

Till:  
Högsta domstolen

Göteborg den 11 oktober 2021

HÖGSTA DOMSTOLEN  
JS 08

INKOM: 2021-10-11  
MÅLNR: T 459-21  
AKTBIL: 7

*Skickas endast per e-post (hogsta.domstolen@dom.se)*

**T 459-21, JS 08**

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

I egenskap av ombud för Ihab Hijazi får vi slutföra Hijazis talan i målet.

## **1 INLEDNING**

- 1.1 Förutsättningarna i mellandomsfrågan är ostridiga. Hijazis uppfattning är att tingsrättens dom är korrekt och att hovrättens slutsats är felaktig. Anledningen till att hovrättens slutsats blivit felaktig synes framför allt bero på en delvis felaktig tolkning av förarbetena, se närmare nedan i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla..**
- 1.2 Hijazi vidhåller all den argumentation som tidigare har framförts och anför därutöver viss sammanfattande argumentation enligt nedan.

## **2 FORMKRAVEN PÅ HYRESVÄRDENS UPPSÄGNING**

- 2.1 Det är ostridigt att uppsägningen inte uppfyller lagstadgade formkrav. Syftet med regleringen kring vad hyresvärdens uppsägning till hyrestidens utgång ska innehålla, är att hyresgästen ska få erforderlig information för kunna tillvarata sina rättigheter.
- 2.2 Reglerna syftar visserligen till att medling ska komma till stånd mellan hyresvärd och hyresgäst, vilket i sin tur är avsett att minska antalet skadeståndstvister i domstolarna. Huruvida någon medling faktiskt har ägt rum eller inte har dock ingen relevans för hyresgästens rätt till skadestånd. Hyresgästen kan exempelvis hänskjuta en tvist för medling och direkt

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

begära att medlingsärendet skrivs av, utan att det påverkar hyresgästens rätt till skadestånd.

### **3 RÄTTSFÖLJDEN AV HYRESVÄRDENS OGILTIGA UPPSÄGNING**

- 3.1 Som Hijazi framfört är hans uppfattning att frågan i mellandomstemat redan är besvarad genom den rättsregel som fastslagits i NJA 1992 s 829. Det finns inga bärande skäl för att den principen ska ändras.
- 3.2 Hovrätten har i målet bl a fört ett resonemang om att Hijazi, genom att avflytta från lokalen, ”får anses ha godtagit uppsägningen”. Resonemanget strider mot de tvingande hyresreglerna som tillkommit i syfte att skydda hyresgästen och innebär i praktiken att en hyresgäst skulle kunna läka en underlåtenhet av hyresvärden att iaktta formkraven.
- 3.3 Situationen hade kanske varit annorlunda om Hijazi, *efter* att ha fått korrekt information om sina rättigheter och handlingsmöjligheter, hade valt att vidta viss åtgärd eller avstå från att utöva viss rättighet. Hijazi kan dock inte anses ha avstått från sina rättigheter, utan att först ha blivit informerad om dessa rättigheter på det sätt som lagstiftaren avsett.
- 3.4 Det har tidigare fastslagits att en hyresgäst inte genom att vidta en viss åtgärd, kan läka en felaktig uppsägning från hyresvärdens sida (NJA 2008 s 85. Det finns inga bärande skäl för att den principen ska ändras. Hovrätten har inte heller förklarat varför rättsregeln inte längre skulle vara tillämplig.

### **4 MATERIELL PRÖVNING AV SKADESTÅNDSSKYLDIGHETEN**

- 4.1 Hovrätten anförde i sin dom bl a följande

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.

- 4.2 Även First Camp har argumenterat på samma sätt, se p 10 i aktbilaga 6. Hovrättens slutsats synes bygga på en delvis felaktig tolkning av nedanstående uttalande från förarbetena (prop. 1972:70 s 17-18)

Med hänsyn till det sagda anser jag den lämpligaste lösningen vara att skyldighet införs för hyresvärden att redan i samband med uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Hyresvärden bör vidare vara skyldig att underrätta hyresgästen om vad denne har att iaktta, 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.

- 4.3 Förarbetsuttalandet behöver ses i ljuset av att enligt äldre bestämmelser blev hyresvärden automatiskt skadeståndsskyldig om denne inte lämnade viss information till hyresgästen. Situationen hanteras annorlunda i nu gällande lagstiftning, eftersom hyresvärden redan i uppsägningen ska ange skälet för vägrad förlängning, alternativt vilka villkor som begärs för förlängning. Underlåtenheten att göra det leder dock inte automatiskt till skadeståndsskyldighet för hyresvärden.
- 4.4 Vad som åsyftas i förarbetena är rimligen att om hyresvärden underlåter att uppfylla formkraven i uppsägningen, ska den underlåtenheten *i sig* inte medföra en skadeståndsskyldighet för hyresvärden. Hovrätten har dock inte tolkat detta bara som att hyresvärden inte blir automatiskt skadeståndsskyldig, utan också tolkat in att hyresgästen därmed skulle förlora sin rätt att framställa skadeståndsanspråk på grund av uppsägningen om inte hyresgästen hänskjutit ärendet för medling när sådan obligatorisk information saknats i uppsägningen. Den tolkningen har inte stöd i förarbetena.
- 4.5 Den rimliga följderna av att hyresvärden underlåter att uppfylla formkraven är att hyresvärden *inte* blir automatiskt skadeståndsskyldig, men att hyresgästen fortfarande är bevarad sin rätt att framställa ett skadeståndsanspråk. Det skadeståndsanspråket ska sedan prövas materiellt. Om den materiella prövningen inte faller ut till hyresgästens fördel, får hyresgästen inget skadestånd.
- 4.6 Den materiella prövningen av skadeståndsskyldigheten blir alltså precis densamma som när hyresvärden gjort en formellt korrekt uppsägning. Samma tolkning av rättsläget får sägas framgå av Göta hovrätts dom i mål nr T 1767-19.
- 4.7 Frågan i mellandomstemat är inte om First Camp är skadeståndsskyldigt mot Hijazi. Frågan är om rätten att framställa skadeståndsanspråk har förfallit på grund av det uteblivna hänskjutandet för medling.

## 5 SAMMANFATTNING

- 5.1 Det kan konstateras att tingsrättens dom överensstämmer väl med gällande praxis och ger en konsekvens som är en rimlig balans mellan parternas intressen. Syftet med de bakomliggande reglerna uppfylls såvitt avser skyddet för hyresgästen, och hyresvärden hamnar inte i en vare sig bättre

eller sämre position än vad som hade varit fallet om hyresvärden gjort en korrekt uppsägning.

- 5.2 Det är svårt att föreställa sig något annat sammanhang där man skulle acceptera att den part som underlåter att iaktta tvingade regler, därigenom ska kunna hamna i en bättre position än vad som hade varit fallet om de tvingande reglerna iakttagits.
- 5.3 Slutsatsen i detta fall måste sammanfattningsvis vara att Hijazis rätt till ersättning inte har förfallit.

Som ovan



Jonas Öjelid

Julia Mattelin