

Stockholm den 2 juli 2021

**Mål nr T 885-21**

**AB Svenska Bostäder ./. Heisam Elia**  
**angående fastställsetalan mm**

Som ombud för AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) får jag inkomma med följande bemötande av motpartens inläga, aktbilaga 7, samt slutförande av talan.

**Inställning**

Svenska Bostäder vidhåller samtliga yrkanden i dess helhet.

Svenska Bostäder yrkar ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen med ett belopp om 200 625 kronor, i enlighet med bifogade kostnadsräkning.

**Utveckling av talan – bemötande av motpartens inläga, aktbilaga 7**

Bemötandet nedan följer huvudsakligen den numrering motparten angett i inlagan.

**Av Heisam Elia åberopade grunder**

- Genom Svea hovrätts beslut 2018-02-20 i mål ÖH 3131-17 har Sara Elia Aryas hyresavtal avseende bostadslägenhet i Svenska Bostäders fastighet med adress Karlaplan 6 i Stockholm inte förlängts på grund av att Sara Elia Arya erhållit lägenheten genom felaktiga och vilseledande uppgifter.

Heisam Elia har gjort gällande att det genom hovrättens beslut i ovan angivet mål ÖH 3131-17 rättskraftigt avgjorts att avtalet inte har varit ogiltigt utan att avtalet har varit giltigt fram till att avtalet upphörde att gälla den 30 april 2016. Av tingsrättens dom i aktuellt mål, sid 12 sista stycket, framgår följande:

*"Mot bakgrund av att Svea hovrätt i sitt beslut i mål ÖH 3131-17 inte uttryckligen funnit att hyresavtalet är ogiltigt, att 22 § nämndlagen ska tolkas restriktivt, att det rör sig om olika slags tvister och att partsställningen i målet är en annan än i det tidigare målet, finner tingsrätten att Svea hovrätts beslut inte innebär att frågan om avtalets giltighet är rättskraftigt avgjord. Tingsrätten är därmed behörig att pröva frågan."*

Såsom tingsrätten korrekt har funnit i sin dom har frågan om avtalets ogiltighet inte rättskraftigt avgjorts genom Svea hovrätts beslut i mål ÖH 3131-17. Högsta domstolen har i NJA 1986 s. 187 uttalat att det är påkallat med en restriktiv tolkning av rättskraftsregeln i 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Av Svea Hovrätts mål ÖH 6605-17, som tingsrätten på sid 11, tredje stycket, hänvisat till har Svea hovrätt i en förlängningstvist funnit att en invändning från hyresgästen i ett vid tingsrätten fört avhysningsmål inte varit rättskraftigt avgjord eftersom en talan om att hyresrätten är förverkad och uppsagd i förtid kan föras endera hos Kronofogdemyndigheten eller i tingsrätten. Det rörde sig i detta avseende om två olika slags tvister, en förverkandetvist och en förlängningstvist, dvs. två olika saker. Bedömningen i det tidigare målet får inte annat än bevisverkan vid den senare prövningen.

Som tingsrätten korrekt funnit är förutsättningarna för att hyresavtalet är ogiltigt uppfyllda. Tingsrätten har på sid 13, andra och fjärde stycket anfört följande:

*"Tingsrätten bedömer att vad hovrätten har kommit fram till utgör ett svikligt förfarande enligt 3 kap. 30 § avtalslagen. Förutom att partsställningen i detta mål är annorlunda än vad målet vid hovrätten var, har inga nya omständigheter tillkommit. I detta avseende är prövningen trots skillnaden i partsställning dock densamma i båda målen, eftersom tingsrätten nu har att bedöma avtalsförhållandet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya. Mot bakgrund av detta anser tingsrätten att det genom hovrättens beslut i mål ÖH 3131-17 är bevisat att avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya har tillkommit genom ett sådant svikligt förfarande som avses i 3 kap. 30 § avtalslagen."*

*"Sammanfattningsvis finner tingsrätten att avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var ogiltigt på grund av svek."*

I motsats till Heisam Elia anser Svenska Bostäder att det genom Svea hovrätts beslut i mål ÖH 3131-17 bevisats att hyresavtalet är ogiltigt.

5. Såsom angivits i överklagandet och ansökan om prövningstillstånd har tingsrätten och hovrätten felaktigt funnit att oavsett hyresavtalets ogiltighet har Heisam Elia rätt att överta hyresavtalet enligt skyddsbestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken. Tingsrättens och hovrättens slutsatser är felaktiga eftersom avtalet är ogiltigt och det därmed inte finns något avtal att överta. Det skulle vidare strida mot tro och heder att åberopa avtalet, jmf 3 kap 33 § avtalslagen.

#### Av Heisam Elia åberopade omständigheter

##### *Hyresavtalets ogiltighet*

7. Tingsrätten har såsom angivits ovan korrekt funnit att hyresavtalet är ogiltigt. Heisam Elia påstår att hovrätten å sin sida inte uttalat sig om avtalets giltighet då hovrätten inte ansett det nödvändigt att pröva frågan eftersom det saknar betydelse för utgången av målet. Svenska Bostäder bestrider Heisam Elias påstående. Hovrätten har i sin dom i det överklagande målet överhuvudtaget inte uttalat sig om att avtalets giltighet skulle anses sakna betydelse för utgången av målet, vilket Heisam Elia påstår. Hovrätten har i sin dom, sid 4, andra stycket bl.a. anfört följande:

*"Hovrätten instämmer vidare i tingsrättens tolkning av bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken, dvs. att övertaganderätten inte förutsätter att hyresavtalet är giltigt enligt avtalsrättsliga regler. [...] Bestämmelsen bör alltså tolkas så att rätten för en make eller sambo att överta hyresavtalet gäller oavsett om hyresavtalet i fråga skulle kunna vara ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler."*

Hovrätten har uttalat att de anser att rätten att överta ett hyresavtal föreligger även om hyresavtalet skulle vara ogiltigt. Svenska Bostäder menar att detta felaktiga ställningstagande från hovrättens sida innebär att hovrätten ändå gjort bedömningen att hyresavtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Aryas har varit ogiltigt och prövningen ska göras utifrån detta

8. Hovrätten har i sitt beslut mot Sara Elia Arya (mål ÖH 3131-17) haft att ta ställning till om Sara Elia Arya genom att avsiktligt lämna vilseledande uppgifter förmått Svenska Bostäder att upplåta den aktuella lägenheten till henne. Svea hovrätts beslut i målet mot Sara Elia Arya har bevisverkan och hovrätten har i målet varit tydlig i sin bedömning och otvivelaktigt funnit att något verkligt hyresavtal inte har funnits mellan Sara Elia Arya och Svenska Bostäder.

Hovrätten har i sitt beslut (mål ÖH 3131-17), sid 6 första stycket, funnit följande:

*"Hovrätten finner vid en sammantagen bedömning att omständigheterna har varit sådana att Sara Elia Arya måste ha haft kännedom om att byteslägenheten inte fanns och att det inte fanns något verkligt hyresförhållande.*

*Något verkligt hyresavtal har alltså inte funnits att byta med. Sara Elia Arya har emellertid skrivit under en bytesansökan vari hon på heder och samvete försäkrat att i bytesansökan lämnade uppgifter är med sanningen överensstämmande, att samtliga bostäder och/eller villkor som ingår i bytet finns upptagna på blanketten och att inga olagliga transaktioner förekommer i samband med bytet. På bytesblanketten erinras också om att oriktiga uppgifter kan innebära att tillträdande hyresgäst kan sägas upp och mista sin hyresrätt. Det måste därmed även ha stått klart för Sara Elia Arya, som dessutom är jurist, vilken vikt som hyresvärden tillmätt uppgifterna. AB Svenska Bostäder har alltså visat att uppgifterna som Sara Elia Arya uppgett i bytesansökan är felaktiga och att hon måste ha varit medveten om vilken vikt hyresvärden tillmätte dessa uppgifter.*

*Hon har således genom vilseledande förmått AB Svenska Bostäder att upplåta lägenheten på Karlaplan 6 till henne."*

Hovrättens bedömning visar att hyresavtalet är ogiltigt och ska självfallet ligga till grund för bedömningen om avtalets ogiltighet även i denna prövning. Någon anledning att bedöma hovrättens beslutsskäl med viss försiktighet, såsom motparten gör gällande, finns således inte.

9. Det är genom mål ÖH 3131-17 bevisat att Sara Elia Arya genom sitt agerande avsiktligt vilselett Svenska Bostäder att upplåta den aktuella lägenheten till henne och att hyresavtalet i enlighet med avtalslagens bestämmelser därmed är ogiltigt. Det

är således utifrån frågan om avtalets ogiltighet som Högsta domstolen har att göra sin prövning.

Det är Svenska Bostäders mening att skyddsbestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken inte omfattar hyresavtal som vid tiden för överlåtelsen är ogiltiga. Regeln i jordabalken om make/maka/sambos övertaganderätt är inte överordnad de avtalsrättsliga principerna inom sitt tillämpningsområde. Tvärtom är avtalslagens ogiltighetsregler tvingande och det finns därmed inget avtal att överlåta, se utlåtande av Erika P Björkdahl som är ingivet i tingsrätten och som åberopats i målet.

*Den i målet relevanta rättsliga regleringen och tillämpning av 12 kap 47 § 2 st jordabalken*

11. Heisam Elia påstår felaktigt att Svenska Bostäder skulle tagit ett aktivt beslut att föra förlängningstalan, agerat därefter för att sedan "ängra sig". Detta påstående ska lämnas helt utan avseende. Precis såsom tidigare redogjorts för har Svenska Bostäder haft att välja mellan att föra en förlängningstalan i hyresnämnden eller ge in en fastställelsetalan till tingsrätten, där tingsrätten har att fastställa att avtalet är ogiltigt och att hyresgästen har att avflytta från lägenheten. Såsom motparten anför är det vanliga förfarandet vid uppsägning av hyresavtal att uppsägningen prövas av hyresnämnden. Skälet härför är att hyresgäst vanligen har besittningsskydd som ska prövas av hyresnämnden. Gentemot motpartens påståenden menar Svenska Bostäder att det inte är ett vanligt förfarande att hyresvärden anmodar make/maka/sambo att avflytta enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken vid uppsägningar på grund av svikligt förledande och där det i förlängningstvisten konstateras att hyresavtalet tillkommit genom svikligt förfarande, se bl.a. vad som anges nedan.

Heisam Elia gör vidare gällande att så fort en hyresvärd vidtar en uppsägning enligt 12 kap 46 § jordabalken är denne hänvisad till att anmoda personer som hyresvärden inte vill överlåta avtalet till och som kan omfattas av 12 kap 47 § 2 st jordabalken att avflytta. Detta är felaktigt. Förfarandet där hyresvärd säger upp hyresgäst till hyrestidens utgång enligt 12 kap 46 § jordabalken men inte anmodar make/maka/sambo enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken är bl.a. förutom i förevarande typer av mål, även i de situationer där en hyresgäst påstår sig ha en sambo eller personen som bor i lägenheten påstår sig vara sambo. I en sådan situation skulle enligt Heisam Elias påstående en hyresvärd vara skyldig att anmoda den påstådda sambon för att inom

ramen för övertagandeprocessen enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken få prövat om den påstådda sambon är sambo och därmed har rätt att överta lägenheten. Även i dessa situationer väljer dock en hyresvärd ofta att inte anmoda den påstådda sambon utan istället begära verkställighet av beslutet i förlängningstvisten, innebärande att frågan om den påstådda sambon är att anse som sambo därmed får prövas inom ramen för en tingsrättsprocess. Även i dessa situationer skulle dock hyresvärden kunna välja att ge in en fastställsetalan liknande aktuell talan. Något hinder mot att först säga upp enligt 12 kap 46 § jordabalken för att därefter avstå från att göra en prövning enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken och istället föra talan i tingsrätten föreligger således inte.

Det är, enligt Svenska Bostäders uppfattning därmed så att en förlängningstalan i hyresnämnden inte alltid medför att en hyresvärd har att anmoda make/maka/sambo/påstådd sambo att avflytta från lägenheten och få frågan prövad inom ramen för skyddsbestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken.

Det bör även återigen påpekas att lagstiftaren i samband med hyreslagens bestämmelser inte har behandlat frågan om vad som gäller om avtal tillkommit genom svek och därmed är ogiltiga.

14. Det är riktigt att 12 kap 47 § 2 st jordabalken avser situation när make/maka/sambo inte har rätt till förlängning av hyresavtalet och bestämmelsen omfattar tvister enligt 12 kap 46 § jordabalken. Såsom anförts ovan och i överklagande och ansökan om prövningstillstånd hänför sig bestämmelsen i 12 kap 46 § jordabalken till de situationer där det vid upphörandetillfället finns ett giltigt hyresavtal med den ursprungliga hyresgästen. Bestämmelsen omfattar inte den nu aktuella situationen avseende ogiltigt avtal.

Det är i sig i målet ostridigt att Svenska Bostäder inte anmodat Heisam Elia att avflytta enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken och därmed inte heller hänskjutit frågan till hyresnämnden. Svenska Bostäder anser att någon anmodan och därmed hänskjutande till hyresnämnden inte har erfordrats eftersom Heisam Elia inte kan överta hyresavtalet enligt jordabalkens regler enär det inte finns något hyresavtal att överta eftersom avtalet är ogiltigt.

15. Heisam Elia påstår att Svenska Bostäder tillställt honom en anmodan att avflytta men först 2018-05-16. Det ska här tydliggöras att Svenska Bostäder inte anmodat

Heisam Elia att avflytta i enlighet med 12 kap 47 § 2 st jordabalken utan brevet var en upplysning till Heisam Elia att Svenska Bostäder — utifrån den omständigheten att Sara Elia Aryas avtal upphört att gälla och att avtalet är ogiltigt samt att Heisam Elia inte fått överta lägenheten — var skyldig att avflytta annars skulle Svenska Bostäder inge verkställighet av hovrättens beslut.

*Ogiltigheten hindrar tillämpningen av 12 kap 47 § 2 st jordabalken*

19. 12 kap 47 § 2 st jordabalken omfattar inte varje tvist enligt 12 kap 46 § jordabalken. Det är Svenska Bostäders mening att bestämmelsen inte omfattar den nu aktuella situationen där ett ogiltigt hyresavtal tillkommit genom ett, såsom i detta fall konstaterat, svikligt förfarande från hyresgästen. Såsom ovan anförts omfattar bestämmelsen inte heller de tvister enligt 12 kap 46 § jordabalken där hyresgästen påstår sig ha en sambo.
20. Att bestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken innebär ett tvångsvis överförande av hyresavtalet till make/maka/sambo är en specialreglering som enbart gäller de avtal som vid tiden för överlåtelsen är giltiga. Såsom anförts ovan har lagstiftaren inte berört regelns giltighet vid ogiltiga hyresavtal. Regeln i jordabalken är, såsom anförts tidigare, inte överordnad de avtalsrättsliga principerna. Jordabalkens bestämmelser är subsidiära i förhållande till avtalslagens bestämmelser om ogiltighet.
21. Heisam Elia påstår att eftersom övertaganderätten enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken föreligger vid förverkande av hyresavtal så gäller övertaganderätten även vid ogiltigt hyresavtal. Det finns dock en oerhört stor skillnad mellan "förverkandesituationen" och "ogiltighetssituationen". Ett förverkat avtal är inte detsamma som ett ogiltigt avtal. Vid förverkande av hyresavtal sägs hyresavtalet upp för att upphöra i förtid. Hyresavtalet är ursprungligen giltigt och giltigt vid uppsägningen. Förverkande av hyresavtalet innebär att avtalet upphör utan att hyresvärden behöver iakta hyreslagens regler om uppsägningstider. Att 12 kap 47 § 2 st jordabalken blir tillämpligt vid förverkandesituationer beror således på att ett giltigt hyresavtal föreligger vid upphörandetidpunkten och inte såsom i det nu aktuella målet där avtalet aldrig varit ett giltigt avtal och inte heller är ett giltigt avtal vid upphörandetidpunkten. Lagstiftaren har även särskilt angett att bestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken ska gälla vid förverkande av avtal. Däremot har inte angetts att bestämmelsen gäller vid den



nu aktuella situationen. Det bör återigen anmärkas att ett hyresavtal är ett förmögensrättsligt avtal.

22. I motsats till vad Heisam Elia angett finns det starka och sakliga skäl att göra skillnad mellan ogiltiga hyresavtal och förverkade hyresavtal. Vid förverkande av hyresavtal är utgångspunkten att hyresgästen ursprungligen har erhållit avtalet genom att lämna korrekta uppgifter till hyresvärden. Vid uppsägning på grund av förverkande krävs att hyresvärden tillställer hyresgästen en uppsägning och att uppsägningen prövas av antingen hyresnämnd eller kronofogdemyndigheten/tingsrätt. Uppsägning på grund av förverkande kan ske på grund av störning, bristande betalning, otillåten andrahandsuthyrning etc. Det är således frågor som rör hyresgästens skyldigheter som hyresgäst under hyrestiden.

När ett hyresavtal är ogiltigt föreligger överhuvudtaget inget avtal. Här handlar det om en situation som "hyresgästen" skapat inför ingåendet av hyresavtalet, inte under själva tiden som "hyresgästen" bor i lägenheten. De omständigheter som medfört att avtalet ingåtts har varit oriktiga och om hyresvärden hade haft kännedom om dessa omständigheter vid avtalets ingående hade något avtal överhuvudtaget aldrig ingåtts. Det går således överhuvudtaget inte att jämföra situationen vid förverkande av hyresavtal med situationen vid ett ogiltigt hyresavtal på sätt som motparten har gjort.

Vidare är det inte möjligt att jämföra förverkandesituationerna med ogiltighetsituationerna med beaktande av de olika konsekvenser en talan i tingsrätten får i de olika situationerna. Om en hyresvärd säger upp en hyresgästs hyresavtal på grund av förverkande till omedelbart upphörande har hyresvärden möjlighet att föra sin talan vid kronofogdemyndigheten, tingsrätten eller i hyresnämnden. Oavsett var hyresvärden väljer att driva förverkandefrågan kan det förverkade avtalet i dessa situationer överlåtas till make/maka/sambo.

Vid ogiltighetssituationen fastställer däremot tingsrätten att hyresavtalet är ogiltigt. Något hyresavtal har överhuvudtaget inte funnits och finns inte. I denna situation har make/maka/sambo ingen rätt att överta hyresavtalet enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken. Avtalet är ogiltigt och make/maka/sambo måste avflytta från lägenheten.



Det är, såsom framgår ovan, en avsevärd skillnad mellan följderna av uppsägning som sker på grund av förverkande och ett hyresavtals ogiltighet. Det går därför inte som motparten har gjort gällande, att anse att skyddsbestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken ska tillämpas på samma sätt i de båda situationerna.

Såsom Svenska Bostäder tidigare anfört strider det mot rättsmedvetandet att låta ett från början genom vilseledande tillkommet avtal få överlåtas till make/maka/sambo. Den prövningen som görs av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med övertagande make/maka/sambo avser endast vandel och ekonomiska förhållanden. För att hinder mot överlåtelsen ska föreligga på grund av att avtalet är ogiltigt krävs sannolikt att hyresvärden visar att make/maka/sambo medverkat vid det ogiltiga avtalets tillkomst. Detta är i praktiken inte möjligt om det ogiltiga avtalet träffats av hyresgästen ensam.

23. När det gäller ogiltiga avtal som uppkommit genom vilseledande och svikligt förfarande skulle en övertaganderätt kunna medföra att möjligheten att överta lägenheten legaliserar förfarandet och därmed legalisera svarta lägenhetsaffärer, skenbyten etc. Ett övertagande enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken innebär även i de flesta fall att den ursprungliga hyresgästen bor kvar i lägenheten trots att denne svikligen förlett hyresvärden. Skulle däremot ett giltigt hyresavtal överlåtas enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken efter förverkande på grund av störningar, brottslig verksamhet eller bristande betalningar kan hyresvärden säga upp hyresavtalet på nytt om beteendet fortgår efter överlåtelsen till make/maka/sambo. Hyresvärden är således bevarad rätten att säga upp avtalet om det otillåtna beteendet fortgår. Detta är inte möjligt vid överlåtelse av ett ogiltigt avtal till make/maka/sambo. Någon möjlighet att säga upp make/maka/sambo som övertagit ett ogiltigt hyresavtal, trots att hyresgästen som svikligen förlett hyresvärden att upplåta bostadslägenheten fortfarande bor kvar, finns inte.
24. Heisam Elia påstår vidare att bevisvärigheterna vid ogiltighetssituationen inte är svårare än de som förekommer i många förverkandefall. Återigen måste betonas att i förverkandesituationer sker händelserna som föranleder förverkandet under själva hyresförhållandet. I flertalet fall handlar det om otillåten andrahandsuthyrning, bristande betalning, störningar, brottslig verksamhet i lägenheten etc. Det synes i dessa situationer vara tämligen klart om en make/maka/sambo kände till den otillåtna andrahandsuthyrningen eller den brottsliga verksamheten som pågick i lägenheten

under tid som make/maka/sambo gör gällande att även denne bodde i lägenheten. Vid förverkande sker ofta uppsägning i anslutning till aktuell händelse.

Det ligger i sakens natur att part som ingår ett ogiltigt avtal i möjligaste mån döljer sitt förfarande. Bevissvårigheter vid sådant förfarande kan inte jämföras med bevisvårigheter vid t.ex. störningar. Vid störningar är bevisvårigheterna annorlunda än vid exempelvis svikligt beteende. Om grannar inte kan eller vill vittna kan störningarna exempelvis bevisas genom att hyresvärdens personal eller störningsombudsmän redogör för iakttagelser.

Vid uppsägning på grund av att hyresgästen avsiktligt genom svikligt beteende förmått hyresvärden att upplåta bostadslägenhet till denne är det i sig höga och svåra beviskrav att visa att någon erhållit ett hyresavtal genom svikligt förfarande. Det är i sådan situation omöjligt för hyresvärden att veta om make/maka/sambo varit delaktiga i det vilseledande förfarandet. Make/maka/sambo förekommer dessutom ytterst sällan i kontakterna med hyresvärden i samband med upplåtelse av hyresrätt. Detta medför i sig inte att make/maka/sambo inte kan ha varit delaktig i det vilseledande förfarandet. Bevissvårigheterna avseende make/maka/sambos kännedom om det ogiltiga avtalet är dock oerhört höga. Såsom anges ovan under punkt 22 strider det mot rättsmedvetandet att ogiltiga avtal får överlåtas.

I aktuellt mål erhöll Sara Elia Arya lägenheten 2013 och uppsägning skedde ca tre år senare, dvs. 2016. Vid tidpunkten för uppsägningen av hyresavtalet och prövning av Sara Elia Aryas hyresavtal i hyresnämnd och hovrätt var Heisam Elia inte folkbokförd i lägenheten. Det är i sig i princip omöjligt att bevisa att en make/maka/sambo som vid tidpunkten för avtalets ingående kanske inte ens var make/maka/sambo kände till omständigheterna vid hyresavtalets ingående på sådant sätt att dessa omständigheter ska kunna läggas make/maka/sambo till last vid en prövning flera år senare.

25. Av Svea hovrätts beslut (mål ÖH 3131-17) har fastställts att Sara Elia Arya avsiktligt genom svikligt förfarande förmått Svenska Bostäder att upplåta hyresrättslägenheten till henne. De vilseledande uppgifterna bestod i att Sara Elia Arya uppgav att hon innehade hyreskontrakt på en lägenhet, trots att Sara Elia Arya inte innehade och aldrig hade innehaft något hyresavtal som motsvarar en verklig lägenhet på Rimbogatan 8. Sara Elia Arya hade således inte någon lägenhet att lämna i byte mot lägenheten hon erhöll på Karlaplan 6. Skenbyte är en sådan situation som just

åtgärderna mot handel av hyreskontrakt tar sikte på eftersom det vid skenbyte ofta förekommer ersättning för att få handlingarna utvisande att man innehar ett hyresavtal trots att något sådant inte föreligger. Svenska Bostäder har dock ingen kunskap om huruvida ekonomisk ersättning utgetts för lägenheten och har inte heller påstått att ersättning utgetts.

26. Ett ogiltigt avtal ska inte behandlas på samma sätt som ett förverkat avtal. Skälet är främst att rättshandlingen (avtalet) inte får göras gällande då omständigheterna vid dess tillkomst varit sådana att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om dessa åberopa rättshandlingen, jfr 3 kap 33 § avtalslagen. Tingsrätten har i sin dom funnit att det skulle strida mot tro och heder att åberopa hyresavtalet. Tingsrättens slutsats i denna del överensstämmer dock inte med att tingsrätten kommer fram till att avtalet får överlåtas. Som ovan angetts är skillnaden vid övertagande av ett förverkat avtal att make/maka/sambo endera inte godtas vid skälighetsbedömningen eller att avtalet på nytt kan sägas upp om samma grund för uppsägning på nytt uppkommer. Konsekvenser av att hyresrätten vid ogiltigt avtal får övertas av make/maka/sambo är att det svikliga förfarande "läks". Det går således inte såsom motparten gör gällande att jämföra ogiltighetsfallen med förverkandefallen. Svenska Bostäder vidhåller att det strider mot rättsmedvetandet att ett ogiltigt hyresavtal ska kunna överlåtas med följd att ursprunglig hyresgäst kan bo kvar i lägenheten eller genom senare överlåtelse exempelvis genom bodelning åter kan erhålla hyresrätten till lägenheten och därmed läka ogiltigheten.
27. Såsom Heisam Elia anför är det ett principiellt avgörande om hyresrätten till lägenhet som erhållits genom vilseledande uppgifter får övertas. Även om det i hyresnämnderna förekommer ett relativt stort antal ärenden där vilseledande uppgifter lämnats för att erhålla en hyresrätt innebär det dock inte att det som motparten påstår "skulle få mycket stora konsekvenser för hyresgäster i allmänhet om ogiltighet skulle innebära att övertaganderätten enligt 12 kap 47 § 2 JB sätts ur spel". "Allmänheten" lämnar inte vilseledande uppgifter vid ingående av hyresavtal. Heisam Elia menar även att åberopandet av ogiltighet skulle skapa ett "kryphål", dvs. möjlighet att kringgå hyreslagens bestämmelser om rätt att överta hyresavtalet. Den av motparten angivna grundläggande rättigheten att få sin rätt att överta avtalet prövad tas möjligen bort från ett fåtal personer men kvarstår för alla avtal som inte tecknats genom vilseledande uppgifter, dvs. ingen förändring skulle ske vad avser nuvarande övertaganderätt vid avtal som sagts upp av annan orsak än sviklig förfarande.

Vidare menar Svenska Bostäder att en make/maka/sambo otillbörligt gynnas om 12 kap 47 § 2 st jordabalken skulle bli tillämplig i de fall ett hyresavtal är ogiltigt men hyresvärden valt att använda sig av hyresnämndsförfarandet istället för att inge stämningsansökan till tingsrätten. Om övertagande skulle vara möjligt vid ogiltigt hyresavtal i de fall hyresvärden använt sig av hyresnämndsförfarandet skulle make/maka/sambo sättas i en bättre situation än om hyresvärden valt att gå till tingsrätten. Detta kan inte vara rimligt. Om hyresvärden väljer att föra en fastställelsealan i tingsrätten om avtalets ogiltighet och får bifall till sin talan föreligger ingen rätt till övertagande enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken för make/maka/sambo.

Vad avser motpartens exempel om inflyttande medboende som inte får överta lägenheten då hyresgästen före deras sammanboende lämnat vilseledande uppgifter får anges att detta inte torde vara särskilt vanligt förekommande. Att den medboende i ett fåtal fall inte får överta lägenheten uppvägs av den allmänt rättspolitiska betydelse det har att överlåtelse inte medges när lägenhet erhållits genom s.k. svart lägenhetsaffär. Vidare har den inflyttande medboende ingen rätt att överta i de fall hyresvärden väljer att gå till tingsrätten och får fastställt att hyresavtalet är ogiltigt. Ett ogiltigt avtal är en nullitet och har aldrig ägt rum. I denna situation spelar det ingen roll om make/maka/sambo är i god tro. Något övertagande enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken kan inte ske. Detta oavsett när make/maka/sambo flyttade in i lägenheten. Motparten synes vilja skydda de personer som vare sig de är medvetna eller omedvetna om en oriktig lägenhetsaffär, när de vid en prövning i hyresnämnden inte får överta lägenheten. Tvärtemot vad motparten anser torde det vara i samhällets intresse att inte främja förfarandet.

28. Motpartens påstående att ärendena om vilseledande blivit vanligare de senaste 5–6 åren gör det än viktigare att stävja förfarandet.

Hyresnämndsprocessen är generellt enklare än tingsrättsprocessen. Det bör dock påpekas att bevisningen vanligen är omfattande i ärenden som avser vilseledande. Parterna har i dessa ärenden vanligen ombud även i hyresnämnden. Det är hyresvärdens mening att den sociala skyddslagstiftningen inte ska omfatta mål där vilseledande av hyresvärden för att förmå denne att teckna hyresavtal förekommer.

Hyreslagstiftningen utgår i sin helhet ifrån att hyresgästen erhållit hyresavtalet på ett korrekt sätt. Skyddslagstiftningen har tillkommit för att inte enstaka grannar ska

kunna påstå störningar enbart i syfte att "bli av" med grannen eller att en hyresvärd säger upp sina hyresgäster av chikanösa skäl. Den sociala skyddslagstiftningen är inte tänkt att värna om de personer som erhåller ett hyresavtal genom att avsiktligt vilseleda hyresvärden för att förmå hyresvärden att upplåta en hyreslägenhet. Denna situation är inte skyddsvärd.

Om Högsta domstolen finner att 12 kap 47 § 2 st jordabalken är tillämplig i aktuellt fall och att hyresavtalets ogiltighet inte övertagits av Heisam Elia innebärande att hovrättens dom står fast kommer detta att medföra att hyresvärdar framöver kommer välja den mer tidskrävande och kostsamma processen i tingsrätten eftersom 12 kap 47 § 2 st jordabalken överhuvudtaget inte kan bli tillämplig i dessa situationer.

32. Motparten har vid flera tillfällen anfört att Svenska Bostäder bytt spår och menat att de inte först kan använda sig av hyresnämndsfarfarande och därefter tingsrättsförfarandet. Precis som Håkan Julius funnit finns det inga hinder mot att föra sin talan precis såsom Svenska Bostäder har gjort. Något sämre skydd för Heisam Elia i denna situation än vad som förevarit om Svenska Bostäder valt tingsrättsprocessen från början föreligger inte.

Även vid uppsägning av hyresavtal i andra situationer än nu aktuell situation är en hyresvärd oförhindrad att föra talan mot hyresgästen såväl i tingsrätten som i hyresnämnden eller i vissa fall parallellt. En förlängningstalan kan ha påbörjats i hyresnämnden. Under tiden som ärendet prövas i hyresnämnden eller i hovrätten uppstår en förverkandesituation, t.ex. obetalda hyror. Hyresvärden är i den situationen oförhindrad att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande och hänskjuta tvisten till tingsrätten, trots att hyresgästens besittningsskydd prövas av hyresnämnd. En störande hyresgästs hyresavtal kan prövas parallellt i tingsrätt och hyresnämnd.

Såsom anförts ovan, under punkt 11, förekommer även i andra situationer att hyresvärden först använder sig av hyresnämndsförfarandet och därefter tingsrättsförfarandet. Så är t.ex. fallet vid påstådd sambo där hyresvärden inte väljer att reservationsvis anmoda den påstådda sambon att avflytta enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken utan istället prövar frågan om samboförhållandet inom ramen för en avhysningsprocess.

33. Heisam Elias påstående att en hyresvärd taktiskt skulle kunna välja att hyresavtalet är ogiltigt i de situationer som hyresvärden inte kan motsätta sig en överlåtelse faller på sin egen orimlighet. Det synes här som att Heisam Elia bortsett från det faktum att vid mål om hyresavtals ogiltighet krävs att en prövning har gjorts av detta av en domstol. En uppsägning för prövning av hyresgästens besittningsskydd eller fastställsetalan på grund av hyresavtals ogiltighet kräver omfattande bevisning och har ingen klar utgång. Tvärtom är dessa typer av mål svåra ur bevishänseende. Påståendet att en hyresvärd skulle söka finna ett skäl att åberopa ett hyresavtals ogiltighet i de fall där sådana helt saknas enbart för att en make/maka/sambo inte ska få rätt att överta ett hyresavtal enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken synes helt grundlöst och risken för detta måste vara obefintlig. Därtill kommer att en prövning av hyresvärden skäl måste göras av hyresnämnd eller tingsrätt. Motpartens farhågor i denna del kan således lämnas helt utan avseende.

Vidare är det Svenska Bostäders mening att bestämmelsen 12 kap 47 § 2 st jordabalken inte tillämpas då avtalet är ogiltigt och inte finns. Det kan därmed inte övertas av Heisam Elia. Någon prövning enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken kan inte göras vid ogiltighetsfall.

#### *Håkan Julius utlåtande*

35. Heisam Elia gör gällande att den av Håkan Julius förespråkade lösningen inte omfattas av aktuellt mål och verkar härvidlag göra gällande att Svenska Bostäder inte har gjort gällande att hyresavtalet är ogiltigt om Heisam Elia övertagit hyresavtalet.

Svenska Bostäder har som grund för sin talan hävdatt att hyresavtalet är ogiltigt. Detta innebär att avtalet inte kan överlåtas enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken. Dock om avtalet skulle kunna överlåtas enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken innebär detta givetvis även att det är det ogiltiga hyresavtalet som överläts, varför hyresavtalet alltså är ogiltigt. Det ligger inom betydelsen av att Svenska Bostäder åberopat att hyresavtalet är ogiltigt. Svenska Bostäder har aldrig vidgått att hyresavtalet skulle vara giltigt för den händelse att hyresavtalet överlätts enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken. Den av Håkan Julius förespråkade lösningen ryms således inom den talan som Svenska Bostäder för.



Motparten gör gällande att ny omständighet åberopats av Svenska Bostäder. Av bl.a. litteraturen framgår att det alltid är fråga om samma sak när de båda grunderna har samma rättsföljd. Om en ny omständighet åberopas och detta inte medför att det blir fråga om en annan rättsföljd än vad som ursprungligen yrkats är det heller inte fråga om någon ändring av saken. Rättsföljden av att hyresavtalet är ogiltigt och därmed inte kan överlåtas är att Heisam Elia ska förpliktigas att avflytta från lägenheten. Rättsföljden om det ogiltiga hyresavtalet har överlåtits till Heisam Elia är att avtalet fortfarande är ogiltigt och någon rätt att kvarstanna i lägenheten finns inte, varför Heisam Elia ska förpliktigas att avflytta från lägenheten. Oavsett om Högsta domstolen finner att överlåtelse inte kan ske enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken då hyresavtalet är ogiltigt eller om Heisam Elia övertagit ett ogiltigt hyresavtal innebär båda omständigheterna att Heisam Elia har att avflytta från lägenheten. Rättsföljden är således densamma i båda fallen. Någon ny omständighet eller ny grund för talan har således inte framförts. Omständigheterna medför inte någon ändring av talan, varför motpartens invändning i denna del ska lämnas utan bifall.

36. Vidare har motparten hävdats att Håkan Julius resonemang vad gäller preklusion inte kan stämma. Det måste här noteras att tingsrätten i aktuellt mål, på sid 11 andra stycket, i frågan om avtalets giltighet anför följande:

*"Om en hyresnämnd i en förlängningstvist beslutar om förlängning, gäller beslutet enligt 12 kap. 51 § andra stycket som ett avtal om fortsatt uthyrning och omständighet som hade kunnat åberopas i målet eller ärendet prekluderas. I detta fall har Svea hovrätt i mål nr ÖH 3131-17 dock beslutat att inte förlänga hyresavtalet."*

Precis så som tingsrätten funnit samt av vad som framgår av Håkan Julius utlåtande kan en omständighet, som hade kunnat åberopas i målet, inte åberopas om hyresnämnden eller hovrätten beslutar om förlängning av hyresavtalet. I aktuellt beslut har dock Svea hovrätt funnit att inte förlänga hyresavtalet. Svenska Bostäder är därmed oförhindrad att åberopa avtalets ogiltighet i nämnda process.

Det är således tydligt att Håkan Julius, som har gedigen erfarenhet från såväl hyresnämnd som hovrätt, i dessa frågor helt korrekt kommit till slutsatsen att det inte finns några hinder att åberopa ogiltigheten av avtalet mot Heisam Elia i aktuellt mål. Detta har ju även tingsrätten konstaterat.



Motparten söker föra resonemang kring den situationen att om frågan om övertagande enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken hade prövats och om övertagande av hyresavtalet och rätten till förlängning då hade bifallits, hade preklusion inträtt. Eftersom någon prövning av 12 kap 47 § 2 st jordabalken inte har skett i aktuellt fall saknar det förda resonemanget och den tänkta situation helt betydelse i målet.

37. Heisam Elia påstår även att Håkan Julius ståndpunkt och Svenska Bostäders inställning medför att hyresvärden skulle kunna åberopa en ogiltighet för all framtid och att detta skulle skapa en orimlig situation för människors liv. Svenska Bostäder uppmanade Heisam Elia att avflytta från lägenheten ca 3 månader efter att Svea hovrätt meddelat beslut om att Sara Elia Aryas hyresavtal hade upphört och ingav ansökan om fastställsetalan och förpliktelse att avflytta från lägenheten mot Heisam Elia ca fyra månader därefter. Någon lång tid har således inte förflutit. Det har således inte varit förenat med någon ovisshet för Heisam Elia hur Svenska Bostäder skulle agera.

Det bör dock noteras att redan idag kan en hyresvärd åberopa händelser som ligger långt tillbaka i tiden som grund för uppsägning av ett hyresavtal och som i så fall också kan anses skapa en osäkerhet för människors rätt till sin bostad. Högsta domstolen har t.ex. i NJA 2008 s 243, fastslagit vid bedömningen av om särskilt allvarlig störning ska anses föreligga att den omständigheten att det förflutit ca 2,5 år mellan händelsen och uppsägningen inte ansågs utgöra för lång tid för att uppsägning skulle kunna ske.

38. Ett övertagande enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken skulle innebära att make/maka/sambo övertagit det ogiltiga hyresavtalet och därmed kan ogiltigheten även åberopas mot make/maka/sambo.

Även om Heisam Elia skulle anses ha övertagit hyresavtalet enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken är Svenska Bostäder oförhindrad att åberopa avtalets ogiltighet mot Heisam Elia.

Såsom anförts ovan och tidigare i målet så prekluderas inte en omständighet vid upphörande av hyresavtal. Ett avtal som är ogiltigt vid dess ingående är även ogiltigt mot tredje man även om tredje man var i god tro. Det medför att även om Heisam Elia skulle varit i god tro och även om hyresavtalet har övertagits av Heisam Elia så är

hyresavtalet alltså ogiltigt och något avtal föreligger således inte varför Heisam Elia ska förpliktigas att avflytta från lägenheten. 12 kap 47 § 2 st jordabalken kan således inte på något sätt "läka" ett ogiltigt hyresavtal utan har hyresavtalet övertagits har ett ogiltigt hyresavtal övertagits. Ett ogiltigt hyresavtal medför ingen rätt för Heisam Elia att bo kvar i lägenheten utan Heisam Elia ska förpliktigas att avflytta.

Inte heller medför den omständigheten att överlåtelse sker på grund av att anmodan enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken eller hänskjutande till hyresnämnden inte har skett i enlighet med 12 kap 49 § 2 st jordabalken att omständigheten prekluderas. Att avtalet överläts i en sådan situation innebär inte att hyresvärden är förhindrad att göra gällande att hyresavtalet är ogiltigt på grund av svek senare. Svenska Bostäder är alltså oförhindrad att återropa avtalets ogiltighet mot Heisam Elia.

### **Slutförande av talan**

Hyresavtalet med Sara Elia Arya är ogiltigt då hyresavtalet tillkommit genom att Sara Elia Arya avsiktligt vilselett Svenska Bostäder att upplåta en lägenhet till henne. Ett ogiltigt avtal innebär enligt avtalslagens bestämmelser att händelsen aldrig har inträffat. Ett avtal som aldrig ingåtts kan inte överlåtas. Avtalslagens bestämmelser om ogiltighet tar över skyddsbestämmelsen angående överlåtelse i 12 kap. 47 § 2 st jordabalken.

Bestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken tar sikte på att det finns ett giltigt hyresavtal mellan hyresgästen och hyresvärden. Enligt allmänna avtalsrättsliga regler kan en från avtalet utomstående person inte ha bättre rätt till avtalet än den ursprungliga avtalsparten. Med utgångspunkt från att avtalslagen är överordnad de hyresrättsliga skyddsreglerna om avtals giltighet kan inte heller en ny avtalspart (make/maka/sambo) få bättre rätt till avtalet än vad den ursprungliga avtalsparten hade om avtalet är ogiltigt och avtalet inte längre existerar. Det saknar därvidlag helt betydelse när en make/maka/sambo får kännedom om situationen.

Den omständigheten att någon anmodan inte har skickats av Svenska Bostäder innebär inte att Svenska Bostäder har fråntagits möjligheten att återropa att Heisam Elia ska avflytta från lägenheten på grund av hyresavtalets ogiltighet. Frågan om avtalets giltighet har inte enligt Svenska Bostäders mening prekluderats enligt 12 kap 51 § 2 st jordabalken.

I och med att hyresavtalet är ogiltigt kan denna ogiltighet även göras gällas gällande mot Heisam Elia. Skyddsbestämmelsen i 12 kap 47 § 2 st jordabalken kan orimligen medföra att denna bestämmelse tar över avtalslagens reglering och medföra att ett hyresavtals ogiltighet inte kan åberopas mot make/maka/sambo.

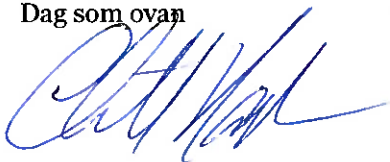
Det kan utifrån ovan anført resonemang enligt Svenska Bostäders uppfattning inte vara rimligt att en make/maka/sambos övertaganderätt av hyresavtalet ska vara avhängig av om hyresvärden väljer den mer förmånliga hyresnämndensprocessen för uppsägning av hyresavtalet och 12 kap 47 § 2 st jordabalken därmed skulle bli tillämplig eller väljer tingsrättsprocessen för att fastställa avtalets ogiltighet och något övertagande enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken därmed inte kan göras gällande.

Precis såsom Håkan Julius anser har Heisam Elia, om denne övertagit hyresavtalet enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken, övertagit ett ogiltigt hyresavtal. Ett övertagande enligt 12 kap 47 § 2 st jordabalken läker inte avtalets ogiltighet. Därmed är Svenska Bostäder oförhindrad att åberopa avtalets ogiltighet mot Heisam Elia.

Om de tvingande reglerna i avtalslagen om avtals ogiltighet inte skulle gälla i aktuell situation kommer detta innebära att skenbyten och svarthandel med lägenheter kan fortgå då hyresgästen vid en uppsägning kan tillse att det finns en make/maka/sambo och på så sätt få bo kvar i lägenheten.

Oavsett om hyresavtalet är ogiltigt och därmed inte kan överlåtas eller om hyresavtalet är ogiltigt och ett ogiltigt hyresavtal har överlåtits på Heisam Elia har Heisam Elia att avflytta från lägenheten i enlighet med Svenska Bostäders yrkande.

Dag som ovan



Christel Hackman

Advokat

## KOSTNADSRÄKNING

Högsta domstolen, JS 22

Mål nr T 885-21; AB Svenska Bostäder ./ Heisam Elia

Arbetsredogörelse enligt bifogad specifikation, bilaga.

### ARVODE

39 timmar à 3.500 kr                      136 500 kr

**MOMS 25 %**                                      34 125 kr

*Delsumma*                                      *170 625 kr*

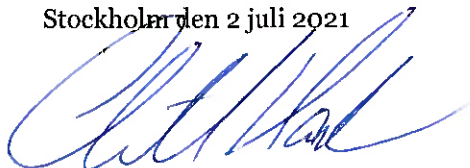
### UTLÄGG

Rättsligt utlåtande  
Håkan Julius                                      30 000 kr

**SUMMA ERSÄTTNING              200 625 kr**

=====

Stockholm den 2 juli 2021



Christel Hackman

Advokat

<b>Datum</b>	<b>Notering</b>
2021-01-19	Genomgång av hovrättens dom. Upprättat mail till klient.
2021-01-26	Telefonmöte med klient ang överklagande.
2021-01-29	Telefonsamtal med Håkan Julius. Upprättat mail till klient.
2021-02-01	Genomgång av mail från klient. Upprättat mail till klient.
2021-02-04	Påbörjat upprättande av begäran om prövningstillstånd och överklagande.
2021-02-07	Fortsatt arbete med begäran om prövningstillstånd och överklagande.
2021-02-08	Fortsatt arbete med begäran om prövningstillstånd och överklagande. Översänt överklagandeskrift till klient.
2021-02-11	Genomgång av mail från klient, ang överklagandeskrift. Justerat överklagandeskrift.
2021-02-15	Genomgång av utlåtande från Håkan Julius. Fortsatt arbete med begäran om prövningstillstånd och överklagandeskrift. Upprättat mail till klient. Telefonsamtal från klient. Insänt begäran om prövningstillstånd och överklagandeskrift till hovrätten.
2021-02-16	Upprättat mail till hovrätten ang överklagandet inkommit.
2021-05-14	Genomgång av HD beslut, prövningstillstånd meddelas. Genomgång av handling från HD ang fortsatta handläggningen. Upprättat mail till klient ang detta. Genomgång av svarsmail från klient.
2021-06-21	Genomgång av handling från Högsta Domstolen, ab 7. Upprättat mail till klient.
2021-06-28	Påbörjat upprättande av inlaga med bemötande av motpartens yttrande ab 7 och slutförande av talan.
2021-06-29	Upprättat mail till Håkan Julius ang motpartens inlaga om dennes utlåtande. Genomgång av svarsmail. Fortsatt arbete med inlaga med bemötande av motpartens yttrande ab 7 och slutförande av talan.
2021-06-30	Fortsatt arbete med inlaga med bemötande av motpartens yttrande ab 7 och slutförande av talan.
2021-07-01	Fortsatt arbete med inlaga med bemötande av motpartens yttrande ab 7 och slutförande av talan. Översänt inlaga till klient.
2021-07-02	Genomgång av mail från klient. Insänt inlaga till HD.