



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 22 maj 2025

Mål nr
T 1347-24

PARTER

Klagande

Citycon Liljeholmstorget Galleria AB, 556600-3819
Box 1220
164 28 Kista

Ombud: Advokaterna L.D. och L.C.

Motpart

Steam Auto Spa Liljeholmen AB, 556904-3069
Adolf Fredriks kyrkogata 3
111 37 Stockholm

Ombud: Advokaterna J.E. och J.K.

SAKEN

Upplåtelse av nyttjanderätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2024-01-24 i mål T 3782-23

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar hovrättens domslut endast på det sättet att Högsta domstolen förklarar att upplåtelseavtalet mellan Citycon Liljeholmstorget Galleria AB och Steam Auto Spa Liljeholmen AB utgjorde ett hyresavtal och att 12 kap. jordabalken därmed är tillämpligt på upplåtelsen.

Det ankommer på tingsrätten att pröva frågan om rättegångskostnader även i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Citycon Liljeholmstorget Galleria AB har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa tingsrättens domslut att upplåtelsen inte utgjorde ett hyresavtal och att 12 kap. jordabalken inte är tillämpligt på upplåtelsen mellan parterna.

Citycon har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Steam Auto Spa Liljeholmen AB har motsatt sig Citycons yrkanden och för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Citycon äger och förvaltar Liljeholmstorgets Galleria. Steam har sedan 2012 drivit en biltvätt i gallerians parkeringsgarage. Det senaste skriftliga avtalet mellan parterna, rörande upplåtelse av ett utrymme på 120 kvadratmeter i garaget, ingicks den 31 december 2018 och gällde enligt sin ordalydelse till den 15 februari 2019. Minimiersättningen för upplåtelsen uppgick till 15 000 kr per månad.
2. Parkeringsgaraget är beläget i ett bergrum. Vissa tak och väggar utgörs av berg. I övrigt är garaget väsentligen utformat och inrett som ett sedvanligt parkeringsgarage. Det består av tre våningar som nås via anlagda körbanor. Våningsplanen är av betong. I garaget finns ventilation, el-installationer och dagvattenbrunnar. Garaget har också byggda entréer.
3. Steam har gjort gällande att det aktuella avtalet är en upplåtelse av ett utrymme som utgör hus eller del av hus i den mening som avses i 12 kap. jordabalken. Citycon har hävdatt att avtalet inte är ett hyresavtal eftersom det avser en yta i en bergrumsanläggning och därmed inte ett hus eller del av ett hus.
4. Tingsrätten beslutade att genom mellandom pröva om upplåtelsen mellan parterna utgör ett hyresavtal och därmed om bestämmelserna i 12 kap. jordabalken är tillämpliga på upplåtelsen.
5. Tingsrätten fastställde att upplåtelsen inte utgjorde ett hyresavtal och att bestämmelserna i 12 kap. jordabalken inte är tillämpliga. Hovrätten har gjort motsatt bedömning och angett att Citycons yrkande i mellandomsfrågan ogillas.

Frågan i målet

6. Frågan i målet är om en upplåtelse av ett utrymme i ett bergrum kan utgöra ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken.

Fast egendom

7. Fast egendom är jord och den är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör byggnader som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Begreppen jord och byggnad ska förstås i vidsträckt bemärkelse. Med byggnad avses exempelvis murar, broar och andra slags uppbyggda konstruktioner. Ett hus är en byggnad och även husliknande anläggningar som uppförts under jordytan bedöms som byggnader. (Se 1 kap. 1 § och 2 kap. 1 § jordabalken samt prop. 1966:24 s. 56 ff.)

8. Fast egendom kan upplåtas för nyttjande, bland annat genom arrende eller hyra. Den grundläggande utgångspunkten är att det är marken som är det huvudsakliga objektet för upplåtelsen vid arrende medan det vid hyra är huset, eller del av det, som är det som upplåtelseavtalet främst avser (se 8 kap. 1 § och 12 kap. 1 § jordabalken).

Hyra

9. Avtal genom vilka hus, eller delar av hus, upplåts till nyttjande mot ersättning utgör alltså hyra. Det finns inte någon definition av begreppet hus i jordabalken och i förarbetena ges inte heller någon tydlig ledning när det gäller hur begreppet ska förstås.

10. I den juridiska litteraturen har anförts att det bör krävas att byggnationen inte kan flyttas för lätt och att den har tak och väggar för att kunna betecknas som ett hus. Det har också angetts att den ska kunna ge väderskydd för att vara ett hus. Samtidigt har det förts fram att ordet hus

snarare kan antas avse byggnad som kan hysa person eller egendom för något ändamål, oberoende av hur fullständigt skydd som bereds. (Se exempelvis Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 10 uppl. 2022, s. 36 f. och Fritjof Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, 1976, s. 8 ff., jfr även Gösta Walin, Allmänna hyreslagen, 5 uppl. 1969, s. 17 f.)

11. Tydliga exempel på hus är bostadshus, men också gallerior och parkeringshus. Avtal om upplåtelse av en garageplats i ett parkeringshus brukar betraktas som hyra, då upplåtelsen avser nyttjanderätt till del av hus. I den juridiska litteraturen har däremot ansetts att en carport, som saknar väggar, inte kan anses utgöra ett hus (se bl.a. Bengtsson m.fl., a.a. s. 36).

12. I linje med det således sedan lång tid etablerade synsättet i den juridiska litteraturen och mot bakgrund av hur lagstiftaren sett på begreppen jord och byggnad bör begreppet hus ges ett vidsträckt tillämpningsområde.

Upplåtelse av utrymme i bergrum

13. Bergrum, dvs. utrymmen som sprängs fram ur berg, utnyttjas numera för många olika ändamål. De kan utformas på olika sätt, i vissa fall som mycket enkla konstruktioner men det förekommer också att anläggningar i bergrum byggs upp och utrustas på samma sätt som en bostad eller en lokal. Enbart det förhållandet att en byggnadskonstruktion har uppförts i ett bergrum utesluter inte att den kan betraktas som ett hus.

14. Frågan om ett bergrum i ett visst fall ska anses vara ett hus i jordabalkens mening kan följaktligen inte besvaras endast utifrån en allmänspråklig tolkning av orden bergrum och hus. Avgörande blir i stället bergrummets utformning och funktion.

15. Ett avtal om upplåtelse av ett bergrum eller ett utrymme i ett bergrum kan utgöra såväl arrende som hyra, men under vissa omständigheter kan det i stället vara fråga om ett avtal som inte kan betecknas som någon av dessa upplåtelseformer (se ”Brödförsäljningen i tunnelbanan” NJA 2001 s. 10).

16. Vid prövningen av om en upplåtelse av en yta i ett bergrum mot ersättning avser hyra ska därför, utöver vad som tidigare sagts, avtalets materiella innebörd och den avsedda användningen särskilt beaktas. Hur parterna har valt att beteckna avtalet saknar däremot betydelse för bedömningen. Om upplåtelsen lämpar sig för den i avtalet avsedda verksamheten och den är av sådant slag som normalt regleras i ett hyresavtal talar det för att upplåtelsen ska anses avse hyra. I ett gränsfall kan hyresregleringens skyddssyfte och tvingande karaktär också ge viss vägledning (jfr Thomas Edling, Jordabalken 12 kap. 1 §, avsnitt 2.1.3.3 Närmare om del av hus, Lexino 2016-03-01, JUNO).

Bedömningen i detta fall

17. Steam har i första hand gjort gällande att den upplåtna ytan är att betrakta som ett hus, eller del av hus, eftersom det har uppförts väggar, golv och tak där, något som enligt Steam förutsattes ske redan vid tillträdet till lokalen. Högsta domstolen delar hovrättens bedömning i denna del. Det har alltså inte visats att upplåtelsen avsåg ett hus eller del av ett hus enligt Steams förstahandsgrund.

18. När det gäller Steams andrahandsgrund – att parkeringsgaraget som sådant är att betrakta som ett hus eller del av hus – kan konstateras att garaget är utformat på ett sådant sätt att det uppfyller de krav som kan ställas på ett hus. Det finns inte något i garagets utformning som på ett tydligt sätt skiljer det från ett sedvanligt parkeringsgarage, bortsett från att

det finns vissa synliga delar som består av berg. Det avsedda ändamålet med upplåtelsen har varit att driva en biltvätt inom det upplåtna utrymmet. Verksamheten där har utgjort en del av shoppingcentrets övergripande affärsidé. Avtalet har inneburit relativt långtgående förpliktelser för Steam, bland annat i fråga om driften av verksamheten och skötsel av utrymmet.

19. Parkeringsgaraget bör vid en samlad bedömning anses vara ett hus i jordabalkens mening. Avtalet har avsett upplåtelse av del av hus till nyttjande mot ersättning.

20. Upplåtelsen har alltså utgjort ett avtal om hyra och bestämmelserna i 12 kap. jordabalken är därför tillämpliga på upplåtelsen. Hovrättens avgörande ska därmed inte ändras.

21. Det ankommer på tingsrätten att pröva frågan om rättegångskostnader i samtliga instanser.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund (referent), Malin Bonthron, Stefan Reimer och Margareta Brattström. Föredragande har varit justitiesekreteraren Norah Lind.