

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM I "FONTÄNENMÅLET"

HD meddelade idag dom i mitt skadeståndsmål om biografen Fontänen i Vällingby Centrum. Genom HD:s dom slås fast att domstolarna är tvungna att pröva varje uppsägningsanledning som hyresvärden har angett i uppsägningen till en lokalhyresgäst.

I *uppsägningen 2004* hade hyresvärden angett *både* större ombyggnad *och* en annan anledning, nämligen att det behövdes utföras en företagsekonomiskt nödvändig modernisering och omstrukturering av biografanläggningen och fastigheten. *Tingsrätten och hovrätten* fann att endast den första anledningen (ombyggnad) kunde prövas av domstolen och att den andra anledningen/befrielsegrunden inte kunde prövas i målet. Underrätterna ansåg att lagbestämmelsen om annan befogad anledning (57 § första stycket, 4 hyreslagen) endast är "subsidiär" till ombyggnadsfallet och att det inte kan vara meningen att kravet på värden att anvisa godtagbar ersättningslokal ska falla bort när det som i detta fall varit fråga om en större ombyggnad.

HD har i domen idag slagit fast följande. En tillämpning av generalklausulen om annan befogad anledning ("i annat fall") får inte uteslutas så snart hyresvärdens avsikt har varit att riva eller bygga om. Generalklausulen innebär i stället att det indirekta besittningsskyddet – utöver vad som följer av misskötsamhets-, rivnings- och ombyggnadsundantagen – alltid faller om hyresvärden har befogad anledning att vägra förlängning. Eftersom underrätterna inte har prövat om hyresvärden i målet haft befogad anledning till sin förlängningsvägran visas åter till hovrätten för en sådan prövning.

HD:s dom idag har stor betydelse för hyresvärdars planering för förvaltningen av kommersiella lokaler, vid omläggning av bruksändamål och annan omstrukturering.

Stockholm den 18 mars 2011



Ulf Skorup