



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 44

DOM
2014-12-22
Göteborg

Mål nr
T 2319-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Värmlands tingsrätts dom 2014-03-04 i mål T 3895-13, se bilaga A

KLAGANDE

Karlstads kommun, 212000-1850
651 84 Karlstad

Ombud: Advokaten Erik Darin och jur. kand. Måns Karlsson
Box 7229, 103 89 Stockholm

MOTPART

Solstadens Motorsport, 802438-8004
Härtsöga 218, 655 91 Karlstad

Ombud: Advokaten Ismo Salmi
Box 3095, 103 61 Stockholm

SAKEN

Uppsägning av hyresavtal

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.

Karlstads kommun skall ersätta Solstadens Motorsports rättegångskostnader i hovrätten med 49 700 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Karlstads kommun har yrkat att hovrätten ogillar Solstadens Motorsports talan vid tingsrätten och därmed även anspråket på ersättning för rättegångskostnader. Kommunen har vidare yrkat bifall till det egna yrkandet vid tingsrätten om ersättning för rättegångskostnader.

Solstadens Motorsport (härefter: föreningen) har motsatt sig ändring.

Dok.Id 354568

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40 401 20 Göteborg	Packhusplatsen 6	031-701 22 00 E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se www.vastrahovratten.domstol.se	031-774 29 43	måndag – fredag 08:00-16:00

Parterna har begärt ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Inledning

Parterna är överens om de relevanta sakomständigheterna, som framgår av tingsrättens dom. Ingen part har åberopat någon bevisning.

Det är ostridigt att kommunen, som hade förvärvat fastigheten vid en exekutiv försäljning, sade upp föreningens hyresavtal inom den tidsfrist som anges i 12 kap. 46 § andra stycket utsökningsbalken. Parterna är vidare överens om att kommunens uppsägning *inte* innehöll en underrättelse att hyresgästen, om denne inte vill flytta utan att få ersättning, hade att inom viss tid hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Kommunens uppsägning uppfyllde således inte ett av formkraven enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken. Frågan i målet är om det formkravet var relevant för kommunens uppsägning. Hovrättens prövning är begränsad till denna rättsfråga. *Om* det icke uppfyllda formkravet gällde för den uppsägning som kommunen gjorde, följer det av andra stycket i jordabalkens ovannämnda bestämmelse att uppsägningen är utan verkan.

Hovrättens bedömning

12 kap. 46 § utsökningsbalken är en av kapitlets bestämmelser avseende vissa rättsföljder av auktion, dvs. när en utmätt fastighet säljs på sådant sätt genom Kronofogdemyndighetens försorg. Om hyresrätten inte är skyddad eller förbehållen på visst sätt följer det av andra stycket i bestämmelsen att köparen har möjlighet att inom en månad från tillträdet säga upp avtalet. Fastighetsköparen ges därigenom en möjlighet att komma ifrån ett hyresavtal vid en tidpunkt som kan vara tidigare än den som gällde för den tidigare ägaren. Om fastighetsköparen inte säger upp hyresavtalet inom den tid som anges i bestämmelsen, gäller avtalet mot köparen. En liknande bestämmelse, för

vissa fall med frivilliga fastighetsöverlåtelse, finns i 7 kap. 14 § andra stycket jordabalken.

Genom 12 kap. 46 § andra stycket utsökningsbalken, liksom 7 kap. 14 § andra stycket jordabalken, kan vissa sakrättsliga problem hanteras. Fråga är då i vilken mån utsökningsbalkens bestämmelse dessutom reglerar uppsägningsförfarandet. Såsom bestämmelsen är avfattad innehåller den en uttrycklig hänvisning till ”vad som är föreskrivet” om uppsägningstid efter frivillig överlåtelse av fastigheten. Därmed åsyftas jordabalkens regler om uppsägningstider. Vidare innehåller utsökningsbalkens bestämmelse en erinran om att det finns särskilda föreskrifter om bl.a. en hyresgästs rätt att begära ersättning vid uppsägning. Därmed åsyftas också jordabalkens bestämmelser på området, bl.a. 12 kap. 57 § för lokalhyresgäster. I övrigt innehåller 12 kap. 46 § utsökningsbalken inga regler om uppsägningsförfarandet eller något annat om hur hyresförhållandet skall avvecklas. Enligt kommunens uppfattning saknas det lagstöd för att i en situation som denna tillämpa formkraven i 12 kap. 58 § jordabalken. Det motstående sättet att se på saken vore förstås att utgå från att det saknas lagstöd för att *inte* tillämpa dessa krav, även när en fastighet har sålts exekutivt.

Här kan sägas något om det indirekta besittningsskydd som en lokalhyresgäst kan ha och som gäller även efter en exekutiv auktion, i förhållande till den nye fastighetsägaren. Det indirekta besittningsskyddet hindrar visserligen inte att hyresgästen måste flytta om den nye ägaren säger upp hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § utsökningsbalken, men kan även i ett sådant fall ge hyresgästen rätt till ersättning (se t.ex. RH 1997:97). Rätten till ersättning i ett sådant fall beror på vilket skäl hyresvärden har åberopat för att säga upp avtalet m.m. (jfr. 12 kap. 57 § jordabalken, som anger de s.k. besittningsskyddsbrötande grunderna). Av NJA 1981 s. 675 följer att en annan uppsägningsanledning än den som har angetts i uppsägningen inte kan åberopas av hyresvärden i en ersättningstvist. Det nu nämnda fallet avsåg visserligen inte uppsägning efter ett exekutivt förvärv, men det är inte lätt att se något skäl till att det skulle gälla en annan ordning i de exekutiva fallen. Redan detta talar för att 12 kap. 58 § jordabalken, som föreskriver bl.a. att uppsägningen i förekommande fall skall ange orsaken till att hyres-

värden vägrar att förlänga hyresförhållandet, är tillämplig även när uppsägningen har skett med stöd av utsökningsbalken.

Utsökningsbalken, från 1981, ersatte fler andra lagar. Den nu aktuella bestämmelsen i utsökningsbalken hade tidigare sin motsvarighet i 46 § lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom och dessförinnan i 133 § utsökningslagen. I propositionen 1980/81:8 med förslag till ny utsökningsbalk anförde föredragande statsrådet (s. 672):

Med anledning av vad en remissinstans har anfört beträffande uppsägning enligt 46 § andra stycket av arrende- eller hyresrätt som inte är skyddad eller har förbehållits vid auktionen vill jag påpeka att i fråga om sättet för sådan uppsägning gäller detsamma som vid uppsägning av sådan rättighet i andra fall.

Detta ger starkt stöd för tingsrättens lagtolkning. I samma riktning pekar det förhållandet att, i den mån frågan har berörts, en återkommande uppfattning i doktrinen är att formkraven i 12 kap. 58 § jordabalken gäller *även* när uppsägningen görs enligt utsökningsbalkens bestämmelse (se Holmqvist m.fl., Hyreslagen, s. 43; Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, s. 446; Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen”, s. 45 samt Larsson m.fl., Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, fjärde upplagan, s. 130). Något stöd för kommunens uppfattning framkommer däremot inte.

Mot bakgrund av det nu anförda kommer hovrätten till samma slutsats som tingsrätten, nämligen att det ifrågasatta formkravet enligt 12 kap. 58 § jordabalken gäller även när uppsägningen görs med stöd av 12 kap. 46 § utsökningsbalken. Följden i detta fall är att kommunens uppsägning av avtalet med föreningen är utan verkan. Tingsrättens domslut skall därför fastställas.

Föreningen är berättigad till ersättning för rättegångskostnader i hovrätten. Kommunen har ifrågasatt det begärda beloppet. Hovrätten anser att föreningens anspråk är skäligt.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B

Överklagande senast 19 januari 2015

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Hjalmar Forsberg, hovrättsrådet Per Renell, referent, och f.d. hovrättsrådet Bertil Josefson.



VÄRMLANDS TINGSRÄTT
Avdelning 2

DOM
2014-03-04
Meddelad i
Karlstad

Mål nr
T 3895-13

PARTER

KÄRANDE

Solstadens Motorsport, 802438-8004
Härtsöga 218
655 91 Karlstad

Ombud: Advokat Ismo Salmi
Advokatfirman Salmi & Partners AB
Box 3095
103 61 Stockholm

SVARANDE

Karlstads kommun
Kommunledningskontoret
651 84 Karlstad

Ombud: Advokat Erik Darin
Foyen Advokatfirma AB
Box 7229
103 89 Stockholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att Karlstads kommuns uppsägning den 11 juni 2013 av hyresavtalet med Solstadens Motorsport beträffande fastigheten Karlstad Södra Härtsöga 4:2 är ogiltig.

2. Karlstads kommun ska ersätta Solstadens Motorsport för rättegångskostnader med 68 250 kr avseende ombudsarvode jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 382303

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 188 651 05 Karlstad	Västra Torggatan 13	054-14 84 03 E-post: varmlands.tingsratt.grupp3@dom.se www.varmlandstingsratt.domstol.se	054-18 47 35	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Karlstads kommun (Kommunen) förvärvade fastigheten Karlstad Södra Härtsöga 4:2 vid en exekutiv auktion den 14 maj 2013. Sedan den 3 januari 2011 hyr den ideella föreningen Solstadens Motorsport (Föreningen) fastigheten. Hyresavtalet ingicks med den tidigare ägaren av fastigheten Renhult Company AB. Hyrestiden har i avtalet angetts till 1 mars 2011 till 1 mars 2021 med en ömsesidig uppsägningstid om nio månader. Hyresgästen har också enligt avtalet en hyresoption om fem års förlängning.

Kommunen sade den 11 juni 2013 upp hyresavtalet till upphörande den dag som infaller nio månader efter delgivning av uppsägningen. Föreningen har nu gjort gällande att uppsägningen är ogiltig.

YRKANDEN

Föreningen har yrkat att tingsrätten fastställer att uppsägningen av Härtsöga 4:2 är ogiltig och att hyresavtalet består till och med den 1 mars 2021 med hyresoption till och med den 1 mars 2026.

Kommunen har bestritt yrkandet.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Föreningen: Karlstads kommun har sagt upp hyresavtalet gällande fastigheten Härtsöga 4:2. I uppsägningshandlingen har inte formkraven i 12 kap. 58 § jordabalken (JB) iakttagits varför uppsägningen är ogiltig. Det föreligger ovisshet om rättsförhållandet, vilket länder Föreningen till förfång.

Kommunen: Kommunens uppsägning har uppfyllt de formkrav som ställs upp i 12 kap. 46 § utsökningsbalken (UB).

UTVECKLING AV TALAN

Föreningen: Det finns i uppsägningshandlingen ingen underrättelse om att hyresgästen har att hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden för medling om denne önskar ersättning för uppsägningen. Denna brist har som konsekvens att uppsägningen jämlikt 12 kap. 58 § JB är utan verkan. Hyresavtalet är därmed gällande gentemot kommunen till och med 1 mars 2021.

Kommunen: Det är riktigt att en uppsägning enligt 12 kap. 58 § JB i vissa fall måste innehålla underrättelse om en hyresgästs möjlighet att få ersättning och att en uppsägning som inte innehåller en sådan underrättelse är utan verkan mot hyresgästen. I detta fall har hyresavtalet sagts upp med stöd av 12 kap. 46 § andra stycket JB till en tidpunkt före hyrestidens upphörande enligt hyresavtalet. Den bestämmelsen uppställer inga formkrav på hur en uppsägning ska utformas och innehåller endast hänvisningar till inom vilken frist en uppsägning ska ske och sättet hur uppsägningstiden ska beräknas.

DOMSKÄL

I målet ska frågan om den uppsägning som Kommunen företagit är giltig eller ogiltig prövas. Det kan emellertid inte, som Föreningen velat göra gällande, komma i fråga att pröva frågan om hyresförhållandet mellan parterna kommer att vara bestående under hela den tid som återstår enligt hyresavtalet eller ännu längre.

Uppsägningen har skett med stöd av 12 kap. 46 § UB. Enligt den bestämmelsen får en köpare, som förvärvat en fastighet vid exekutiv auktion och vill att en hyresrätt som belastar fastigheten ska upphöra, inom en månad från tillträdesdagen säga upp avtalet

med hyresgästen. Hyresförhållandet kan i den situationen komma att upphöra före den tidpunkt då avtalet i annat fall skulle ha kunnat sägas upp.

Vid uppsägning krävs enligt 12 kap. 58 § JB att hyresvärden i uppsägningen under rättar hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen ska dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Innehåller inte uppsägningen sådan underrättelse är den utan verkan.

I detta mål är ostridigt att uppsägningen inte innehållit någon underrättelse till hyresgästen om hans skyldighet att hänskjuta tvisten till medling. Frågan i målet är om, som Kommunen gjort gällande, någon sådan underrättelse inte krävs när uppsägning sker med stöd av 12 kap. 46 § UB.

I 12 kap. 46 § tredje stycket UB anges att det finns särskilda föreskrifter om rätt för bl.a. hyresgäst att i vissa fall begära förlängning av avtalet eller att få ersättning vid uppsägning. Innebörden av denna hänvisning är inte helt klar. I doktrinen har angetts att JB:s regler om besittningsskydd för hyresgäst är tillämpliga även när ett hyresavtal ska upphöra på grund av en exekutiv försäljning (Walin m.fl., Utsökningsbalken. En kommentar (1 augusti 2013), kommentaren till 12 kap. (kapitelrubriken) och 12 kap. 46 §, samt Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 uppl., sid. 337). Även efter en försäljning av fastigheten på exekutiv auktion har således hyresgästen samma besittningsskydd som han skulle ha haft om uppsägning skett till hyrestidens utgång.

För lokalhyresgäster gäller i allmänhet att det inte finns en rätt till förlängning av avtalet. Däremot finns rätt till ersättning om de villkor som hyresvärden kräver för förlängning är oskäligen eller om uppsägningen annars är obefogad. Detta innebär att det, även då uppsägning sker efter försäljning på exekutiv auktion, krävs sakliga skäl

för att en uppsägning i praktiken ska medföra att hyresgästen måste avflytta från fastigheten.

Eftersom hyresgästen har samma rätt till förlängning, och till ersättning om förlängning inte sker, då uppsägning sker efter en exekutiv auktion som vid en uppsägning till hyrestidens utgång tar fastighetsägarens rätt till uppsägning enligt 12 kap. 46 § UB framför allt sikte på möjligheten att komma ifrån ett oförmånligt hyresavtal som belastar fastigheten. Syftet är därför inte att medge den nye fastighetsägaren en möjlighet att under alla förhållanden undgå hyresavtal som belastar fastigheten.

Framhållas bör också att rätten till ersättning förutsätter att hyresgästen faktiskt hänskjuter tvisten till medling inom två månader från uppsägningen. I annat fall har hyresgästens rätt till ersättning gått förlorad. Att i en sådan situation begära att hyresgästen agerar för att bibehålla sin rätt till ersättning utan att på motsvarande sätt kräva att hyresvärden underrättar honom om hans skyldigheter förefaller inte rimligt.

Det anförda innebär att samma krav bör ställas på hyresvärden oaktat att uppsägningen sker med stöd av 12 kap. 46 § UB. I detta ligger att hyresvärden måste underrätta hyresgästen om hans skyldighet att hänskjuta tvisten till medling för att uppsägningen ska få verkan. Då så inte skett i detta fall är uppsägningen ogiltig.

Vid denna utgång ska Kommunen ersätta Föreningen för dess rättegångskostnader. Beträffande beloppet råder inte tvist.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga (DV401)

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten senast den 25 mars 2014 och ställs till Hovrätten för Västra Sverige

Maria Albinsson



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.



HOVRÄTTEN FÖR VÄSTRA SVERIGE

ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

Överklagande skall göras skriftligen. Skrivelsen skall ställas till Högsta domstolen, men den skall skickas eller lämnas till hovrätten.

Skrivelsen skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken ÖVERKLAGANDE i hovrättens avgörande. Någon tidsgräns gäller dock inte för klagan över beslut om häktning, reseförbud eller restriktioner enligt 24 kap 5a § rättegångsbalken.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen skall pröva ett överklagande. Prövningstillstånd behövs dock inte när Justitiekanslern eller Riksdagens ombudsmän överklagar i mål om allmänt åtal.

Prövningstillstånd får meddelas endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan prövas av Högsta domstolen, eller
 2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvillan förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.
- Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål, kan prövningstillstånd meddelas också i övriga mål.

I skrivelsen till Högsta domstolen skall anges

1. klagandens namn, adress och telefonnummer.
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning, målets nummer och dagen för avgörandet).
3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar.
4. de skäl som klaganden åberopar för att avgörandet skall ändras.
5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas, och
6. de bevis som klaganden vill åberopa och vad som skall styrkas med varje särskilt bevis.