



# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 25 april 2025

Mål nr  
T 5424-24

## **PARTER**

### **Klagande**

T.H.

Ombud: Advokat S.K. och juristen J.L.

### **Motpart**

D.H.

Ombud: Advokat L.M.

## **SAKEN**

Avhysning

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2024-06-12 i mål T 8031-23

---

**DOMSLUT**

Högsta domstolen förklarar att T.H.s hyresavtal från 1992 inte gäller.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i den del av målet som förklarats vilande. Hovrättens dom står därmed fast.

Högsta domstolen förpliktar T.H. att till D.H. betala ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 30 750 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

T.H. har yrkat att Högsta domstolen ska lämna D.H.s talan om avhysning utan bifall och befria honom från skyldigheten att ersätta D.H.s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta D.H. att ersätta honom för hans rättegångskostnader där.

D.H. har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 4.

**DOMSKÄL****Bakgrund**

1. T.H. och D.H. är bröder. Deras mor ägde en tomträtt med ett hyreshus i Enskede. T.H. avtalade 1992 med henne om att få hyra en lägenhet i huset. Även D.H. hyrde en lägenhet där. Modern avled 2003 och bröderna ärvde, tillsammans med en numera avliden bror, tomträtten med

hyreshuset och blev alltså samägare till egendomen. Eftersom bröderna inte kom överens om förvaltningen, begärde T.H. 2021 att tingsrätten skulle utse en god man för att sälja tomträtten på offentlig auktion. Tomträtten köptes av D.H.

2. När D.H. hade blivit ensam ägare till tomträtten, ansökte han om att T.H. skulle avhysas. T.H. invände att hyresavtalet som han hade ingått med sin mor 1992 fortfarande var giltigt. I vart fall hade han och D.H. varit överens om att hans möjlighet att hyra skulle finnas kvar trots försäljningen.

3. Tingsrätten fann att avtalet från 1992 hade upphört att gälla och att det inte bevisats att något annat hyresavtal ingåtts. Tingsrätten beslutade därför om avhysning. Hovrätten har fastställt tingsrättens dom.

### **Prövningstillståndet och frågan i målet**

4. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i fråga om T.H.s hyresavtal från 1992 fortfarande gäller. Frågan innefattar enligt tillståndet en prövning av om nyttjanderätten kan bestå när nyttjanderättshavaren förvärvar en andel i den tomträtt i vilken nyttjanderätten har upplåtits. Frågan om prövningstillstånd i målet i övrigt har förklarats vilande.

### **Samägenderätt, nyttjanderätt och förvaltningsavtal**

5. Det karakteristiska för samägenderätt är att varje delägare har rätt till en kvotdel av den samägda egendomens värde. Denna rätt är inte begränsad till en individualiserad del av egendomen, utan delägaren har en ideell andel i egendomen som sådan. Vid samägd egendom ägs alltså hela egendomen gemensamt och det krävs samtliga delägares samtycke i alla beslut som rör egendomen, däribland upplåtelse för nyttjande (se 2 § lagen, 1904:48 s. 1, om samägenderätt). Delägarna företräder tillsammans egendomen mot tredje man.

6. Med hyresavtal avses ett avtal genom vilket ett hus eller del av ett hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Liksom i fråga om andra nyttjanderätter förutsätts att det är någon annan än ägaren som får rätt att nyttja egendomen. En konsekvens av detta är att en överenskommelse mellan samägare om att en av dem får bo i en lägenhet på den gemensamma egendomen inte innebär att det uppkommer hyresrätt (jfr ”Samägandet i Vislanda” NJA 1952 s. 37). Den omständigheten att – såsom i detta mål – ett hyresavtal har träffats innan samägandet uppkom kan inte leda till att avtalet skulle stå sig. När den som har ingått ett avtal om att hyra egendomen blir samägare har förutsättningarna ändrats på sådant sätt att avtalet inte längre kan göras gällande som ett hyresförhållande.

7. Det sagda utesluter inte att samägarna sinsemellan kan avtala, uttryckligen eller konkludent, om att den av dem som tidigare hade ett verksamt hyresavtal ska få fortsätta att mot ersättning få använda en viss bestämd del av det som nu är den gemensamma egendomen. En sådan överenskommelse utgör dock inte något hyresavtal eller annat nyttjanderättsavtal i fastighetsrättslig mening utan är närmast att se som ett inbördes förvaltningsavtal för den samägda egendomen. Ett avtal av detta slag anses inte grunda sakrättsligt skydd för användaren och alltså inte utan vidare stå sig vid en försäljning av egendomen (jfr Lagberedningen i SOU 1960:25 Del II s. 285 och ”Samägandet i Vislanda”).

### **Bedömningen i detta fall**

8. Det förhållandet att T.H. ärvde tomträtten och fick samägande till denna medförde att han inte längre kunde göra gällande hyresavtalet från 1992. Inte heller efter det att D.H. ensam förvärvat tomträtten har T.H. kunnat grunda någon rätt att bo kvar på detta hyresavtal. De omständigheter av personligt slag som T.H. har åberopat påverkar inte denna bedömning.

9. Den i prövningstillståndet ställda frågan ska besvaras i enlighet med detta. Det finns inte anledning att meddela prövningstillstånd i målet i övrigt.

10. Vid denna utgång ska T.H. förpliktas att ersätta D.H.s rättegångskostnad i Högsta domstolen. Det yrkade beloppet är skäligt.

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Dag Mattsson (referent), Malin Bonthron, Stefan Reimer och Jonas Malmberg.  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Anna Deibrant.