

Högsta domstolen

HÖGSTA DOMSTOLEN
JS 08

översänds per e-post:
hogsta.domstolen@dom.se

INKOM: 2021-09-23
MÅLNR: T 459-21
AKTBIL: 5

Stockholm den 22 september 2021

YTTRANDE

Mål nr T 459-21, Ihab Hijazi ./. First Camp Sverige AB

Som ombud för First Camp får jag inge yttrande över Hijazis överklagande, ab 1, med anförande av följande.

IINSTÄLLNING

1. First Camp bestrider ändring av hovrättens mellandom.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

2. First Camp vidhåller det bolaget har åberopat i tingsrätten och hovrätten.
3. Hyresgästen har förlorat sin rätt till ersättning när han frivilligt valt att avflytta från lokalen innan hyrestidens utgång, dvs utan att ha framfört invändning mot uppsägningen som saknade underrättelse om hänskjutande av tvisten till hyresnämnden, och då tvisten inte inom angiven tid hänskjutits till hyresnämnden för medling.
4. First Camp får inledningsvis göra en kort summering därefter följer en utveckling av First Camps rättsliga argumentation, i övrigt får First Camp hänvisa till den tidigare skriftväxlingen.

Frågan i HD

5. Den i målet aktuella frågan är om Hijazis rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken har förfallit enligt 12 kap. 58 § tredje stycket jordabalken när 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 Hijazi har avflyttat från lokalen.

Bakgrund

6. Hijazi har av First Camp förhyrt en lokal för restaurangverksamhet på Gunnarsö camping i Oskarshamn. Av uppsägningshandlingar av den 28 augusti 2017, tab 4 och 5, framgår att First Camp sagt upp Hijazis hyresavtal till upphörande senast den 30 april 2018, att First Camp under hösten 2017 skulle utvärdera hur bolaget i fortsättningen skulle hantera driften av sina restauranger och att hyresavtalen för restaurangdrift på samtliga destinationer hade sagts upp. Det är ostridigt att uppsägningen saknade underrättelse om hänskjutande till hyresnämnden.
7. Hijazi har rättat sig efter uppsägningen och avflyttat från lokalen, han har dock inte hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling. Hyresavtalet har löpt ut den 30 april 2018 och hyresförhållandet har upphört. 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.

Hovrättens bedömning

8. En enig hovrätt har korrekt funnit att Hijazi förlorat sin rätt till ersättning. Hovrätten har, med stöd av förarbeten, hyreslagens bestämmelser och praxis, i sak gjort helt korrekta bedömningar och har därigenom kommit till ett riktigt domslut.
9. Hovrätten har konstaterat följande.
 - a) att uppsägningen var utan verkan eftersom den saknade underrättelse om vad Hijazi skulle göra för att ha kvar sin rätt till ersättning.
 - b) att eftersom uppsägningen var utan verkan hade Hijazi rätt att kvarstanna i lokalen på oförändrade villkor, dvs med ytterligare ett års hyrestid.
 - c) att det har varit upp till Hijazi att göra den ogiltiga uppsägningen gällande mot hyresvärdens. I stället flyttade han, drygt åtta månader efter uppsägningen, från lokalen i enlighet med uppsägningen.
 - d) att 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.
 - e) att Hijazi inte har hänskjutit tvisten om hyresförhållandets upphörande till hyresnämnden för medling.
 - f) att risken för missbruk från hyresvärdens sida framstår som begränsad.
10. Hovrätten har fört ett resonemang om vad som gällde innan de nuvarande bestämmelserna i 12 kap 58 § jordabalken fick sin utformning och att det efter lagändringen 1972 är hyresvärdens som får bära risken för att en uppsägning är ogiltig, till skillnad från innan då hyresgästen skulle meddela hyresvärdens om han ville behålla lokalen annars var hans rätt till ersättning förfallen. Hovrätten fastslår att lagstiftarens

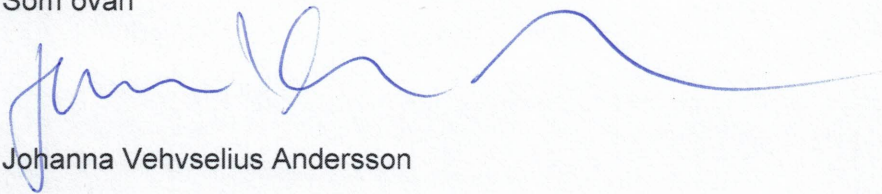
avsikt synes ha varit att om en uppsägning saknar underrättelse enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken ska detta inte leda till att hyresvärden blir ersättningsskyldig; enbart att uppsägningen är ogiltig.

11. Som hovrätten också fastslår, se punkterna a)- e) ovan, så har det varit upp till Hijazi att göra gällande den ogiltiga uppsägningen mot hyresvärden. Han har i stället gjort ett aktivt val att flytta från lokalen, utan invändning, och har således godtagit uppsägningen. Hijazi har inte hänskjutit tvisten om hyresförhållandets upphörande för medling.
12. First Camp delar hovrättens bedömning.
13. Hijazis agerande och hans passivitet har en verkan på rättsföljden.
14. 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, jmf tex NJA 2008 s. 85.
15. Hijazi har valt att flytta men han har hållit sig passiv vad gäller att framföra en reklamation. En hyresgäst som vill göra gällande påföljder kan inte hålla sig passiv, jmf tex "Kravmjölken" NJA 2017 s. 203. Det gick långt över ett år från det att uppsägning skett till dess att Hijazi gjorde en invändning om uppsägningen. Något hänskjutande till hyresnämnden för medling har ostridigt inte skett. I enlighet med hovrättens slutsats får Hijazis agerande och hans passivitet en verkan innebärande att han förlorat sin rätt till ersättning.
16. De skyddsaspekter som anses bäras upp i hyresreglerna i 12 kap. jordabalken gör sig inte lika starkt gällande när det är fråga om lokalhyra jämfört med bostadshyra. I detta fall är det fråga om två professionella aktörer och ett skydd för en lokalhyresgäst kan inte utökas när det finns uttryckliga lagregler. Hyreslagen ställer upp balanserade, tydliga och framför allt detaljreglerade krav. Hyresgästen bär ansvaret för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden och hyresvärden bär risken för att uppsägningen är ogiltig. Skyddet kan inte utökas till hyresgästens förmån när hyreslagen innefattar uttryckliga detaljreglerade lagregler.
17. First Camp vidhåller att det inte finns något tolkningsutrymme för den mening som Hijazi förfäktar. Hijazi har anfört att det starkaste argumentet för att gällande rätt inte kan innebära att hyresgästens rätt till ersättning ska ha gått förlorad är att en hyresvärd annars skulle kunna tjäna på att göra en uppsägning som är formellt felaktig och hoppas att hyresgästen ändå avflyttar. Rättsföljden som Hijazi hade kunnat åberopa som hovrätten också konstaterar, och som skulle ha varit det billigaste sättet, var att stanna kvar i lokalen på oförändrade villkor. Så har ju inte skett och hans rätt till ersättning har gått förlorad när han inte inom angiven tid hänskjutit tvisten till hyresnämnden. Den i uppsägningen uteblivna underrättelsen, och Hijazis påstådda okunskap om

hänskjutandeskyldighet kan inte heller medföra att rätten till ersättning inte har förfallit till följd av uteblivet hänskjutande.

18. Hovrätten har korrekt funnit, se punkten f) ovan, att risken för missbruk från hyresvärdens sida framstår som begränsad. Utgångspunkten, som hovrätten konstaterar, måste vara att en lokalhyresvärd som önskar bryta ett hyresförhållande, säger upp hyresavtalet till upphörande med en formellt riktig uppsägning framför att välja en ogiltig uppsägning som kan leda till att hyresgästen väljer 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.
19. First Camp delar hovrättens bedömning.
20. Vilken hyresvärd skulle med avsikt göra felaktiga uppsägningar med risken att hyresgästen gör gällande ogiltighet för att sedan sitta kvar på samma villkor. I många fall löper hyrestiden för lokaler över flera år och det förefaller osannolikt att hyresvärden aktivt skulle underlåta att iaktta formkraven för uppsägning med den ekonomiska konsekvens det kan få.
21. Sammantaget har hyresgästens rätt till ersättning förfallit då han inte inom angiven tid har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling utan i stället innan hyrestidens utgång avflyttat från lokalen.

Som ovan



Johanna Vehvselius Andersson