

Till:
Högsta domstolen

Göteborg den 14 januari 2021

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 13

INKOM: 2021-01-19
MÅLNR: T 459-21
AKTBIL: 1

Skickas endast per e-post (gota.hovratt@dom.se)

ÖVERKLAGANDE

Klagande

Ihab Hijazi, 19730112-1195
Furåsavägen 9
572 62 Oskarshamn

Ombud:

Advokat Jonas Öjelid och biträdande jurist Julia Mattelin (f.d. Svensson)
Advokatfirman Glimstedt AB
Box 2259, 403 14 Göteborg
jonas.ojelid@glimstedt.se, julia.mattelin@glimstedt.se
031-710 40 05, 031-710 40 00

Motpart

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

Överklagat avgörande

Göta hovrätts dom den 18 december 2020 i mål nr T 783-20

I egenskap av ombud för Ihab Hijazi får vi överklaga hovrättens dom och ansöka om prövningstillstånd i Högsta domstolen med anförande av följande.

Advokatfirman Glimstedt AB

Parkgatan 49
Box 2259, 403 14 GÖTEBORG
Tfn 031-710 40 00

Lilla Torget 2
441 30 ALINGSÅS
Tfn 0322-63 30 50

Org.nr 556566-4629

www.glimstedt.se

1 SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- 1.1 Målet rör huruvida en lokalhyresgäst som har avflyttat från sin förhyrda lokal efter en uppsägning från hyresvärdens sida som inte uppfyller jordabalkens formkrav i fråga om obligatorisk information till hyresgästen, ändå förlorar sin rätt till ersättning enligt JB 12 kap 57-58 b §§ på grund av att tvisten inte hänskjutits för medling.
- 1.2 Frågan är en ren rättsfråga som inte tidigare har prövats av Högsta domstolen. Frågan synes inte heller ha prövats i hovrätt förutom i det nu överklagande avgörandet.
- 1.3 En enig tingsrätt respektive en enig hovrätt har kommit till olika slutsatser i rättsfrågan. Båda instanserna har grundat sina respektive slutsatser på förarbetena från 1972, på avgörandet NJA 1992 s 829, och på allmänna lämplighetsöverväganden kring de hyresrättsliga reglernas syfte och intention. Trots det har de båda instanserna kommit till motsatta slut.
- 1.4 Hovrättens slutsats synes vara ett avsteg från den princip som Högsta domstolen tidigare slagit fast i NJA 1992 s 829. Utifrån det rättsfallet kan konstateras att formkraven för hyresvärdens uppsägning är uppställda uteslutande i hyresgästens intresse. Den principen skulle modifieras om hovrättens avgörande står fast, eftersom hyresvärderna då får en möjlighet att sätta hyresgästens lagstadgade rättigheter ur spel genom att underlåta att iaktta formkraven.
- 1.5 Hovrättens avgörande synes inte heller vara i linje med Göta hovrätts dom den 5 maj 2020 i mål nr T 1767-19 (som handlades på en annan avdelning). Uttalandet som hovrätten gjorde i domskälen i det målet har en motsatt innebörd jämfört med hovrättens dom i det nu aktuella målet. Synen på den aktuella rättsfrågan skiljer sig alltså mellan avdelningar på samma hovrätt.
- 1.6 Mot bakgrund av det anförda är det av vikt för ledning av rättstillämpningen att Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd.

2 YRKANDEN

- 2.1 Hijazi yrkar att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens dom, fastställer att Ihab Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 12 kap. 58 b § jordabalken inte har 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

3 GRUND OCH OMSTÄNDIGHETER

- 3.1 Hijazi vidhåller det han har anfört i skriftväxlingen i tingsrätten och i hovrätten. Samtliga omständigheter i sak är ostridiga mellan parterna.
- 3.2 Parternas respektive inställning i frågan har framgått tydligt i den relativt omfattande skriftväxlingen i tingsrätten och i hovrätten. Hijazi avser därför att i denna inlaga endast kort utveckla sin argumentation i vissa avgränsade delar och hänvisar i övrigt till den tidigare skriftväxlingen.
- 3.3 **Lagstiftningens övergripande syfte**
- 3.3.1 Genom lagändringen 1972 avsåg lagstiftaren att så långt som möjligt eliminera rättsförluster, främst för hyresgästen. Istället för att hyresgästen skulle ha en skyldighet att meddela hyresvärden att hyresgästen ville behålla lokalen, ålades hyresvärden en skyldighet att i sin uppsägning tydligt informera om vad hyresgästen hade att iaktta för det fall denne inte accepterade att flytta från lokalen utan ersättning.
- 3.3.2 Hovrätten har i sin dom dragit slutsatsen att ”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”.
- 3.3.3 Hovrättens slutsats är korrekt så till vida att *enbart* det faktum att uppsägningen saknar lagstadgad underrättelse, ska inte leda till att hyresvärden blir ersättningsskyldig. Det har Hijazi inte heller påstått i målet. Det ska fortfarande ske en materiell prövning för att avgöra sådan eventuell ersättningsskyldighet.
- 3.3.4 Med det slut hovrätten har kommit till, kan det dock aldrig ske någon materiell prövning av den eventuella skadeståndsskyldigheten. Konsekvensen av hovrättens dom blir ju att antingen ska hyresgästen kvarstanna i lokalen, eller så ska hyresgästens rätt till ersättning gå förlorad för att denne inte hänskjutit tvisten för medling (vilket hyresgästen inte mottagit någon underrättelse om att denne måste göra för att vara bevarad sin rätt till ersättning).
- 3.3.5 I Göta hovrätts dom i mål nr T 1767-19 hade hyresvärden sagt upp avtalet för villkorsändring. Hyresgästen hävdade att uppsägningen var ogiltig och att denne därför i första hand hade rätt till skadestånd eftersom uppsägningen var ogiltig, och i andra hand hade rätt till skadestånd eftersom begärda villkor i uppsägningen var oskäligen. Hyresvärden invände att uppsägningen var giltig och för det fall att uppsägningen var ogiltig, blir

hyresvärden inte automatiskt skadeståndsskyldig utan det ska i så fall ske en materiell prövning av skadeståndsskyldigheten.

- 3.3.6 Hovrätten kom i det målet fram till att uppsägningen var giltig. Därmed behövde hovrätten inte uttryckligen ta ställning till hyresgästens påstående att uppsägningens ogiltighet i sig, skulle kunna medföra automatisk skadeståndsskyldighet. Hovrätten uttalade dock följande i den delen:

Härutöver kan tilläggas att en ogiltig uppsägning för villkorsändring resulterar i att uppsägningen blir utan verkan, 12 kap. 58 § andra stycket jordabalken. Det innebär alltså inte att den ogiltiga villkorsändringen ändrar rättslig karaktär och övergår till att bli en giltig uppsägning för avflyttning. Syftet med bestämmelsen är att en hyresgäst ska kunna åberopa ogiltigheten och kvarstanna i fastigheten på oförändrade villkor. Hyresgästen kan emellertid även godkänna uppsägningen och avflytta (se NJA 1992 s. 829). Att i en sådan situation per automatik få skadestånd har inte varit syftet med bestämmelsen om ogiltighet. Hovrätten anser därmed att det i en sådan situation måste krävas att de begärda avtalsvillkorsändringarna i den ogiltiga uppsägningen inte var marknadsmässiga för att skadeståndsskyldighet ska föreligga.

- 3.3.7 Hovrättens ovan angivna resonemang överensstämmer till fullo med Hijazis inställning i det nu aktuella målet. En ogiltig uppsägning från hyresvärdens sida ska inte automatiskt resultera i skadeståndsskyldighet gentemot hyresgästen. Däremot ska hyresgästen i en sådan situation kunna framställa skadeståndskrav – trots att uppsägningen i och för sig var ogiltig – och ett sådant skadeståndskrav ska då prövas materiellt i vanlig ordning (alltså en prövning av skäligheten i begärda villkor när uppsägning har skett för villkorsändring respektive en prövning av skälen för vägrad förlängning när uppsägning har skett för avflyttning).
- 3.3.8 Det är klarlagt utifrån förarbetena att en ogiltig uppsägning inte ska kunna resultera i en automatisk skadeståndsskyldighet för hyresvärden. Däremot finns det inget stöd i förarbetena för hovrättens slutsats att en ogiltig uppsägning ska kunna resultera i att hyresgästen inte ens är berättigad till en materiell prövning av skadestandsfrågan. Att hyresgästen är berättigad att framställa sådant skadestandsanspråk för materiell prövning även när hyresvärdens vidtagna uppsägning är ogiltig, stämmer däremot väl överens med NJA 1992 s 829.

3.4 **Risken för missbruk från hyresvärdens sida**

- 3.4.1 Både tingsrätten och hovrätten har i det nu aktuella målet fört ett resonemang avseende risken för missbruk från hyresvärdens sida. Som tingsrätten konstaterat skulle en tolkning som innebär att hyresgästen måste tåla en rättsförlust i den aktuella situationen, inte stämmer överens med lagstiftarens intentioner (sid 6 i tingsrättens dom). Hovrätten har däremot bedömt att den risken är ”begränsad” (sid 6 i hovrättens dom). Hovrätten har

framför allt hänvisat till att en hyresvärd som säger upp för avflyttning (oavsett om den uppsägningen är giltig eller ogiltig) går miste om möjligheten att säga upp för villkorsändring.

- 3.4.2 Det är inte praktiskt möjligt att bedöma i vilken utsträckning en hyresvärd faktiskt skulle komma att utnyttja den möjlighet till missbruk som följer av hovrättens slutsats i frågan. Det är tillräckligt att konstatera att utifrån hovrättens slutsats kan en hyresvärd som inte vill försöka säga upp en hyresgäst för villkorsändring, istället kan säga upp hyresavtalet för avflyttning utan att lämna lagstadgad underrättelse om möjligheten att hänskjuta tvisten för medling och hoppas på att hyresgästen avflyttar.
- 3.4.3 Om hyresgästen inte avflyttar, är hyresvärden i samma situation som denne ändå skulle ha varit om ingen uppsägning hade skett. Om hyresgästen däremot avflyttar i enlighet med uppsägningen, har hyresvärden lyckats sätta det indirekta besittningsskyddet ur spel på ett sätt som aldrig varit avsett från lagstiftarens sida.
- 3.4.4 Sammanfattningsvis kan det konstateras att det väsentliga är inte hur ”begränsad” risken för missbruk ska anses vara. Poängen är istället att Hijazis uppfattning i rättsfrågan dels är i linje med lagstiftarens avsikt, dels innebär en slutsats som gör att hyresgästen inte kan lida rättsförlust på grund av hyresvärdens underlåtenhet att iaktta tvingande formkrav, samtidigt som hyresvärden inte hamnar i ett sämre läge än vad denne skulle ha gjort om uppsägningen hade uppfyllt formkraven.

4 BEVISNING OCH HANDLÄGGNING

- 4.1 Hijazi åberopar ingen bevisning.
- 4.2 Målet kan avgöras på handlingarna.

Som ovan



Jonas Öjelid

Julia Mattelin