



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Konkursbo tvingas betala hyra - skulle ha flyttat omedelbart

Publicerad

10 AUG 2021

Kravet i jordabalken på en uppmaning från fastighetsägaren till konkursboet att flytta är inte tillämplig i en tvist mot ett konkursbo i restaurangbranschen. Invändningen att det skulle strida mot konkursrättsliga principer att omedelbart på dagen behöva flytta ut ur en lokal för att undvika massaansvar hjälper inte.

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) är lagfaren ägare till fastigheten Sperlingens Backe 30 på Sturegatan i Stockholm. I fastigheten finns bland annat bostadslägenheter och butiks- och kontorslokaler, vilka Livbolaget hyr ut till olika bostadshyresgäster respektive verksamhetsutövare.

Gå Lugnt Restauranger AB har bedrivit restaurangverksamhet under namnet ”Vapiano”. Gå Lugnt Restauranger har av Livbolaget förhyrt en lokal för kontorsändamål på den aktuella adressen. Enligt hyresavtalet uppgick bashyran till 1 588 600 kronor per år och skulle betalas kvartalsvis i förskott. Hyra för kvartal 2 2020 (april-juni) uppgick till 625 106 kronor och förföll till betalning den 31 mars 2020. Någon hyresbetalning har inte influtit.

Den 12 maj 2020 försattes Gå Lugnt Restauranger i konkurs. På grund av de uteblivna hyrorna för andra kvartalet 2020 sa Livbolaget den 15 maj 2020 upp hyresavtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande. Gå Lugnt Restauranger AB:s konkursbo underrättades i samband med detta om möjligheten att få tillbaka hyresrätten i enlighet med 12 kap. 44 § jordabalken.

Efter uppsägningen kvarstannade konkursboet i lokalen från och med den 16 maj 2020 fram till och med den 6 juli 2020 (51 dagar). Livbolaget framställde krav på betalning avseende konkursboets avtalslösa nyttjande genom mejl den 26 juni 2020. Konkursboet har bestritt kravet.

Hyresvärden begär 279 072 kronor i ersättning av hyresgästen. Parterna är överens om att Livbolaget inte har uppmanat konkursboet att ställa lokalen till Livbolagets förfogande i enlighet med 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken.

Utgången i målet är i huvudsak avhängig svaret på frågan om bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken är tillämplig eller inte. Parterna är överens om att för det fall tingsrätten finner att bestämmelsen är tillämplig så ska ingen ersättning utgå. Parterna är vidare överens om att för det fall tingsrätten finner att bestämmelsen inte är tillämplig så ska ersättning utgå, och då har tingsrätten även att ta ställning till frågan om vilket belopp som ska utges.

Konkursboet pekar bland annat på att förverkandet har riktats mot Gå Lugnt Restauranger. Att man kan delge konkursboet med bindande verkan gör inte konkursboet till part. Bestämmelsen utgör en specialreglering av vad som gäller i förhållandet mellan hyresvärd och konkursbo. Bestämmelsen kan inte sättas ur spel genom att i stället förverka hyresavtalet. Den tolkning av bestämmelsen som Livbolaget förespråkar innebär, enligt boet, att konkursbon i situationer som den nu aktuella omedelbart på dagen skulle behöva flytta ut ur en lokal för att undvika massaansvar. Det skulle stå i strid med konkursrättsliga principer och kan inte ha varit lagstiftarens syfte.

I 12 kapitlet jordabalken finns bestämmelser om hyra. 29 - 31 §§ reglerar hyresförhållanden vid utmätning och konkurs. Bestämmelsen i 12 kap. 31 § jordabalken behandlar verkningarna av en hyresgästs konkurs. I femte stycket anges att om en hyresvärd uppmanar ett konkursbo att ställa en lokal till hyresvärdens förfogande och konkursboet inte inom en månad gör detta, ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande. Det femte stycket fick sin nuvarande lydelse den 1 januari 2004.

Stockholms tingsrätt refererar till rättsfallet NJA 2007 s. 519 där Högsta domstolen prövade frågan om ett konkursbo som använt en hyreslokal efter det att konkursgäldenärens hyresavtal upphört att gälla, hade ådragit sig massaansvar för hyresvärdens fordran på ersättning för nyttjandet av lokalen.

I detta fall uttalade sig HD om att genom att nyttja lokalen efter det att hyresrätten upphört hade det aktuella konkursboet undandragit fastighetsägaren möjligheten att själv använda lokalen. ”Ersättningsskyldighet i ett sådant fall uppkommer oberoende av avtalsförpliktelse och förutsätter inte heller att skadan har vållats genom brott. Eftersom grunden för hyresvärdens fordran på ersättning för användningen av lokalen har uppkommit efter konkursutbrottet utgör [hyresvärden] fordran en massafordran”.

Tingsrätten konstaterar att omständigheterna i det nu aktuella målet i allt väsentligt är identiska med de som förelåg i NJA 2007 s. 519. Även i det rättsfallet fanns det vid tiden för konkursutbrottet ett bestående hyresavtal mellan parterna, som sedan förverkades med anledning av obetalda hyror. Högsta domstolen konstaterar i rättsfallet att situationen då är ”en annan” än den situation som bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken reglerar. Vid en uppsägning till omedelbart upphörande på grund av förverkande inträder skyldigheten att avflytta från en lokal omedelbart.

Med hänvisning till rättsfallet NJA 1993 s. 13 samt till allmänna principer om obehörig vinst konstaterade Högsta domstolen att konkursboet undandragit hyresvärden möjligheten att själv nyttja lokalen och att ersättningsskyldighet då uppkommer oberoende av avtalsförpliktelse, och heller inte förutsätter att skadan vållats genom brott. I nu aktuellt mål är det ostridigt att Livbolaget har sagt upp hyresavtalet avseende Lokalen till omedelbart upphörande på grund av förverkande och att konkursboet kvarstannat i Lokalen en tid därefter. Enligt tingsrätten är bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken därmed inte tillämplig på den nu aktuella situationen.

Det yrkade beloppet anses skäligt.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Lokalhyra](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Insolvensrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter