

Högsta domstolen

HÖGSTA DOMSTOLEN  
JS 08

översänds endast per e-post:  
hogsta.domstolen.enhet1@dom.se

INKOM: 2021-10-26  
MÅLNR: T 459-21  
AKTBIL: 10

Stockholm den 26 oktober 2021

**Mål nr T 459-21, JS08**

**Ihab Hijazi ./. First Camp Sverige AB**

Som ombud för First Camp får jag slutföra First Camps talan i målet och anföra följande.

1. First Camp vidhåller allt det som tidigare anförts.
2. Det kan inledningsvis påpekas att Göta hovrätts dom i mål nr T 783-20 meddelades den 18 december 2020, dvs månader efter att dom i mål nr T 1769-19 vid samma hovrätt men vid annan avdelning meddelades.
3. I nu aktuellt avgörande deltog hovrättspresidenten Charlotte Brokelind, hovrättsråden Jan Josefsson (referent) och Maud Olander Blom samt hovrättsassessorn Sebastian Lindroth, ledamöter med dokumenterad erfarenhet av utredningar inom det hyresrättsliga området. Bland annat har hovrättspresidenten Charlotte Brokelind varit särskild utredare i utredningen om hyres- och arrendetvister (SOU 2012:82) och Jan Josefsson har varit särskild utredare i frågan om hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).
4. First Camp vidhåller att hovrätten kommit till en korrekt slutsats.
5. Hovrätten har gjort korrekta rimlighetsbedömningar och har på ett utförligt sätt redogjort för förarbeten, hyreslagens bestämmelser och praxis. Hovrätten, som var enig, har enligt First Camp kommit till ett riktigt domslut.
6. Bestämmelsen i 12 kap 58 § jordabalken tål att upprepas.

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.

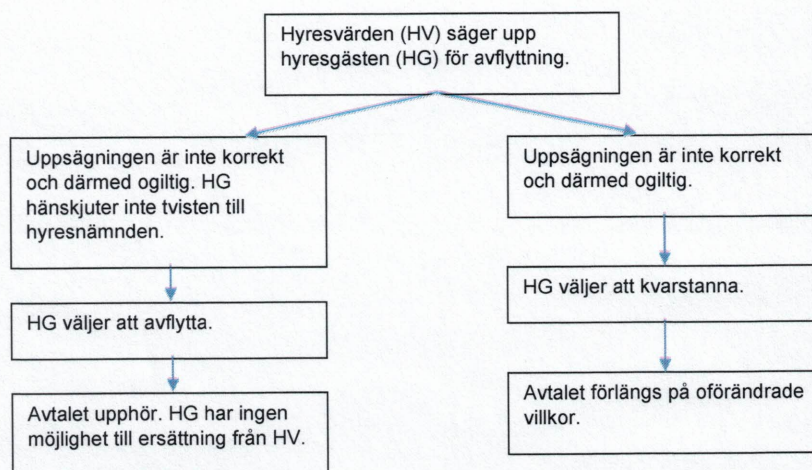


Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

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 §.

7. I första stycket anges att hyresvärden ska underrätta hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning, att han måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader från uppsägningen. Så har ostridigt inte skett, rekvisiten är inte uppfyllda. I andra stycket anges att uppsägningen är utan verkan om hyresvärden inte fullgjort vad som ålegat honom. First Camp har inte angivit föreskrivet meddelande om hänskjutandeförklaring i uppsägningen och uppsägningen är därmed ogiltig. Uppsägningshandlingarna, tab 4 är rubricerad som "Uppsägning av hyresavtalet Gunnarsö Restaurang" och tab 5 är rubricerad som "Formell uppsägning av nu gällande hyresavtal avseende drift av restaurang", i vilka skälen för uppsägningen är angivna. Har hyresvärden inte iakttagit det som krävs enligt första stycket eller i övrigt gjort fel med uppsägningen saknar uppsägningen verkan. Av tredje stycket följer att om hyresgästen inte vill flytta utan att få ersättning så måste han hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Så har inte skett, rekvisiten är inte uppfyllda. Hyresgästen har däremot ostridigt avflyttat utan invändning och utan att hänskjuta tvisten för medling och hans rätt till ersättning har förfallit. Den principiella gången är således följande, se nedan schematiska skiss.



8. Det har, som hovrätten korrekt konstaterat, varit upp till hyresgästen att göra den ogiltiga uppsägningen gällande mot hyresvärden.



9. Hyresgästen har förlorat sin rätt till ersättning när han frivilligt valt att avflytta från lokalen innan hyrestidens utgång, 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. Hyresgästen bär ansvaret för att hänskjuta tvisten till hyresnämnden och hyresvärden i sin tur bär risken för att uppsägningen är ogiltig, vilket utgör en avvägd balans mellan parterna enligt hyreslagen. Skyddet kan inte utökas till hyresgästens förmån när hyreslagen innefattar uttryckliga detaljreglerade bestämmelser och det måste finnas väldigt starka skäl för att gå längre än lagens bokstav. Det kan enligt First Camps uppfattning svårigen finnas utrymme för en extensiv tolkning av bestämmelserna i detta fall, i sådana fall skulle balansen i hyreslagen få slagsida.
10. Ovan argumentation ligger i linje med vad Rune Thomson anför i sitt utlåtande, vilket hänvisas till i sin helhet. Dock kan följande särskilt noteras i hans utlåtande:

Inledningsvis kan slås fast att den av First Camp gjorda uppsägningen inte uppfyller de formella kraven i 58 § första stycket hyreslagen. Något annat synes heller inte ha gjorts gällande av First Camp.

Brister i formkravet leder till, som framgått ovan, att uppsägningen blir utan verkan, dvs. uppsägningen är ogiltig och hyresavtalet löper vidare på oförändrade villkor. Oavsett detta kan emellertid hyresgästen avstå från att göra ogiltigheten gällande och avflytta när hyrestiden löper ut. Detta som en följd av att formkravet föreskrivits uteslutande i hyresgästens intresse (se NJA 1992 s. 829). Den andra sidan av detta är att hyresvärden inte till sin fördel kan åberopa en brist i formkravet och hävda att avtalet löper vidare. Om hyresgästen flyttar i anledning av en av hyresvärden företagen formellt ogiltig uppsägning torde således hyresvärden inte med framgång kunna föra en fastställsetalan om att hyresavtalet består.

Ostridigt är att Hijazi avflyttat i enlighet med uppsägningen och att hyresavtalet har upphört den 30 april 2018. Frågan är då om det indirekta besittningsskyddet, såsom Hijazi gör gällande, har utlösts i detta fall med rätt för honom till ersättning enligt 58 b § hyreslagen.

Uppbyggnaden av regelsystemet kring det indirekta besittningsskyddet kan sägas bestå av två delar, en materiell del och en formell del. För att hyresvärden ska gå fri från ersättningsskyldighet krävs i den materiella delen att han har befogad anledning att bryta hyresförhållandet, dvs. att han kan visa att någon besittningsskyddsbrötande 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. Så har inte skett i förevarande fall. Hijazi har därmed varit i sin fulla rätt att, trots uppsägningen, stanna kvar i lokalen. Om Hijazi inte hade avflyttat skulle First Camp således inte ha haft någon framgång i en på uppsägningen grundad avhysningsprocess.

Genom att flytta har Hijazi inte bara avstått från att göra ogiltigheten av uppsägningen gällande; han har enligt min mening därmed också avstått från rätten till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet (jfr NJA 2008 s. 85). 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. Hyresgästen har gjort ett val, han har flyttat, trots att han kunnat sitta kvar på oförändrade villkor. Hyresgästen har m.a.o. gått med på att flytta utan ersättning (jfr också här 58 § första stycket andra meningen). Eller annorlunda uttryckt: Hyresgästen kan inte samtidigt som han frivilligt efterföljer en formellt felaktig uppsägning att avflytta åberopa att han är berättigad till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet.



Som framgått ovan är en förutsättning för att ersättningsskyldighet ska föreligga för hyresvärden att hyresgästen inom två månader från uppsägningen har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling. Hijazi har inte gjort något hänskjutande. Han har i detta sammanhang gjort gällande att han till följd av den uteblivna underrättelsen i uppsägningen inte haft kännedom om vare sig möjligheten till medling eller rätten till ersättning vid förlängningsvägran från hyresvärdens sida och att han av den anledningen avflyttat från lokalen i enlighet med den gjorda uppsägningen.

Av handlingarna framgår att Hijazi nyttjat i frågavarande lokal sedan år 2014 enligt ett tidigare hyresavtal. Vidare framgår att han haft två aktiva restaurangverksamheter. Resultatrapporter har upprättats, såvitt kan förstås, av en etablerad redovisningskonsult i Hultsfred. Såväl med hänsyn till Hijazis erfarenhet som aktiv näringsidkare i hyrda lokaler under flera år som de möjligheter till konsultation med redovisningskonsulten som rimligen borde ha stått till buds framstår det som förvånande att Hijazi inte skulle ha haft kunskap om sina rättigheter. Även om systemet med hyresgästens hänskjutande införts för att så långt möjligt eliminera rättsförluster för parterna torde därför förhållandena vara sådana att Hijazi själv få ansvara för den rättsvillfarelse som han nu åberopar. Den i uppsägningen uteblivna underrättelsen om och Hijazis påstådda okunskap om hänskjutandeskyldigheten kan därför inte medföra att rätten till ersättning inte skulle ha förfallit till följd av utblivet hänskjutande.

11. 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 kommentar till Hyreslagen och är mycket väl förtrogen med hyreslagens bestämmelser och bakomliggande syften. Av Rune Thomsson utlåtande framgår klart och tydligt att hans bedömning är att hyresgästen förlorat sin rätt till ersättning. Någon annan tolkning och slutsats vore också enligt First Camps uppfattning orimlig.
12. Hyresgästens tolkning har inte stöd i förarbetena och den ordning som han menar ska gälla är enligt First Camps uppfattning i strid med gällande rätt och praxis. I ljuset av det som faktiskt hänt och hyreslagens ordalydelse är hyresgästens tolkning bristande och orimlig. First Camp vidhåller även att hyresvärden med hyresgästens resonemang hamnar i ett sämre läge än vad som följer av hyreslagens bestämmelser.
13. En uppsägning som inte uppfyller formkraven är ogiltig och en förutsättning för att komma in i en bedömning av frågan om rätt till ersättning, i den materiella delen, är att hyresvärden har företagit en formellt giltig uppsägning. En ogiltig uppsägning innebär ju att hyresgästen kan stanna kvar på oförändrade villkor.
14. Sammantaget kan konstateras att hovrättens dom väl överensstämmer med hyreslagens bestämmelser. Slutsatsen kan inte bli annan än att hyresgästens rätt till ersättning har förfallit.

Som ovan

Johanna Vehvselius Andersson