



HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 24 oktober 2024

Mål nr
Ö 873-24

PARTER

Anmälare

Stockholms tingsrätt
Box 8307
104 20 Stockholm

PARTER

Kärande vid tingsrätten

Tryg Forsikring A/S genom Trygg-Hansa Försäkring filial, 516403-8662
Fleminggatan 18
106 26 Stockholm

Ombud: Försäkringsjuristerna VF och JG

Svarande vid tingsrätten

Walls Fastighetsaktiebolag, 556004-9909
Box 4200
131 04 Nacka

Ombud: Juristerna DH och OH

SAKEN

Hänskjutande enligt 56 kap. 13 § rättegångsbalken

**BESLUT OM HÄNSKJUTANDE ENLIGT 56 KAP. 13 §
RÄTTEGÅNGSBALKEN**

Stockholms tingsrätts beslut 2024-02-02 i mål T 13322-23

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen förklarar att Caramelles Invest AB inte har haft någon reklamationskyldighet i förhållande till sin hyresvärd Walls Fastighetsaktiebolag.

SKÄL**Bakgrund**

1. Caramelles Invest AB hyr en butikslokal på Slöjdgatan i Stockholm av Walls Fastighetsaktiebolag. I lokalen bedriver Caramelles konfektyrförsäljning. Hyresförhållandet mellan parterna inleddes 2014 och pågår alltjämt.
2. I mars 2021 släppte en s.k. kylbaffel från taket i lokalen och orsakade vattenspridning. Caramelles drabbades av skador till följd av det inträffade, bland annat på varor och inventarier samt i form av uteblivna intäkter. Trygg-Hansa betalade ut försäkringsersättning till Caramelles.

3. Trygg-Hansa har därefter väckt talan och framställt regresskrav mot Walls som har invänt att Caramelles inte har reklamerat inom skälig tid och att rätten att kräva skadestånd till följd av skadan därför har fallit bort. Enligt Walls saknas det därmed grund för något regresskrav från Trygg-Hansas sida. Trygg-Hansa menar att det inte har förelegat någon skyldighet för Caramelles att reklamera.

4. Parterna har förklarat sig vara överens om bland annat följande. Walls är i och för sig skadeståndsskyldigt enligt 12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken för den skada som Caramelles lidit. En potentiell reklamationsfrist började löpa den 30 mars 2021. Caramelles framställde, genom sitt ombud, en skriftlig reklamation den 8 september 2021.

5. Om en reklamationskyldighet anses föreligga, är parterna oense i frågorna om reklamation har skett i rätt tid och, om så inte är fallet, vilken rättsföljd som då inträder.

Hänskjutna frågor

6. Tingsrätten har efter parternas begäran med stöd av 56 kap. 13 § rättegångsbalken hänskjutit följande frågor till Högsta domstolen.

(i) Har Caramelles i egenskap av hyresgäst haft en reklamationskyldighet i förhållande till sin hyresvärd Walls i förevarande fall?

(ii) För det fall Caramelles har haft en reklamationskyldighet, har i så fall Caramelles reklamation av den 8 september 2021 framställts för sent?

(iii) För det fall Caramelles har haft en reklamationskyldighet och för det fall Caramelles reklamation av den 8 september 2021 har framställts för sent, har Trygg-Hansas rätt till ersättning från Walls i så fall fallit bort?

Högsta domstolens prövning

7. Högsta domstolen har beviljat prövningstillstånd avseende samtliga hänskjutna frågor.

Ansvarsfördelning och meddelandeskyldighet

8. Skadas en lokal, eller en bostadslägenhet, under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig har hyresgästen rätt till ersättning för skada som uppstår, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans eller hennes försummelse. (Se 12 kap. 11 § första stycket 4 och 16 § första stycket jordabalken.)

9. Om det uppkommer en skada som ofördröjligen måste avhjälpas för att inte allvarlig olägenhet ska uppstå är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan. Meddelande om annan skada ska lämnas till hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden är han eller hon ansvarig för den skada som föranleds av hans eller hennes försummelse. (Se 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken.)

Reklamationskyldighet

10. Reklamationskyldighet innebär att en part i en avtalsrelation måste ge motparten ett meddelande med visst innehåll för att bibehålla sina rättigheter eller för att kunna göra gällande krav mot motparten. Den

typiska reklamationen avser ett meddelande från en part till motparten om ett anspråk på grund av motpartens avtalsbrott.

11. Det finns flera skäl som motiverar en skyldighet att reklamera vid fel i en prestation. Ett meddelande kan bland annat ge den kontraktsbrytande parten en möjlighet att vidta skadebegränsande åtgärder eller att säkra bevisning om den uppkomna situationen. Skyldigheten har också motiverats med att det är angeläget att tvistefrågor avgörs så snabbt som möjligt och att den kontraktsbrytande parten efter en tid inte ska behöva räkna med krav från motparten. Man kan vidare se reklamationsskyldigheten som ett utflöde av parters lojalitetsplikt, inte minst i långvariga avtalsförhållanden.

12. Regler om reklamation vid fel i vara, fastighet, tjänst eller annars i en säljande parts prestation finns i ett stort antal lagar på kontraktsrättens område. Högsta domstolen har också i flera avgöranden rörande olika situationer – där uttryckliga lagregler om reklamation saknas – uttalat sig om skyldigheten att ge motparten meddelande inom viss tid för rätten att göra gällande påföljder, bland annat för rätten att kräva skadestånd eller liknande ersättning.

13. I ”Ränteskruven” NJA 2005 s. 142 uttalade Högsta domstolen att det får anses vara en allmän princip inom civilrätten att en köpare eller beställare, som vill göra gällande anspråk på grund av fel eller brist, har att reklamera utan oskäligt uppehåll efter det att han märkt eller bort märka felet eller bristen. Och i ”Jehanders grus” NJA 2007 s. 909, som rörde ett ensamåterförsäljaravtal som felaktigt sagts upp i förtid, ansågs den skadelidande vara bevarad vid sin rätt till skadestånd genom att inom skälig tid från mottagandet av uppsägningen ha tillställt den kontraktsbrytande parten en neutral reklamation. Högsta domstolen uttalade att det av

allmänna kontraktsrättsliga principer i kommersiella förhållanden får anses följa att en avtalspart som vill göra gällande påföljder på grund av avtalsbrott inte kan förhålla sig passiv. Enligt domstolen kan de lagfästa regler om reklamation som finns för olika avtalsförhållanden ses som ett uttryck för en sådan princip. (Jfr även ”Flyget till Antalya” NJA 2018 s. 127 p. 23–25 med där gjorda hänvisningar.)

14. Utgångspunkten måste därför anses vara att det finns en allmän princip om skyldighet att reklamera vid kontraktsbrott. Det innebär dock inte att det finns en för alla fall gällande regel om reklamationsplikt utan hänsyn måste ta till vilket rättsområde som det är fråga om (jfr Stefan Lindskog, Preskription – Om civilrättsliga förpliktelsers upphörande efter viss tid, 5 uppl. 2021, s. 745).

Finns det en reklamationsskyldighet vid brister i nyttjanderätten?

15. Jordabalkens regler om hyresvärdens ansvar för brister i nyttjanderätten till en lokal har sitt ursprung i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. Bestämmelserna är i betydande utsträckning baserade på allmänna obligationsrättsliga principer och vid prövningen av om det finns en brist och vilka påföljder som i så fall blir aktuella kan alltså vägledning hämtas från dessa principer. (Se ”Entré Malmö” NJA 2019 s. 445 p. 6.)

16. Vid bedömningen av i vilken utsträckning sådana principer bör ges genomslag ska emellertid även hyresavtalets och hyresregleringens utformning och särdrag beaktas.

17. Hyresavtal skiljer sig från andra avtal, exempelvis köpeavtal, bland annat genom avtalets varaktiga karaktär. Avtalet fullgörs inte genom att en enstaka prestation sker, utan genom fortlöpande och periodiska prestationer. Skälen för en reklamationskyldighet gör sig normalt sett mer tydligt gällande vid kortvariga avtalsförhållanden, även om det självfallet också vid mer varaktiga förhållanden som rymmer ömsesidiga rättigheter och skyldigheter kan finnas en reklamationskyldighet utan stöd av lag (jfr ”Jehanders Grus”).

18. Reglerna i 12 kap. jordabalken är vidare specialanpassade för hyresförhållanden och ska kunna tillgodose behovet av reglering i de olika situationer som kan uppstå. Bestämmelserna ger uttryck för intresseavvägningar mellan parterna. Regleringen är detaljrik och rymmer också ett flertal bestämmelser om hur parterna är skyldiga att kommunicera med varandra. Det är givet att det finns anledning att visa större försiktighet med att låta en reglering av detta slag kompletteras av allmänna rättsprinciper jämfört med avtal på rättsområden som inte omfattas av någon särskild lagstiftning (jfr Olli Norros, Reklamation och preskription vid långvariga kontraktsförhållanden i JFT 2021, s. 393 ff. och Stefan Lindskogs tillägg till NJA 2008 s. 243).

19. Vad som nu sagts om hyresavtalets särdrag och lagstiftningens utformning talar mot att en hyresgäst skulle vara skyldig att reklamera för att bibehålla sin rätt till skadestånd vid brist i nyttjanderätten.

20. Till detta kommer att hyresgästens meddelandeskyldighet enligt 12 kap. 24 § jordabalken i stor utsträckning tillgodoser de ändamål som bär upp en reklamationskyldighet.

21. Mot denna bakgrund bör det inte ställas upp en reklamationskyldighet vid brister i nyttjanderätten.

Slutsats

22. Slutsatsen är alltså att det inte finns någon skyldighet för en lokalhyresgäst att reklamera vid brist i nyttjanderätten och den första av de tre hänskjutna frågorna ska besvaras i enlighet med detta.

23. Det sagda innebär att det inte blir aktuellt att ta ställning till de två ytterligare frågor som hänskjutits.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund (referent), Stefan Johansson, Petter Asp och Margareta Brattström
Föredragande har varit justitiesekreteraren Sandra Lundgren