



# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 1 juli 2026

Mål nr  
T 9574-25

## **PARTER**

### **Klagande**

Rena Sitsen, Sverige Aktiebolag, 556697-0900  
Box 453  
191 24 Sollentuna

Ombud: Advokat P.B.

### **Motpart**

Jernhusen Stationer AB, 556616-7366  
Adress hos ombud

Ombud: Advokaterna E.B. och F.S.

## **SAKEN**

Delgivning av uppsägning

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2025-10-13 i mål T 17246-24

**DOMSLUT**

Högsta domstolen förklarar att Rena Sitsen, Sverige Aktiebolag har delgetts uppsägningen i enlighet med vad som föreskrivs i 8 kap. 8 § jordabalken.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i målet i övrigt.

Hovrättens dom står därför fast.

Rena Sitsen, Sverige Aktiebolag ska ersätta Jernhusen Stationer AB för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 250 000 kr avseende ombudsarvode och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

Rena Sitsen, Sverige Aktiebolag har yrkat att Högsta domstolen ska ändra hovrättens dom och ogilla Jernhusen Stationer AB:s talan.

Rena Sitsen har vidare yrkat att bolaget ska befrias från skyldigheten att ersätta Jernhusens rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten och att Jernhusen ska förpliktas att ersätta Rena Sitsens rättegångskostnader där.

Jernhusen 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 6.

## DOMSKÄL

### Bakgrund

1. Rena Sitsen hyr en lokal av Jernhusen. Lokalen, som är belägen på Stockholms centralstation, består av utrymmen för toaletter och duschar samt personalutrymmen med bland annat ett rum som på en ritning över lokalen är betecknat som kontor. Rena Sitsen bedriver verksamhet i lokalen som består i att mot en avgift tillhandahålla toaletter och duschar.
2. Jernhusen överlämnade den 24 mars 2022 i lokalen en uppsägning av hyresavtalet – för villkorsändring – till en anställd hos Rena Sitsen. Den 28 mars 2022 skickades uppsägningen dessutom med ett rekommenderat brev till den adress till Rena Sitsen som var registrerad i aktiebolagsregistret.
3. Sedan tvist uppstått om hyresförhållandet kvarstod väckte Jernhusen talan och yrkade bland annat att Rena Sitsen skulle förpliktas att omedelbart flytta från lokalen och att betala skadestånd på grund av olovligt kvarsittande. Enligt Jernhusen hade Rena Sitsen delgetts uppsägningen i enlighet med vad som anges i 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken.
4. Tingsrätten ansåg att förutsättningarna för delgivning enligt bestämmelsen inte varit uppfyllda och avslog Jernhusens talan om avflyttning och skadestånd.
5. Hovrätten har ansett delgivningen korrekt utförd samt har förpliktat Rena Sitsen att genast flytta från lokalen och att betala skadestånd med det yrkade beloppet.

### Prövningstillståndet

6. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om Rena Sitsen delgetts uppsägningen i enlighet med vad som föreskrivs i 8 kap. 8 §

jordabalken. Frågan om prövningstillstånd rörande bolagets överklagande i övrigt har förklarats vilande.

### **Uppsägning av lokalhyresavtal**

7. En uppsägning av ett hyresavtal ska som huvudregel vara skriftlig. När en hyresvärd vill säga upp ett lokalhyresavtal för villkorsändring enligt 12 kap. 58 § jordabalken ska uppsägningen delges i den ordning som föreskrivs för arrende i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena. (Se 12 kap. 8 § tredje stycket.)

8. Av 8 kap. 8 § andra stycket framgår att bestämmelserna i 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932), om surrogatdelgivning och om kungörelsedelgivning, inte är tillämpliga. De andra delgivningssätt som anges i delgivningslagen kan däremot användas.

9. I 8 kap. 8 § tredje stycket regleras en särskild form av delgivning som kan användas vid uppsägning. Bakgrunden är att uppsägningar är vanliga i nyttjanderättssammanhang och att det har ansetts rimligt att erbjuda ett förenklat förfarande för delgivning.

10. I såväl 12 kap. 8 § tredje stycket som 8 kap. 8 § andra stycket anges att den skriftliga uppsägningen ska delges ”den som söks för uppsägning”. Om hyresgästen är en juridisk person, exempelvis ett aktiebolag, är det alltså bolaget som ska sökas för uppsägning.

### **Tillämpningen av 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken när lokalhyresgästen är en juridisk person**

11. En grundläggande förutsättning för att delgivning enligt 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken ska kunna komma i fråga är att ”den som söks i sin hemvist inte påträffas”. I ett sådant fall får uppsägningen skickas i ett rekommenderat brev till hans eller hennes – dvs. den söktes – vanliga

adress. Därutöver ska ett exemplar av uppsägningen lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem av dennes hushåll eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon av de nämnda personerna påträffas ska uppsägningen i stället lämnas i den söktes postlåda, om det finns en sådan. När åtgärderna har utförts har delgivning skett och uppsägningen är fullbordad. Det saknar betydelse om den sökta faktiskt får del av uppsägningen.

12. Tredje stycket är skrivet med sikte på delgivning som avser fysiska personer. Det får dock anses tillämpligt även när en juridisk person ska delges (jfr NJA 1977 not C 165 samt Thomas Edling, Jordabalk, 12 kap. 8 §, avsnitt 2.7.5 Lexino 2025-12-01, JUNO). I de fallen väcker bestämmelsens utformning emellertid en del frågor. Det handlar framför allt om uttrycket ”den som söks” ska läsas på det sättet att det avser den juridiska personen som sådan eller den som har rätt att företräda den juridiska personen. Den frågan hänger i sin tur samman med om ”hemvist” och ”vanliga adress” tar sikte på den juridiska personen eller på dennes ställföreträdare, men också med frågan om vem det är som ska driva rörelse med fast kontor.

13. Det ligger närmast till hands att tolka uttrycket ”den som söks” i tredje stycket så att det i likhet med vad som gäller enligt andra stycket avser den som söks för uppsägning (jfr 7 kap. 27 § andra stycket bostadsrättslagen, 1991:614). Vid en sådan tolkning får uttrycken ”hemvist” samt ”vanliga adress” anses ta sikte på den juridiska personens hemvist respektive adress. Vidare innebär den tolkningen att bedömningen av om det bedrivs rörelse med fast kontor får ta sikte på den juridiska personens verksamhet och att den postlåda en uppsägning kan läggas i ska vara den juridiska personens och inte ställföreträdarens.

14. En svårighet vid tolkningen är att en juridisk person inte kan "påträffas". Det rekvisitet måste rimligen avse en fysisk person. Om det är en juridisk person som ska sökas får eftersökandet anses ta sikte på en ställföreträdare för den juridiska personen. Det är alltså när en företrädare inte påträffas som delgivning enligt 8 kap. 8 § tredje stycket kan komma i fråga.

15. Den förordade tolkningen är vidare något svår att förena med möjligheten att lämna ett exemplar av uppsägningen i den söktes bostad, vilket bara kan bli aktuellt i förhållande till en fysisk person. Bestämmelsen kan dock uppfattas på det sättet att det alternativet inte är tillämpligt vid delgivning med juridiska personer.

16. Inget av det nu anförda har sådan tyngd att det kullkastar en tolkning i enlighet med vad som angetts ovan (p. 13). Slutsatsen är alltså att vid delgivning med en juridisk person enligt 8 kap. 8 § tredje stycket är det en förutsättning att den juridiska personen har sökts i sin hemvist och att någon ställföreträdare inte påträffats. Det är varken nödvändigt eller tillräckligt att söka en ställföreträdare i dennes hemvist.

### **Hemvist m.m. för en juridisk person**

17. Vad som avses med en persons hemvist i det nu aktuella sammanhanget är inte närmare angivet i bestämmelsen. För en fysisk person anses hemvist vara hans eller hennes stadigvarande bostad (se NJA 1988 s. 89). Även för en juridisk person bör en utgångspunkt vara att det är fråga om en fysisk plats. Att använda den juridiska personens säte som hemvist fungerar mindre väl eftersom sätet som regel anges till en ort och inte till en närmare specificerad plats. Hemvist bör i stället vara en fysisk plats där den juridiska personen är stadigvarande representerad och som kan identifieras av tredje man. Ledning får sökas i uppgifter i offentliga register

och andra för utomstående iakttagbara förhållanden. Bedömningen måste göras med utgångspunkt i hur den aktuella juridiska personen är organiserad och med beaktande av verksamhetens art och omfattning. Med hänsyn till bestämmelsens ändamål bör det inte ställas alltför höga krav.

18. Om den juridiska personen har ett utpekat huvudkontor eller en liknande plats för den centrala förvaltningen bör den platsen anses utgöra den juridiska personens hemvist. I annat fall bör ett fast driftställe där den juridiska personens egentliga verksamhet bedrivs kunna anses utgöra en hemvist.

19. Om en juridisk person – som saknar utpekat huvudkontor – har sin verksamhet uppdelad på flera driftställen kan det inte uteslutas att den får anses ha mer än en hemvist. För att kunna utgöra en hemvist bör då krävas att en väsentlig del av verksamheten bedrivs vid driftstället. Är det däremot så att det inte finns någon plats där den juridiska personen kan anses vara stadigvarande representerad, får den juridiska personen anses sakna hemvist i nu aktuellt hänseende. I så fall är delgivning enligt 8 kap. 8 § tredje stycket inte möjlig.

20. När den sökta är en juridisk person är utgångspunkten att dess vanliga adress är den som är registrerad i offentliga register, exempelvis i aktiebolagsregistret. Hyresgästen kan ha meddelat hyresvärden en adress dit försändelser från värden kan skickas. Den aviseringsadressen bör då anses utgöra hyresgästens vanliga adress.

21. Utöver att skicka uppsägningen i ett rekommenderat brev till den söktes vanliga adress ska – om den som söks driver rörelse med fast kontor – ett exemplar av uppsägningen lämnas på kontoret till någon som är anställd där. När det gäller juridiska personer bör en plats som uppfyller förutsättningarna för att utgöra en hemvist normalt också anses utgöra ett

fast kontor. Om en ställföreträdare inte anträffas i den juridiska personens hemvist kan alltså uppsägningen lämnas till någon anställd där.

22. En sådan anställd till vilken uppsägningen kan lämnas bör ha arbetsuppgifter kopplade till administrationen av verksamheten men det kan vara fråga om mer tillfälliga eller anspråkslösa uppgifter (se NJA 1977 not C 165). Det bör dock vara en anställd som kan förväntas vidarebefordra uppsägningen till ansvarig person inom verksamheten.

### **Bedömningen i detta fall**

23. Av utredningen framgår att Rena Sitsen vid tidpunkten för uppsägningen inte hade något utpekat huvudkontor men stadigvarande bedrev en väsentlig del av sin egentliga verksamhet i lokalen på Stockholms centralstation. Lokalen var registrerad som bolagets enda driftställe och utgjorde den kända fysiska adress som bolaget kunde sökas på. Rena Sitsen får vid tillämpning av 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken anses ha haft hemvist i lokalen.

24. En delgivningsman sökte Rena Sitsen i lokalen utan att någon ställföreträdare för bolaget påträffades där. Delgivning enligt 8 kap. 8 § tredje stycket fick därför ske.

25. Uppsägningen skickades i rekommenderat brev till Rena Sitsens boxadress i Sollentuna. Parterna är överens om att den adressen var bolagets aviseringsadress och den var också registrerad som bolagets adress i aktiebolagsregistret. Boxadressen var därför bolagets vanliga adress.

26. Delgivningsmannen lämnade dessutom uppsägningen till en anställd som var ett slags föreståndare för verksamheten i lokalen som utgjorde bolagets hemvist.

27. Svaret på den i prövningstillståndet ställda frågan är alltså att Rena Sitsen har delgetts uppsägningen i enlighet med vad som föreskrivs i 8 kap. 8 § jordabalken.

28. Det saknas skäl att med denna bedömning meddela prövningstillstånd i övrigt. Hovrättens dom ska därmed stå fast.

29. Vid denna utgång ska Rena Sitsen ersätta Jernhusen för dess rättegångskostnad i Högsta domstolen. Rena Sitsen har vitsordat ersättning med 250 000 kr. Det beloppet utgör skälig ersättning.

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Agneta Bäcklund (skiljaktig), Cecilia Renfors (referent, skiljaktig), Anders Perklev, Erik Sjöman (tillägg) och Tobias Eriksson.  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Catrine Manne Rutberg.

## SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Agneta Bäcklund och Cecilia Renfors är skiljaktiga och anser att den i prövningstillståndet ställda frågan ska besvaras på så sätt att Rena Sitsen, Sverige Aktiebolag inte har delgetts uppsägningen i enlighet med vad som föreskrivs i 8 kap. 8 § jordabalken samt att avgörandet från och med punkten 17 ska ha följande lydelse.

### **Var ska en hyresgäst som är en juridisk person anses ha hemvist?**

17. Grundförutsättningen för tillämpningen av bestämmelsen om delgivning i 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken – att den som ska delges söks i sin hemvist – innebär särskilda svårigheter när hyresgästen är en juridisk person eftersom hemvistbegreppet framför allt används för fysiska personer. Det framstår som naturligt att bedömningen av vad som kan anses vara en juridisk persons hemvist ska göras med utgångspunkt i vad som gäller för fysiska personer i hyresrättsliga sammanhang.

18. Hemvist för en fysisk person anses vara där personen har sin stadigvarande bostad (jfr NJA 1980 s. 493 och NJA 1988 s. 89). En person har normalt en plats – dvs. inte flera platser – som sin stadigvarande bostad och därmed hemvist.

19. Viss ledning bör också kunna tas i de bestämmelser om juridiska personers hemvist som finns i annan lagstiftning, exempelvis i rättegångsbalkens forumbestämmelser. I 10 kap. 1 § rättegångsbalken anges att för bolag gäller som hemvist den ort där styrelsen har sitt säte eller där förvaltningen förs. I den hyresrättsliga litteraturen hänvisas till den paragrafen i samband med uttalanden om att juridiska personers hemvist bör bedömas med ledning i uppgifter som finns i offentliga register om säte och postadress samt i de uppgifter som kan finnas om var den juridiska personens förvaltning förs.

20. Det är en rimlig ordning att bedöma en juridisk persons hemvist utifrån var förvaltningen förs, om inte uppgifter om adress och säte pekar ut en annan plats som hemvist eller andra omständigheter talar för att bolaget har sin hemvist på en annan plats. En sådan ordning tillgodoser också de krav på rättssäkerhet som bör ställas vid uppsägning.

21. Med denna bedömning av hemvistbegreppet följer att det inte är uteslutet att exempelvis ett aktiebolag saknar en fysisk plats som utgör dess hemvist i den mening som avses i 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken. När så är fallet är den särskilda formen av delgivning som föreskrivs där inte möjlig att använda. En hyresvärd som ska delge en uppsägning får då använda sig av något av de andra tillåtna delgivningssätt som finns.

### **Bedömningen i detta fall**

22. Frågan är om Rena Sitsen har sökts i sin hemvist och inte påträffats där, dvs. om Rena Sitsen kan anses ha haft hemvist i den lokal på Stockholms centralstation som bolaget hyr.

23. En förutsättning för att lokalen ska anses som Rena Sitsens hemvist är att bolagets säte har funnits där, att förvaltningen förts där eller att något annat förhållande leder till slutsatsen att hemvistet är där.

24. Rena Sitsens ställföreträdare har uppgett att bolaget driver verksamhet liknande den på Stockholms centralstation på tre platser i centrala Stockholm. Han har vidare uppgett att han besöker lokalen på centralstationen mycket sällan och att han aldrig har utfört något arbete där. Det finns inte någon anledning att ifrågasätta de uppgifter som han lämnat.

25. Mot bakgrund av vad som har kommit fram om Rena Sitsens verksamhet kan inte det förhållandet att verksamheten i lokalen på Stockholms centralstation till viss, mindre, del innefattar kontorsarbete

ges någon större betydelse. Att den lokalens adress är angiven på hyresavtalet kan inte heller tillmätas någon betydelse. Det är dessutom ostridigt att den aviseringsadress till Rena Sitsen som användes av Jernhusen var en boxadress.

26. Utredningen i målet ger således inte något stöd för att bolagets verksamhet drivs från den aktuella lokalen, dvs. att bolagets förvaltning bedrivs där. Det har inte heller kommit fram några andra omständigheter som visar att bolaget har sin hemvist i den aktuella lokalen.

27. Det nu anförda leder till slutsatsen att Rena Sitsen inte har sin hemvist i den hyrda lokalen. Bolaget har därmed inte sökts i sin hemvist och den grundläggande förutsättningen för delgivning enligt 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken är inte uppfylld.

28. Den i prövningstillståndet ställda frågan ska besvaras i enlighet med detta. Vid den bedömningen bör prövningstillstånd i målet i övrigt meddelas.

29. Överröstade i dessa delar är vi ense med majoriteten i fråga om rättegångskostnader.

---

## SÄRSKILT YTTRANDE

Justitierådet Erik Sjöman tillägger för egen del följande.

Genom 8 kap. 8 § tredje stycket jordabalken erbjuds ett förenklat förfarande för delgivning av vissa vanligt förekommande uppsägningar. Det bör vara rimligt okomplicerat och billigt att delge någon en sådan uppsägning och den som söks bör inte utan vidare kunna undandra sig delgivning, till exempel genom att inte bekantgöra var man kan sökas. Att det finns möjligheter att effektivt delge uppsägningar minskar kostnaderna för parterna i nyttjanderättsförhållanden av det aktuella slaget.

Delgivningsförfarandet bör samtidigt vara förutsebart och rättssäkert.

Bestämmelsen i tredje stycket bör så långt det är möjligt tolkas och tillämpas så att dessa intressen tillgodoses.

Tredje stycket är skrivet med sikte på delgivning av fysiska personer, men är tillämpligt även när en juridisk person ska delges. Då aktualiseras dock tillämpningsfrågor som bestämmelsen inte ger svar på. Främst handlar det om var den juridiska personen ska anses ha hemvist. Frågan bör besvaras mot bakgrund av bestämmelsens ändamål, som bör ges genomslag om inte det finns tyngre vägande skäl som talar i annan riktning. Sådana motskäl kan vara förutsebarhets- och rättssäkerhetsskäl. Den borte gränsen för bestämmelsens tillämplighet passeras när den som ska sökas inte alls kan anses ha någon hemvist.

Utgångspunkten bör mot denna bakgrund vara omständigheter som är synbara för den part som ska delge en uppsägning. Enbart det förhållandet att den andra parten inte har bekantgjort var dess huvudkontor finns eller annars var förvaltningen av verksamheten bedrivs – till exempel genom att

låta registrera en besökbar adress i aktiebolagsregistret eller ange en huvudkontors- eller besöksadress för bolaget på dess webbplats – bör inte medföra att delgivning enligt tredje stycket inte kan ske. Om den uppsägande parten kan identifiera att den part som ska sägas upp stadigvarande bedriver väsentlig verksamhet på en viss fysisk plats, och det där finns personal som kan antas stå i relevant förbindelse med ställföreträdare för parten, kan det i sådana fall räcka att söka parten där.

Med hänsyn till bestämmelsens effektivitetsändamål bör det inte ställas för höga krav på vad som, för detta speciella syfte, räknas som en hemvist och ett fast kontor för den part som ska sägas upp. Det är väsentligt att notera att det här handlar om något annat än att exempelvis fastställa den ort eller det land där den juridiska personen har sitt säte eller annars sin hemvist i processrättsligt eller internationellt privat- och processrättsligt hänseende.

Genom att på detta sätt anknyta till omständigheter som är synbara för den uppsägande parten och inte ställa för höga krav tillgodoses bestämmelsens ändamål. Samtidigt blir det klart för den part som ska delges en uppsägning var den – mot bakgrund av vad som är iakttagbart om var dess verksamhet bedrivs – måste utgå från att den kan komma att sökas.

---