante O. Johansson, Dag Mattsson (referent), Malin Bonthron, Johan Danelius och Jonas Malmberg
Föredragande har varit justitiesekreteraren Johan Gredenius