



GÖTA HOVRÄTT
Avdelning 1
Rotel 11

DOM
2020-12-18
Jönköping

Mål nr
T 783-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kalmar tingsrätts mellandom 2020-02-14 i mål T 4494-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

First Camp Sverige AB, 556894-6551
Box 11132
404 23 Göteborg

Ombud: Advokat Johanna Vehvselius Andersson
Fastighetsadvokaterna i Stockholm AB
Olof Palmes gata 23
111 22 Stockholm

Motpart

Ihab Hijazi, 19730112-1195
Furåsavägen 9
572 62 Oskarshamn

Ombud: Advokat Jonas Öjelid och biträdande jurist Julia Svensson
Advokatfirman Glimstedt AB
Box 2259
403 14 Göteborg

SAKEN

Rätten till skadestånd vid uppsägning av lokalhyresavtal

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Med ändring av tingsrättens domslut förklarar hovrätten att Ihab Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken har förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken, eftersom Ihab Hijazi inte inom angiven tid har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling och då Ihab Hijazi har avflyttat från lokalen.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

First Camp AB (i fortsättningen benämnt First Camp) har yrkat att hovrätten, med ändring av tingsrättens mellandom, ska fastställa att Ihab Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken har förfallit enligt 12 kap 58 § tredje stycket jordabalken, eftersom Ihab Hijazi inte inom angiven tid har hänskjutit tvisten om förlängning av lokalhyresavtalet till hyresnämnden och då Ihab Hijazi har avflyttat från lokalen.

Ihab Hijazi har motsatt sig att tingsrättens mellandom ändras.

Hovrätten har avgjort målet utan huvudförhandling.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTN

I hovrätten har parterna åberopat samma grunder och omständigheter som vid tingsrätten.

First Camp har i hovrätten framhållit bland annat att Ihab Hijazi frivilligt har lämnat lokalen och att hyresavtalet har upphört den 30 april 2018. Ihab Hijazi kan inte samtidigt som han frivilligt avflyttar efter en uppsägning som saknar hänskjutandehänvisning, åberopa att han är berättigad till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet. Hyresvärden bär risken för att uppsägningen är ogiltig och hyresgästen bär ansvaret för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader. Ihab Hijazi har inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden. När Ihab Hijazi flyttat har han avstått ifrån att göra ogiltigheten gällande och också avstått från rätten till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet.

Ihab Hijazi har i hovrätten framhållit bland annat att de formkrav som ställs på hyresvärdens utformning av en uppsägning i ett lokalhyresförhållande är uppställda uteslutande i hyresgästens intresse. Brister i en hyresvärds uppsägning kan inte läkas i efterhand genom hyresgästens åtgärder. Genom att hyresgästen är bevarad sin eventuella rätt till skadestånd även om hänskjutande inte har skett, när hyresvärdens uppsägning har saknat sådan obligatorisk information, så får hyresgästen ett adekvat skydd för sina

tvingande rättigheter. Hyresvärden drabbas inte av någon rättsförlust då frågan om skälen till förlängning blir prövade inom ramen för skadeståndstvisten. Om Ihab Hijazi har förlorat sin rätt till ersättning innebär det att en hyresvärd skulle tjäna på att göra en felaktig uppsägning om en hyresgäst inte har kunskap om reglerna och därför avflyttar utan att hänskjuta tvisten för medling.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Hovrätten konstaterar inledningsvis att enligt ett skriftligt hyresavtal dagtecknat den 7 december 2015 har Ihab Hijazi hyrt en lokal avsedd för restaurangverksamhet av First Camp. I avtalet anges att avtalstiden löper från och med den 1 maj till och med den 30 april årsvis. Vidare anges att uppsägning ska göras skriftligen före den 31 augusti och att vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med samma hyrestid.

Som tingsrätten angett har en lokalhyresgäst ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till hyrestidens utgång, måste hyresgästen flytta, om inte parterna kommer överens om en förlängning av hyresförhållandet. Om en hyresvärd har sagt upp hyresavtalet, och vägrar hyresvärden att förlänga hyresförhållandet eller kommer en förlängning av hyresförhållandet inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar hyresvillkoren som hyresvärden kräver för en förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning. Ersättningsrätt föreligger dock inte om det föreligger en besittningsbrytande grund som gör att hyresförhållandet kan upphöra eller om de villkor som hyresvärden kräver för en förlängning är skäliga och stämmer överens med god sed i hyresförhållanden (se 12 kap. 57 § jordabalken).

I 12 kap. 58 § jordabalken finns bestämmelser om förfarandet vid uppsägning av ett lokalhyresavtal. Enligt 58 § *första stycket* ska en hyresvärd som vill säga upp avtalet, i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresvillkoren eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen ska dessutom innehålla underrättelse om att om hyresgästen inte går med på att flytta utan att få ersättning ska enligt 58 b, ska hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till medling. Av 58 § *andra stycket* framgår att om en uppsägning saknar underrättelse enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan. 58 § *tredje stycket* anger att om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket

och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning.

Det är ostridigt att First Camp den 28 augusti 2017 genom en skriftlig uppsägningshandling sade upp hyresavtalet till upphörande den 30 april 2018. Uppsägningen saknade underrättelse enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken om de villkor som First Camp krävde för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att bolaget vägrade medge förlängning. Uppsägningen saknade också underrättelse enligt nämnda lagrum om att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, är tvungen att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling. Ihab Hijazi hänsköt inte tvisten till hyresnämnden utan lämnade lokalen i enlighet med uppsägningen den 30 april 2018. Det har i målet inte gjorts gällande att Ihab Hijazi före avflyttningen framförde någon form av reklamation till hyresvärden om uppsägningen.

Vid en tillämpning av bestämmelsen i 12 kap. 58 § andra stycket jordabalken är det klart att First Camps uppsägning var utan verkan eftersom den saknade underrättelse enligt första stycket om bland annat vad hyresgästen skulle göra för att ha kvar sin rätt till ersättning. Eftersom uppsägningen var utan verkan, hade Ihab Hijazi rätt att kvarstanna i lokalen på oförändrade villkor, dvs. med ytterligare ett års hyrestid. Högsta domstolen har prövat frågan om en hyresgäst har rätt att avstå från att göra ogiltighet enligt 58 § andra stycket gällande och i stället flytta när hyrestiden löper ut. Högsta domstolen har konstaterat att bestämmelsen i 58 § första stycket om underrättelse till hyresgästen uteslutande har ställts upp i hyresgästens intresse. Högsta domstolen har funnit att en hyresgäst har rätt att lämna en lokal vid hyrestidens utgång när en uppsägning inte innehållit underrättelse enligt 58 § första stycket (se rättsfallet NJA 1992 s. 829). Ihab Hijazi hade sålunda möjlighet, vilket han gjorde, att inte göra ogiltigheten gällande mot hyresvärden och avflytta från lokalen vid hyrestidens utgång. First Camp kunde efteråt inte rikta något anspråk mot Ihab Hijazi trots att bolagets uppsägning var ogiltig enligt 12 kap. 58 § andra stycket jordabalken.

Den fråga som uppstår är om Ihab Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken har förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken när Ihab Hijazi

inte inom angiven tid (dvs. inom två månader från uppsägningen) har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling under förutsättning att First Camps uppsägning saknade underrättelse om hänskjutande till hyresnämnden enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken och då Ihab Hijazi har avflyttat från lokalen.

Formkraven i 12 kap. 58 § första stycket har ställts upp i hyresgästens intresse (se rättsfallet NJA 1992 s 829). Detta förhållande talar för, som Ihab Hijazi anført, att hyresgästen har kvar sin ersättningsrätt enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken, om en uppsägning som hyresvärden gjort saknar en underrättelse om att hyresgästen inom viss tid ska hänskjuta tvist om hyresförhållandets upphörande till hyresnämnden för att ha kvar sin ersättningsrätt.

Före de nuvarande bestämmelserna i 12 kap. 58 § jordabalken gällde att om en hyresgäst inte inom tre veckor från uppsägningen meddelade hyresvärden att han önskade behålla lokalen, var hans rätt till ersättning förfallen. Lämnades ett sådant meddelande hade hyresvärden tre veckor på sig att underrätta hyresgästen om de villkor som han krävde för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrade förlängning. Underlät hyresvärden detta hade hyresgästen rätt till ersättning (se 12 kap. 58 § jordabalken i dess lydelse före den 1 juli 1972). När bestämmelserna fick sin nuvarande lydelse angavs att det visat sig att både hyresvärdar och hyresgäster ofta var omedvetna om vad de skulle iaktta, och att särskilt hyresgäster hade råkat ut för rättsförluster. Det angavs också att en ordning som innebär att en uppsägning som saknar underrättelse om vad hyresgästen ska iaktta är ogiltig, är mindre ingripande och att föredra framför en ordning där ersättningsskyldigsskyldighet till kanske betydande belopp kan inträda till följd av hyresvärdens underlåtenhet att lämna en formellt korrekt uppsägning (prop. 1972:70 s. 17 och 18). Lagstiftarens avsikt synes alltså ha varit att om en uppsägning saknar en underrättelse enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken, ska detta inte leda till att hyresvärden ska bli ersättningsskyldig; enbart att uppsägningen är ogiltig.

Som framgår ovan har det varit upp till Ihab Hijazi att göra den ogiltiga uppsägningen gällande mot hyresvärden. I stället flyttade han, drygt åtta månader efter uppsägningen, från lokalen i enlighet med uppsägningen. En lokalhyresgäst, som efter en ofullständig uppsägning har flyttat från sin lokal utan att ha framfört någon invändning mot uppsägningen, får anses ha godtagit uppsägningen. Som tidigare nämnts hänsköt Ihab

Hijazi inte tvisten om hyresförhållandets upphörande till hyresnämnden för medling. Hans rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken har alltså förfallit.

Ihab Hijazi har framfört att en ordning som innebär att en lokalhyresgäst förlorar rätten till ersättning om han eller hon har valt att lämna en lokal efter en ofullständig uppsägning av hyresvärden, kan leda till missbruk. Enligt hovrättens mening framstår denna risk som begränsad. Utgångspunkten måste vara att en lokalhyresvärd som önskar bryta ett hyresförhållande, säger upp hyresavtalet till upphörande med en uppsägning som uppfyller lagens krav framför att välja en ogiltig uppsägning som kan leda till att hyresgästen har en ovillkorlig rätt att stanna kvar. En ogiltig uppsägning som hyresgästen inte godtar leder dessutom till den nackdelen för hyresvärden att denne utsläckt möjligheten att få till stånd en anpassning av hyran efter marknadshyran på orten.

Hovrättens slutliga bedömning är därmed att Ihab Hijazi rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken har förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken, eftersom Ihab Hijazi inte inom angiven tid har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling utan i stället vid hyrestidens utgång flyttat från lokalen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 15 januari 2021

I avgörandet har deltagit hovrättspresidenten Charlotte Brokelind, hovrättsråden Jan Josefsson (referent) och Maud Olander Blom samt hovrättsassessorn Sebastian Lindroth

Hovrätten är enig.



KALMAR TINGSRÄTT
Avdelning 1

MELLANDOM
2020-02-14
Meddelad i
Kalmar

Mål nr
T 4494-18

PARTER

Kärande

Ihab Hijazi, 19730112-1195
Furåsavägen 9
572 62 Oskarshamn

Ombud: Jonas Öjelid och Julia Svensson
Advokatfirman Glimstedt AB
Box 2259
403 14 Göteborg

Svarande

First Camp Sverige AB, 556894-6551
Box 11132
404 23 Göteborg

Ombud: Advokat Johanna Vehvselius Andersson
Fastighetsadvokaterna i Stockholm AB
Olof Palmes gata 23
111 22 Stockholm

DOMSLUT

Ihab Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 b § jordabalken har inte förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket JB när Ihab Hizaji inte inom angiven tid har hänskjutit tvisten till hyresnämnden under förutsättning att First Camps uppsägning saknade underrättelse om hänskjutande till hyresnämnden enligt 12 kap. 58 § första stycket JB och då Ihab Hijazi har avflyttat från lokalen.

Dok.Id 571134

Postadress
Box 613
391 26 Kalmar

Besöksadress
Smålandsgatan 28

Telefon
0480-47 78 68
E-post: kalmartingsratt.team2@dom.se
www.kalmartingsratt.domstol.se, Info om
vår personuppgiftsbehandling (GDPR): se
hemsidan eller kontakta oss

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Ihab Hijazi har hyrt en lokal av First Camp Sverige AB (First Camp) i Oskarshamn för restaurangverksamhet sedan år 2014. Det aktuella hyresavtalet började gälla den 1 maj 2016 och löpte till den 30 april 2018. Uppsägningen av avtalet skulle ske senast den 31 augusti respektive år, och i annat fall förlängas med ett år i taget. First Camp sa upp avtalet den 28 augusti 2017 till avflyttning den 30 april 2018. Uppsägningen innehöll inte någon information om att Ihab Hijazi hade att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling om han inte gick med på att flytta från lokalen i enlighet med uppsägningen. Ihab Hijazi avflyttade från lokalen i enlighet med uppsägningen och hänsköt inte tvisten till hyresnämnden för medling.

Det är ostridigt att First Camp har sagt upp hyresavtalet med Ihab Hijazi för avflyttning till upphörande den 30 april 2018, att uppsägningen inte innehöll information om att Ihab Hijazi hade att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling, att Ihab Hijazi har avflyttat från lokalen i enlighet med uppsägningen samt att Ihab Hijazi inte har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling.

Ihab Hijazi har väckt talan mot First Camp och yrkat skadestånd. First Camp har bestritt yrkandet. Ihab Hijazi har yrkat att tingsrätten genom mellandom ska pröva frågan om hans rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 b § jordabalken har gått förlorad då han, när uppsägningen inte innehöll någon information om skyldighet att hänskjuta tvisten, inte hänsköt tvisten till hyresnämnden och avflyttade från lokalen. First Camp har medgett yrkandet om mellandom.

YRKANDEN M.M.

Ihab Hijazi har yrkat att First Camp ska förpliktas att till honom betala 2 339 315 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämning till dess betalning sker. I andra hand har Ihab Hijazi yrkat att First Camp ska förpliktas att till honom betala 71 180 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 26 november 2018 till dess betalning sker. Ihab Hijazi har därutöver yrkat att First Camp ska förpliktas att till honom betala 5 932 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 26 november 2018 till dess betalning sker.

First Camp har bestritt Ihab Hijazis yrkanden.

Parterna har yrkat rättegångskostnader av den andra parten med belopp som senare kommer anges.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Till grund för käromålet har Ihab Hijazi anfört i huvudsak följande. First Camp har sagt upp hyresavtalet och vägrat förlängning av hyresförhållandet. Det föreligger ingen besittningsbrytande grund enligt 12 kap. 57 § jordabalken och uppsägningen är ogiltig till följd av att den inte uppfyller formkraven som uppställs i 12 kap. 58 § andra stycket jordabalken. Ihab Hijazi har därför rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 § b andra stycket jordabalken med i första hand ett belopp motsvarande den skada han har lidit som uppgår till 2 339 315 kr och i andra hand med ett belopp motsvarande en årshyra för lokalen, som uppgår till 71 180 kr exklusive mervärdesskatt. First Camp har från och med den 1 april 2018 – dvs. en månad innan hyresförhållandet upphörde – hyrt ut lokalen till en ny hyresgäst. Ihab Hijazi hade därför inte tillgång till lokalen under april månad. Ihab Hijazi har därmed rätt att återfå erlagd hyra avseende april månad, vilken uppgår till 5 932 kr.

Till grund för bestridandet har First Camp anfört i huvudsak följande. First Camp har haft befogad anledning att säga upp avtalet till hyrestidens utgång. Rättspraxis ställer inte några högre krav för att avflyttningsskäl ska anses vara sakliga, utan det är tillräckligt att de har legitimt intresse. Uppsägningshandlingarna uppfyller dessa krav. Det indirekta besittningsskyddet som Ihab Hijazi gör gällande har inte utlösts i detta fall. En brist i uppsägningen medför enligt 12 kap. 58 § jordabalken att uppsägningen saknar verkan, inte att hyresvärden blir skadeståndsskyldig. Såväl Ihab Hijazi:s erfarenhet som aktiv näringsidkare i hyrda lokaler under flera år, som de möjligheter till konsultation med redovisningskonsulten som rimligen borde stått till buds, bestrids det att Ihab Hijazi inte har haft kunskap om sina rättigheter.

MELLANDOMSTEMA OCH PARTERNAS TALAN SÅVITT AVSER DETTA

Efter yrkande från Ihab Hijazi och efter First Camps medgivande har tingsrätten beslutat att genom mellandom avgöra följande fråga.

Har Ihab Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 b § jordabalken förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket JB när Ihab Hizaji inte inom angiven tid har hänskjutit tvisten till hyresnämnden under förutsättning att First Camps uppsägning saknade underrättelse om hänskjutande till hyresnämnden enligt 12 kap. 58 § första stycket JB och då Ihab Hijazi har avflyttat från lokalen.

Ihab Hijazi har gjort gällande att när en hyresvärd gör formella fel i sin uppsägning för avflyttning så kan den risken inte bäras av någon annan än hyresvärden själv. Fel i en gjord uppsägning kan inte heller läkas på grund av åtgärder som hyresgästen vidtar. När en hyresvärd säger upp ett hyresavtal för avflyttning och uppsägningen saknar ett meddelande om hyresgästens möjlighet att hänskjuta tvisten är hyresgästen bevarad sin eventuella rätt till ersättning även om tvisten inte har hänskjutits till hyresnämnden.

First Camp har gjort gällande att en verkan av en uppsägning som inte innehåller sådan formalia som anges i 12 kap. 58 jordabalken första stycket inte är att hyresvärden blir skadeståndsskyldig utan att uppsägningen, enligt 12 kap. 58 § jordabalken, saknar verkan, det vill säga att hyresförhållandet består på oförändrade villkor. Genom att Ihab Hijazi har flyttat har han avstått från att göra ogiltigheten av uppsägning gällande och han har därmed även avstått från rätten till ersättning.

DOMSKÄL

Enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken ska en uppsägning av en hyresvärd innehålla en underrättelse om att hyresgästen, om hyresgästen inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket är uppsägningen enligt andra stycket utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken och hyresgästen inte har hänskjutit tvisten till hyresnämnden inom den angivna tiden förfaller hyresgästens rätt till ersättning.

Det framgår tydligt av lagtexten att följden av formella brister i en uppsägning är att uppsägningen är ogiltig. Vidare framgår att en hyresgäst, som inte inom föreskriven tid hänskjutit tvisten till hyresnämnden, inte kan få ersättning om en hyresvärd har gjort en formellt korrekt uppsägning. Hyresgästens rätt till ersättning i förevarande situation när det finns formella brister i uppsägningen, hyresgästen inte har hänskjutit tvisten till hyresnämnden och hyresgästen har flyttat behandlas inte uttryckligen i lagtexten.

Enligt tidigare reglering hade hyresgästen att inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden att han önskade behålla lägenheten. Om hyresgästen underlät att lämna meddelandet förföll hans rätt till ersättning. Lämnades sådant meddelande inom den angivna tiden hade hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställde för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrade medge förlängning. Underrättelse avsåg att sätta hyresgästen i stånd att bedöma huruvida rätt till ersättning förelåg eller ej. Om hyresvärden försummade att lämna underrättelsen blev han skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust. Bakgrunden till lagändringen var att både hyresgäster och hyresvärdar ofta var ovetande om vilka åtagande de hade att iaktta.

Syftet med regleringen var att hitta ett system som i så hög utsträckning som möjligt eliminerade riskerna för rättsförluster. Lagändringen innebar att uppsägningar som inte innehöll de formella kraven saknade verkan. En påföljd om ogiltighet ansågs vara mindre ingripande och att föredra framför en ordning där ersättningsskyldighet till kanske betydande belopp kunde inträda som följd av hyresvärdens underlåtenhet att lämna en formellt korrekt uppsägning (prop. 1972:70 s. 17–18). En uppsägning som saknar den obligatoriska informationen om hänskjutande ska alltså inte automatiskt medföra skadeståndsskyldighet endast av den anledningen att informationen saknas.

De formella kraven i 12 kap. 58 § jordabalken har behandlats av Högsta domstolen i rättsfallen NJA 1981 s. 675, 1992 s. 829 och NJA 2008 s. 85. Av rättsfallen framgår att formkraven har föreskrivits uteslutande i hyresgästens intresse. I NJA 2008 s. 85 konstaterade Högsta domstolen att de formella bristerna inte kunde läkas genom att hyresgästen trots bristande hänvisning hade hänskjutit tvisten till hyresnämnden.

Av förarbeten och praxis framgår att regleringen i 12 kap. 58 § jordabalken är utformad i hyresgästens intresse (jfr prop. prop. 1972:70 s. 17–18, NJA 2008 s. 85 och NJA 1992 s. 829). Genom kravet på att hyresgästen ska lämna korrekt och fullständig information ska risken för rättsförlust för hyresgästen elimineras. Enligt tingsrättens bedömning torde detta innebära att en hyresgäst, när hyresvärden gjort en formellt felaktig uppsägning, kan åberopa sin rätt till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet trots att hyresgästen har avflyttat. En annan tolkning skulle innebära att hyresgästen lider en rättsförlust vilket enligt tingsrättens bedömning inte ligger i linje med lagstiftarens intentioner.

En rättstillämpning i enlighet med tingsrättens bedömning innebär inte att hyresvärden löper större risk att betala skadestånd än vad denne hade gjort om uppsägningen hade utformats på ett korrekt sätt, då skadestandsfrågan alltjämt ska prövas materiellt i enlighet med 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 § b jordabalken.

Mot bakgrund av bedömningen i nämnda rättsfall anser tingsrätten inte att hyresgästens rätt påverkas av den enskilde hyresgästens eventuella kunskaper om att hänskjutande är en förutsättning för rätt till ersättning.

Enligt tingsrättens bedömning är således svaret på den i mellandomstemat ställda frågan att Ihab Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 b § jordabalken inte har förfallit.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Den som vill överklaga ska ge in överklagandet till tingsrätten senast den 6 mars 2020.

Överklagandet ska vara ställt till Göta hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Henrik Elfving

Katarina Wahlberg

Ulrika Kvarnsjö

I avgörandet har chefsrådmannen Henrik Elfving och rådmännen Katarina Wahlberg och Ulrika Kvarnsjö (referent) deltagit. Rätten är enig.



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se