

Till Göta hovrätt

översänds endast per e-post:
gota.hovratt@dom.se

Stockholm den 31 mars 2020

Mål nr T 783-20

UTVECKLAT ÖVERKLAGANDE

Klagande	First Camp Sverige AB, 556894-6551 Box 11132 404 23 Göteborg
Ombud	Advokat Johanna Vehvselius Andersson Fastighetsadvokaterna Stockholm AB Olof Palmes gata 23 111 22 Stockholm johanna@fastighetsadvokaterna.com
Motpart	Ihab Hijazi, 19730112-1195 Furåsavägen 9 572 62 Oskarshamn
Ombud	Jonas Öjelid och Julia Svensson Advokatfirman Glimstedt AB Box 2259 403 14 Göteborg
Överklagat avgörande	Kalmar tingsrätts mellandom meddelad den 14 februari 2020 i mål nr T 4494-18

First Camp Sverige AB ("First Camp") får härmed utveckla tidigare ingivet överklagande enligt följande.

1. YRKANDEN

First Camp yrkar att hovrätten ska bevilja prövningstillstånd. First Camp yrkar att hovrätten, med ändring av tingsrättens mellandom, ska fastställa att Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 b § jordabalken har förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken när Hijazi 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 § jordabalken första stycket jordabalken och då Hijazi har avflyttat från lokalen.

2. FIRST CAMPS TALAN

First Camp vidhåller och hänvisar till vad som anförts i tingsrätten, som i korthet redovisat First Camps talan på ett korrekt sätt. Nedan följer en sammanfattande redogörelse för First Camps talan, med vissa förtydliganden.

First Camp har sagt upp hyresavtalet för lokalen, Gunnarsö restaurang, på Gunnarsö camping i Oskarshamn. Hyresavtalet löpte årsvis. Hyresavtalet med Hijazi är uppsagt för avflyttning till hyrestidens utgång den 30 april 2018, uppsägningen innehöll inte information om att Hijazi hade att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling, Hijazi har avflyttat och inrättat sig efter uppsägningen, hyresavtalet har upphört och Hijazi har inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling.

First Camp, genom Per Åkerström, har redogjort för skälen till uppsägningen vid kontakter med Hijazi. Hijazi har således haft kännedom om uppsägningen och dess konsekvenser innan han blev delgiven uppsägningshandlingarna. Hijazi är näringsidkare och har bedrivit restaurangverksamhet i över tjugo år.

Hijazi har gjort gällande att uppsägningen var formellt felaktig då den inte uppfyllde kraven enligt 12 kap. 58 § jordabalken. Hijazi har trots detta valt att avflytta från lokalen innan dagen för hyresavtalets upphörande har inträffat. Av handlingarna i målet framgår att Hijazi nyttjat ifrågavarande lokal under några års tid. Vidare framgår att han haft två aktiva restaurangverksamheter. Såväl med hänsyn till Hijazis erfarenhet som aktiv näringsidkare i hyrda lokaler under flera år som de möjligheter till konsultation med redovisningskonsult som rimligen borde ha stått till buds framstår det mindre troligt att Hijazi inte skulle ha haft kunskap om sina rättigheter. Även om systemet med hyresgästens hänskjutande införts för att så långt möjligt

eliminera rättsförluster torde förhållandena vara sådana att Hijazi själv få ansvara för sin påstådda rättsvillfarelse.

Den i uppsägningen uteblivna underrättelsen om, och Hijazis påstådda okunskap om, hänskjutandeskyldigheten kan inte medföra att rätten till ersättning inte skulle ha förfallit till följd av uteblivet hänskjutande.

I förevarande fall hade Hijazi kunnat stanna kvar i lokalen ytterligare en avtalsperiod, dvs ett år, och därmed också kunnat undvika förlust.

3. SKÄL FÖR ÄNDRING AV TINGSRÄTTENS MELLANDOM

First Camp kommer nedan att utveckla varför hovrätten ska ändra tingsrättens mellandom.

Hijazi har inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling. Hijazi har de facto frivilligt lämnat lägenheten och hyresavtalet har upphört den 30 april 2018. Hijazi kan inte samtidigt som han frivilligt efterföljer en uppsägning att avflytta, som saknar hänskjutandeformulering, åberopa att han är berättigad till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet.

Hijazi äger inte rätt till ersättning.

I 12 kap. 58 § regleras hyresvärdens uppsägning. En uppsägning enligt 12 kap. 58 § kan bara ske till hyrestidens utgång och den *kan* utlösa det indirekta besittningsskyddet. För att hyresvärden ska undgå ersättningsskyldighet måste någon av de besittningsskyddsbrytande grunderna i 12 kap. 57 § föreligga.

Av 12 kap. 58 § framgår följande.

Vill hyresvärden säga upp avtalet skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, 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 utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid tvist hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

Tingsrätten inleder sin bedömning i denna del med att konstatera att det tydligt framgår av lagtexten att följden av formella brister i en uppsägning är att uppsägningen är ogiltig. Vidare anser tingsrätten att en hyresgäst som inte inom föreskriven tid hänskjutit tvisten till hyresnämnden inte kan få ersättning om en hyresvärd gjort en korrekt uppsägning.

Hyreslagen är förvisso en skyddslagstiftning men som tingsrätten anger, med hänvisning till prop. 1972:70 s 17-18, ska en uppsägning som saknar den obligatoriska informationen om hänskjutande inte automatiskt medföra skadeståndsskyldighet endast av den anledningen att informationen saknas. Tingsrätten anför vidare att det av förarbeten och praxis framgår att regleringen i 12 kap. 58 § jordabalken är utformad i hyresgästens intresse. Genom kravet på att hyresvärden 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 avflyttat.

First Camp delar inte tingsrättens bedömning av gällande rätt. Tingsrättens tolkning är oförenlig med den uttryckliga lagregeln. Tingsrätten synes även tolka hyreslagens nu gällande bestämmelser i linje med det som gällde enligt tidigare reglering, då bestämmelsen angav att om hyresvärden försummade att ge underrättelse blev han skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust. Den tidigare lydelsen i 12 kap. 58 § jordabalken var följande, jfr även prop. 1972:70 s. 4.

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

Som framgår ovan innebar den tidigare lydelsen av 12 kap. 58 § jordabalken, innan lagändring, stora negativa konsekvenser för hyresvärden om han underlät att följa formaliareglerna. Hyresvärden blev då skadeståndsskyldig. Detta gäller dock inte idag. Med nu gällande bestämmelse i 12 kap. 58 § jordabalken så får hyresvärden istället ta risken för att uppsägningen anses ogiltig. Av första stycket i 12 kap. 58 § jordabalken följer bland annat att hyresvärden ska lämna information om att hyresgästen ska hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Av andra stycket följer konsekvensen om det föreligger en brist, att uppsägningen saknar verkan dvs hyresförhållande består på oförändrade villkor om första stycket inte är uppfyllt. Det anges inte att hyresvärden blir skadeståndsskyldig på denna grund. Av tredje stycket framgår att om hyresgästen inte vill lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b § har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning.

Skyddet mellan hyresvärd och hyresgäst är balanserat på det sätt som ges uttryck för i hyreslagen. Hyresvärden bär risken för att uppsägningen är ogiltig och hyresgästen bär ansvaret för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader.

Tingsrätten bedömning är oförenlig med ordalydelsen i lagtexten och det måste finnas väldigt starka skäl för att gå längre än lagens bokstav. Sådana starka skäl gör sig inte gällande i denna fråga. Det finns inget utrymme för den tolkning som tingsrätten gjort och hovrätten bör ändra tingsrättens bedömning med följderna att Hijazi inte kan åberopa någon rätt till ersättning.

Regelsystemet kring det indirekta besittningsskyddet är uppdelat i två delar, en materiell del och en formell del. För att hyresvärden ska gå fri från ersättningsskyldighet krävs i den materiella delen exempelvis att han har befogad anledning att bryta hyresförhållandet, dvs. att han kan visa att någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger. En förutsättning för att man ska komma in i en bedömning av frågan om rätt till ersättning föreligger är dock att hyresvärden har företagit en formellt giltig uppsägning.

Hijazi hade trots uppsägningen kunnat stanna kvar i lokalen. Genom att avflytta har Hijazi inte bara avstått från att göra ogiltigheten av uppsägningen gällande, han har därmed också avstått från rätten till ersättning enligt det indirekta

besittningsskyddet (jfr NJA 2008 s. 85).

Tingsrätten har hänvisat till NJA 1981 s. 675, NJA 1992 s. 829 och NJA 2008 s. 85, i detta fall föreligger dock andra omständigheter än de som prövats tidigare. First Camps uppsägning innehöll som sagt inte information om att Hijazi hade att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling, Hijazi har ändå avflyttat i enlighet med uppsägningen, hyresavtalet har upphört och Hijazi har inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling.

I NJA 2008 s. 85 hade hyresvärden sagt upp ett lokalhyresavtal utan att iakttä vissa formkrav. Hyresgästen hänsköt tvisten till medling, trots att föreskrivet hänskjutande saknades i uppsägningen. Hyresgästen avflyttade inte i enlighet med uppsägningen. Högsta domstolen fann att hyresavtalet inte var uppsagt, två justitieråd var dock skiljaktiga. Det framgår av den skiljaktiga meningen att det inte är orimligt att en insiktsfull hyresgäst tvingas göra val när en uppsägning möjligen är verksam. När väl tvist uppstått, vilket ju är fallet när uppsägning har skett (jfr 58 § första stycket andra meningen), hindrar hyreslagens tvingande regler inte hyresgästen från att avstå från sina rättigheter. Hijazi har gjort ett aktivt val, han har flyttat, trots att han kunnat sitta kvar på oförändrade villkor. Hijazi har med andra ord gått med på att flytta utan ersättning (jfr också här 58 § första stycket andra meningen). Hijazi kan inte samtidigt som han frivilligt efterföljer en uppsägning att avflytta, som saknar hänskjutandeformulering, åberopa att han är berättigad till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet.

Av 58 § andra stycket följer konsekvensen om det föreligger en brist, att uppsägningen saknar verkan dvs hyresförhållande består på oförändrade villkor om första stycket inte är uppfyllt. Det anges inte att hyresvärden blir skadeståndsskyldig på denna grund. Av 58 § tredje stycket framgår att om hyresgästen inte vill lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b § har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning.

I prop. 1972:70 s. 18 uttalas bland annat följande.

Hyresvärden bör vidare vara skyldig att underrätta hyresgästen om vad denne har att iakttä, om han inte utan vidare finner sig i att flytta. Vari hyresgästens åtgärd skall bestå återkommer jag till. Hyresvärdens meddelande synes lämpligen böra tas in i uppsägningen. Detta överensstämmer med den praxis som synes utveckla sig på bostadsmarknaden. Uppsägning som inte innehåller föreskrivet meddelande bör sakna verkan. En sådan påföljd är mindre ingripande och därför att föredra framför en ordning där ersättningsskyldighet till kanske betydande belopp inträder som följd av underlåtenhet

från hyresvärdens sida att lämna meddelande av föreskrivet innehåll.

Tingsrätten utgår felaktigt från en bedömning att hyresvärden inte löper en större risk att betala skadestånd än vad denne hade gjort om uppsägningen hade utförts på ett korrekt sätt då skadestandsfrågan alltså ska prövas materiellt i enlighet med 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 § jordabalken. Rättsföljden av formella brister är att uppsägningen är ogiltig, inte att skadeståndsskyldighet kan anses föreligga, vilket innebär att hyresgästen har en rätt att stanna kvar i lokalen. I förevarande fall var det fråga om ett hyresavtal som löpte årsvis. Om Hijazi hade kvarstannat i lokalen hade First Camp således kunnat göra om uppsägningen ett år senare. Tingsrättens extensiva tolkning utgör en mer negativ konsekvens för hyresvärden än vad lagtexten anger och det är även i strid med förarbetena.

Tingsrätten anser vidare att hyresgästens rätt inte påverkas av den enskilde hyresgästens eventuella kunskaper om att hänskjutande är en förutsättning för rätt till ersättning. First Camp delar inte tingsrättens bedömning. Hyresgästen har gjort ett val, han har avflyttat och som Rune Thomson anger kan en hyresgäst som frivilligt efterföljer en formellt felaktig uppsägning att avflytta inte samtidigt åberopa att han är berättigad till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet. Hijazi får med andra ord stå sitt kast för det val han gjort.

Som framgår av prop. 1972:70 s. 18 är påföljden att uppsägningen saknar verkan mindre ingripande och därför att föredra framför en ordning där ersättningsskyldighet till följd av underlåtenhet från hyresvärdens sida att lämna meddelande om hänskjutande. Hyresgästen hamnar med tingsrättens resonemang, med orätt, i ett bättre läge, hyresgästen har aldrig hänskjutit tvisten till hyresnämnden, han har funnit sig i att avflytta och hyresavtalet har upphört.

En riktig bedömning av hyreslagens bestämmelser leder till att Hijazi förlorat sin rätt till ersättning. Av den utredning och rättsliga argumentation som First Camp lagt fram i tingsrätten, tillämpliga regler i 12 kap. jordabalken samt praxis följer att tingsrätten gjort en felaktig bedömning.

Det ovan sagda innebär sammantaget att hovrätten bör ändra tingsrättens mellan-
dom vad gäller att Hijazi förlorat sin rätt till ersättning.

4. SKÅL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

4.1 Allmänt

First Camp åberopar följande skäl för prövningstillstånd.

- Det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till (ändringsdispens).
- Det inte utan att prövningstillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut tingsrätten har kommit till (granskningsdispens).
- Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (prejudikatdispens).

Med hänvisning till ovan får First Camp anförä följande.

4.2 Ändringsdispens

First Camp gör för det första hand gällande att det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till.

Av den utredning och rättsliga argumentation som First Camp lagt fram i tingsrätten, tillämpliga regler i 12 kap. jordabalken samt praxis följer att tingsrätten gjort en felaktig bedömning.

Som anförts ovan har tingsrätten felaktigt utgått från att hyresvärden inte 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 enligt 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 § b jordabalken.

Ett korrekt synsätt ska vara att uppsägningen är utan verkan och att hyresgästen kunnat stanna kvar i lokalen på oförändrade villkor ett år. First Camp hade då kunnat göra om uppsägningen korrekt ett år senare. Så har dock inte skett, hyresgästen har funnit sig i att avflytta och hyresavtalet har upphört.

Skyddet mellan hyresvärd och hyresgäst är balanserat på det sätt som kommit till uttryck i hyreslagen. Det finns uttryckliga regler i hyreslagen. Hyresvärden bär risken för att en uppsägning är ogiltig och hyresgästen bär ansvaret för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader. Lagbestämmelserna är så

detaljreglerade och med tingsrättens tolkning har skyddet utökats till förmån för hyresgästen vilket är felaktigt, det föreligger inte ett sådant tolkningsutrymme eller lagstöd.

Tingsrättens slutsats är, som ovan redogjorts för, felaktig och det finns starka skäl att betvivla riktigheten i tingsrättens bedömning.

En korrekt tolkning är att Hijazi förlorat sin rätt till ersättning. Eftersom tingsrätten gjort en felaktig bedömning av gällande rätt enligt ovan går det att betvivla riktigheten av det slut tingsrätten kommit till.

4.3 Granskningsdispens

First Camp gör för det andra hand gällande att det att det inte utan prövningstillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till.

Tingsrätten har haft att pröva en tvistig rättsfråga som inte tidigare prövats av högre rätt. Enkom på grund av att rättsfrågan inte uttryckligen prövats tidigare föreligger grund för prövningstillstånd. Riktigheten av tingsrättens avgörande låter sig nämligen inte bedömas utan en rättegång i hovrätten.

Vidare har tingsrätten i mycket liten del redovisat vad First Camp anfört som rättslig argumentation i förhållande till aktuella regler i hyreslagen.

Dessa förhållanden sammantaget talar för prövningstillstånd för att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten kommit till.

4.4 Prejudikatdispens

First Camp gör för det tredje gällande att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt.

Det finns behov av klagande praxis rörande tolkningen och tillämpningen av ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst till följd av formella brister i uppsägningen, då hyresgästen frivilligt valt att avflytta, hyresgästen inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden och avtalet de facto upphört. En hyresgäst som frivilligt efterföljer en formellt felaktig uppsägning att avflytta kan inte samtidigt åberopa att

han är berättigad till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet.

5. ÖVRIGT

First Camp åberopar utlåtande av Rune Thomson som rättslig argumentation. Rune Thomsson är en av Sveriges ledande experter inom hyresrätt och han var hyresråd i Hyresnämnden i Stockholm under åren 1990–1998 och tjänstgjorde därefter en kortare tid som hovrättsråd i Svea hovrätt. Under åren 1999–2011 var han chefsjurist hos Fastighetsägarna Sverige och därefter har han varit verksam som advokat. Han är även författare till Hyreslagen - en kommentar, och är mycket väl förtrogen med hyreslagens bestämmelser och bakomliggande syften.

Som ovan



Johanna Vehvselius Andersson