

Högsta domstolen
Enhet 2 JS 22

Stockholm den 30 augusti 2021

HÖGSTA DOMSTOLEN

INKOM: 2021-08-30
MÅLNR: T 885-21
AKTBIL: 12

Endast via e-post:
hogsta.domstolen.enhet2@dom.se

YTTRANDE, MÅL NR T 885-21

Aktiebolaget Svenska Bostäder ./ Heisam Elia

Som ombud för Heisam Elia får vi härmed avge följande yttrande över Svenska Bostäders yttrande, aktbilaga 10.

Inledningsvis kan noteras att Svenska Bostäders yttrande i stora delar utgörs av upprepningar av vad som redan anförts i överklagandet. I den mån ett påstående i Svenska Bostäders yttrande inte på nytt bemöts hänvisas till vad vi anförde i vårt tidigare yttrande. I den mån något påstående från Svenska Bostäders sida inte heller bemöts nedan är Heisam Elias inställning att påståendena bestrids.

Det ska också redan inledningsvis understrykas att Svenska Bostäders yttrande innehåller ett antal sakfel och felaktiga återgivanden av vad Heisam Elia har anförde i målet. Dessa felaktigheter kommer att bemötas i detta yttrande.

Varje punkt i detta yttrande inleds med en siffra inom parentes. Siffran inom parentes anger numret på den punkt i Svenska Bostäders senaste yttrande som bemöts. Detta i syfte att underlätta jämförelsen av parternas argumentation i de olika frågorna.

Utveckling av talan – bemötande av hyresvärdens yttrande, ab 10

1. (4-5) Vad Svenska Bostäder anfört i denna del är upprepningar och vi hänvisar därför i denna del till vårt tidigare yttrande.
2. (7) Heisam Elia vidhåller att hovrätten inte har tagit ställning till avtalets giltighet. Heisam Elia anser vidare att det tydligt följer av hovrättens domskäl att hovrätten har ansett att det inte är nödvändigt att pröva avtalets giltighet då en sådan prövning inte har betydelse för utgången i målet, med den rättsliga bedömning som hovrätten har gjort. Heisam Elia har inte påstått att hovrätten uttryckligen har angett att frågan om ogiltighet saknar betydelse för utgången i målet utan påstår att detta följer av domskälen. Det är tydligt att hovrätten inte har prövat avtalets giltighet och att en sådan prövning har saknat betydelse för hovrättens prövning, utifrån den rättsliga bedömning som hovrätten har gjort. Hovrätten har ju uttryckligen angett att övertaganderätten enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken (JB) gäller oavsett om hyresavtalet i fråga skulle kunna vara ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler.
3. (8) Heisam Elia vidhåller vad som har anförts angående tolkningen av hovrättens beslut i hyresvärdens tvist mot Sara Elia Arya (ÖH 3131-17). Tvisten avsåg inte avtalets ogiltighet och hade förts annorlunda om så var fallet. Hovrätten förutsåg med största sannolikhet inte att dess beslutsskäl skulle användas som bevisning i en framtida rättegång om avtalets giltighet. Det är inte känt hur hovrätten skulle ha formulerat sina beslutsskäl om hovrättens prövning istället hade handlat om just avtalets giltighet. Ett tidigare avgörande kan givetvis i vissa avseenden ha bevisverkan i en senare rättegång. I detta fall måste bevisverkan dock vara helt klart otillräcklig för att det i allmänhet gällande beviskravet ska vara uppfyllt. Det är därför inte genom ovannämnda beslut styrkt att Sara Elia Aryas hyresavtal var ogiltigt. Något annat bevis till stöd för påståendet om ogiltighet har inte åberopats.
4. (9) I motsats till vad Svenska Bostäder gör gällande är bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket JB en central del i en social skyddsreglering som inom sitt tillämpningsområde har företrädare före de allmänna avtalsrättsliga reglerna. För det fall att det skulle förhålla sig på det vis som Svenska Bostäder gör gällande skulle bestämmelsen i 12 kap. 47 § JB, och för övrigt de flesta bestämmelserna i 12 kap. JB, vara onödiga och helt meningslösa. Den nu aktuella paragrafen (47) är långt ifrån den

enda bestämmelsen i 12 kap. JB som utgör ett undantag från de allmänna avtalsrättsliga reglerna och som således inom sitt tillämpningsområde har företräde framför de allmänna avtalsrättsliga reglerna. Ett exempel som kan nämnas är den ytterst centrala bestämmelsen i 12 kap. 46 § JB, varigenom kodifieras kärnan i det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgästen. Rätten att säga upp ett avtal med iakttagande av avtalad uppsägningstid är mycket grundläggande inom avtalsrätten. Just denna grundläggande rätt har dock åsidosatts genom den nämnda bestämmelsen i 12 kap. 46 § JB, där det anges att om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet utom i vissa angivna undantagssituationer. Denna bestämmelse, som alltså ger uttryck för kärnan i hyresgästens direkta besittningsskydd, är nära sammankopplad med den i detta mål aktuella regeln, nämligen 12 kap. 47 § andra stycket JB. Det följer direkt av dessa bestämmelser och deras systematik att så snart en prövning har skett enligt 46 § så är därefter 47 § tillämplig (förutsatt att en sådan person som omfattas av den sistnämnda bestämmelsen existerar). De två paragraferna kompletterar varandra på så vis att om en prövning enligt 46 § leder till att den ursprungliga hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet kan sådan person som avses i 47 § istället ha rätt till förlängning för egen del. Bestämmelserna kan således inte frikopplas från varandra. Eftersom Sara Elia Aryas hyresavtal upphörde till följd av en prövning enligt 12 kap. 46 § JB följer det således redan därav att 47 § andra stycket är tillämpligt. Såsom vi tolkar Håkan Julius utlåtande måste detta vara även hans uppfattning (då innebörden i hans resonemang är att även ogiltiga avtal omfattas av 47 §).

Reglerna i 12 kap. JB utgör som nämnt ett regelverk som uppbärs av mycket tunga sociala skyddsintressen. Ovan har endast nämnts ett par exempel på regler som utgör klara inskränkningar i vad som annars gäller enligt de avtalsrättsliga reglerna. Det skulle dock i princip kunna sägas att regleringen i dess helhet i 12 kap. JB utgör undantag från de allmänna avtalsrättsliga reglerna. Se exempelvis reglerna om hyrestid och uppsägningstid, rätten till överlåtelse, reglerna kring hyressättning och rätten till återbetalning av hyra. Det är alltså tydligt att reglerna i 12 kap. JB har företräde framför de allmänna avtalsrättsliga reglerna inom sitt tillämpningsområde.

5. (11) Svenska Bostäder tillbakavisar påståendet att hyresvärden först valt ett spår genom att inleda en förlängningstvist i hyresnämnden för att därefter byta spår och anhängiggöra en talan om ogiltighet mot den andra maken som har rätt att ta över avtalet. Det är dock tydligt att detta är just vad som har skett (se vidare nedan angående inkonsekvensen i Svenska Bostäders argumentation och agerande). Det förhållandet att hyresvärden i detta fall har gjort ett ovanligt ”spårbyte” bekräftas också av Håkan Julius utlåtande. Heisam Elia vidhåller också att det är standardförfarande att en hyresvärd som fått bifall till en förlängningstalan därefter följer den procedur som anges i 12 kap. 47 och 49 §§ JB. Det bestrids att någon avvikelse från detta tillvägagångssätt skulle tillämpas av hyresvärdar när det gäller förlängningstvister som avser avtal som tillkommit genom vilseledande. Såvitt vi känner till är förevarande fall hittills det enda i sitt slag. Om Högsta domstolen skulle välja att ändra underrätternas bedömning i detta mål och istället exkludera eventuellt ursprungligen ogiltiga avtal från tillämpningsområdet för 47 §, skulle hyresvärdarna säkerligen börja att tillämpa det tillvägagångssätt som tillämpats i förevarande fall, som alltså såvitt känt är första gången en hyresvärd agerar på detta vis. Detta skulle betunga rättssystemet och leda till en osäkerhet med avseende på hyresförhållandens bestående eftersom det skulle innebära en avvikelse från JB:s principer med fasta frister för att agera. Det senare är en vägande grundprincip i JB för att bringa ordning och reda i hyresförhållanden.

Hyresvärden gör också gällande att det finns situationer där hyresvärden inte följer vad som anges i bestämmelserna i 12 kap. 47 och 49 §§ JB, dvs. hyresvärden gör gällande att det inte är i alla situationer som en talan enligt 46 § leder till en tillämpning av 47 §. Hyresvärden nämner dock endast ett exempel som stöd för sitt argument. Exemplet som nämns är fallet där någon påstår sig vara make eller sambo (dvs. en person som omfattas av bestämmelsen) men som i själva verket inte är en sådan person och således inte omfattas av tillämpningsområdet för 47 §. Att en hyresvärd i en sådan situation inte följer den procedur som anvisas i 47 och 49 §§ framstår dock som naturligt eftersom det i dessa fall inte finns någon person som omfattas av bestämmelsen. Bestämmelsen är helt enkelt inte tillämplig om det inte finns någon sådan person som omfattas av bestämmelsen. Vad Heisam Elia gör gällande är att 47 § är tillämplig på varje situation där hyresvärden har fört en

förlängningstvist enligt 46 §. Ett efterföljande hänskjutande av tvist till hyresnämnden enligt 47 och 49 §§ förutsätter givetvis att det finns en sådan person som omfattas av bestämmelsen.

6. (14) Svenska Bostäder gör också gällande att 12 kap. 46 § JB hänför sig till de situationer där det vid upphörandetidpunkten finns ett giltigt hyresavtal med den ursprungliga hyresgästen och att bestämmelsen inte omfattar den nu aktuella situationen avseende ogiltiga avtal. Detta påstående är svårt att förena med Svenska Bostäders inställning att Svenska Bostäder redan från början, dvs. redan innan en förlängningstalan enligt 46 § initierades mot Sara Elia Arya, påstår sig ha varit av uppfattningen att hennes avtal var ogiltigt. Det förefaller alltså som svårförklarligt att Svenska Bostäder, som säger sig ha ansett avtalet vara ogiltigt, har initierat en talan enligt en bestämmelse (46 §) som Svenska Bostäder menar endast omfattar de situationer där det finns ett giltigt avtal. Detta visar på inkonsekvensen i Svenska Bostäders argumentation och visar också att Svenska Bostäder har inlett ett rättsligt förfarande som förutsätter att det finns ett giltigt avtal för att därefter, efter att ha fått bifall till sitt upphörandeyrkande, ”ångrat sig” och valt att ”byta spår” för att därefter påstå att det aldrig har funnits något giltigt avtal och att regeln i 47 § därför inte skulle vara tillämplig. Den hyresvärd som har valt att föra en förlängningstalan enligt 46 § har alltså därigenom förlorat rätten att därefter istället hävda att det aldrig har funnits något giltigt hyresavtal. Den hyresvärd som anser att hyresavtalet med den ursprungliga hyresgästen är ogiltigt har möjlighet att tillämpa en annan processordning och ett annat regelsystem, som tidigare har beskrivits (fastställelse-talan i tingsrätten mot den ursprungliga hyresgästen). Den hyresvärd som däremot säger upp ett hyresavtal med iakttagande av uppsägningstid och därefter hänskjuter tvisten mot hyresgästen till hyresnämnden för prövning enligt 46 § har därmed valt en vis processordning som innebär att ett sammanhängande regelsystem blir tillämpligt, i detta fall främst reglerna i 12 kap. 46, 47 och 49 §§ JB. Detta är en viktig utgångspunkt eftersom en vald processordning är något som övriga parter anpassar sig till. Det kan liknas vid att en säljare som hävt ett köp skulle tillåtas ångra sig och återkalla sin hävning efter att köparen inrättat sig efter hävningen och gjort täckningsköp. Det är helt enkelt inte förenligt med ett förutsägbart regelverk att detta tillåts. När det gäller 12 kap. 46, 47 och 49 §§ JB gör sig detta gällande med

än större styrka eftersom det är en social skyddslagstiftning som handlar om människors hem och bostad.

7. (19) Svenska Bostäder gör i denna del på nytt gällande att 12 kap. 47 § JB inte omfattar varje tvist enligt 12 kap. 46 § JB och nämner som undantag ogiltiga avtal och fall då hyresgästen påstår sig ha en sambo. Båda dessa situationer har ovan bemötts och det kan konstateras att bortsett från de ogiltiga avtalen så kan Svenska Bostäder endast ge ett exempel på fall där 12 kap. 47 § JB inte tillämpas efter en tvist enligt 12 kap. 46 § JB, nämligen när någon påstår sig vara en person som omfattas av tillämpningsområdet för 47 § utan att vara en sådan person. Att 47 § i denna situation inte är tillämplig och att det därför i den situationen är naturligt att inte hänskjuta tvist enligt 47 § till hyresnämnden har vi ovan redogjort för. Svenska Bostäder kan däremot inte ge något exempel på fall där hänskjutande enligt 47 § inte ska göras efter en tvist enligt 46 § när det finns en person som omfattas av den personkrets som anges i 47 §. Anledningen till detta är att det inte finns något sådant exempel. Påståendet att 47 § omfattar varje tvist enligt 46 § är således korrekt.
8. (20) Svenska Bostäder vidgår att bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket JB innebär ett tvångsvis överförande av hyresavtalet till make/maka/sambo och att det är en specialreglering men tillägger att detta gäller endast för avtal som vid överlåtelsen är giltiga. Detta är fel, vilket har visats ovan och i tidigare inlägga. Det kommer också att utvecklas ytterligare nedan i detta yttrande att någon särbehandling inte ska göras för avtal som kan visa sig ha varit ursprungligen ogiltiga. Det är också fel att reglerna i jordabalken, i vart fall de regler som är aktuella i detta mål, inte skulle vara överordnade de allmänna avtalsrättsliga principerna inom sitt tillämpningsområde. De nu aktuella reglerna är inte subsidiära i förhållande till de allmänna avtalsrättsliga reglerna utan utgör i förhållande till dessa en specialreglering inom ramen för en särskild skyddslagstiftning. De nu aktuella reglerna innebär bland annat att en eventuell ursprunglig ogiltighet hos ett avtal med den ursprungliga hyresgästen inte kan göras gällande mot den hyresgäst som övertagit avtalet med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB.
9. (21) Svenska Bostäder gör gällande att det finns en oerhört stor skillnad mellan å ena sidan förverkade avtal och å andra sidan ogiltiga avtal och att dessa därför inte

ska behandlas på samma vis. Vi har i vår föregående inlaga utförligt förklarat varför ogiltiga avtal måste behandlas på samma sätt som förverkade avtal och har till stöd för ståndpunkten lämnat ett antal jämförande exempel som visar att det inte finns några sakliga skäl till att särbehandla det ena fallet jämfört med det andra. Utifrån de skyddsintressen som bär upp de nu aktuella reglerna om besittningsskydd och övertaganderätt så finns det inga som helst bärande argument för att göra någon åtskillnad mellan de två fallen. Övertaganderätten avseende ett bostadshyresavtal motiveras av att den bostad som den enskilde bor i, oavsett om personen själv står som avtalspart eller inte, är en mycket grundläggande och viktig del i den enskildes sociala trygghet. Det finns få saker i livet, om ens något, som är så viktigt för den enskildes trygghet som bostaden. Sett från dessa personers perspektiv – dvs. de personer som är avsedda av skyddas av bestämmelsen i 47 § – saknar det helt betydelse om den ursprungliga hyresgästens hyresavtal var drabbat av någon ursprunglig ogiltighetsgrund eller inte. Dessa personers bostad är lika viktig för dem i båda fallen. Skyddsintressena som bär upp 47 § gör sig med andra ord lika starkt gällande oavsett om den ursprungliga hyresgästen har haft ett giltigt avtal som upphört med iakttagande av uppsägningstid, ett förverkat avtal som upphört utan iakttagande av uppsägningstid eller ett ursprungligen ogiltigt avtal. Att särbehandla ogiltighetsfallet och inte låta sådana fall omfattas av 47 § skulle innebära att rätten till den trygghet som 47 § innebär för dessa personer, skulle vara beroende av ett högst olyckligt lotteri sett från dessa personers perspektiv. Det är fråga om förhållanden som de personer som regeln i 47 § är avsedd att skydda inte har kunnat förutse, påverka eller känna till. Att en social skyddslagstiftning som är så viktig för så många människor i landet inte ska uppfattas ha inslag av lotteri behöver knappas påpekas. Denna typ av oacceptabla konsekvenser skulle bli följden om hyresvärdens tolkning av regelsystemet skulle accepteras.

10. (22) I denna del argumenterar hyresvärdens fortsatt för att förverkade avtal och ogiltiga avtal inte ska behandlas på samma sätt. Det grundläggande problemet med hyresvärdens argumentation är att särbehandlingen av fallen inte träffar den ursprungliga hyresgästen som har föranlett den ursprungliga ogiltigheten. Att göra skillnad på ogiltighet och andra situationer förutsatt att tillämpningen är riktad mot den ursprungliga hyresgästen framstår som naturlig. Det är med andra ord inte

orimligt att den ursprungliga hyresgäst som genom sitt agerande har föranlett att hans eller hennes avtal är ogiltigt, särbehandlas negativt på grund av sitt förkastliga agerande. Det är däremot inte rimligt att en sådan person som omfattas av 47 § och som inte har haft del i det agerande som föranledde den ursprungliga ogiltigheten och som inte ens kände till denna, ska straffas med den drastiska konsekvens som det innebär att exkluderas från det skydd som 47 § ger och som människor i allmänhet känner till och förlitar sig på. Jämför i denna del Lagrådets skarpa kritik mot ett förslag till ändring i 12 kap. 35 § JB, som skulle innebära att en hyresgästs rättigheter enligt lagen skulle begränsas utifrån var andra kan ha gjort i samband med bytet (prop. 2018/19:107 s. 130).

Hyresvärden gör också gällande att om en hyresvärd säger upp ett hyresavtal på grund av förverkande till omedelbart upphörande har hyresvärden möjlighet att föra sin talan vid Kronofogdemyndigheten, tingsrätten eller i hyresnämnden. Detta är ett felaktigt påstående. Ett avtal som sagts upp på grund av förverkande och utan iakttagande av uppsägningstid får inte prövas av hyresnämnden utan endas av allmän domstol (/Kronofogdemyndigheten). Hyresnämnden är endast behörig att pröva så kallade förlängningstvister, dvs. när hyresvärden har sagt upp avtalet med iakttagande av uppsägningstid. En annan sak är att hyresgästen kan förlora en förlängningstvist enligt 12 kap. 46 § JB om hyresrätten är förverkad utan att hyresavtalet sagts upp att upphöra i förtid. Det är dock riktigt att övertaganderätten enligt 47 § gäller oavsett om en förverkandeprocess har förts i tingsrätten till följd av att avtalet sagts upp till omedelbart upphörande eller till följd av en förlängningstvist i hyresnämnden efter uppsägning med iakttagande av uppsägningstid.

Såsom hyresvärden påpekar framgår av bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket JB att övertaganderätten omfattar även förverkandefallen, oavsett om det är ett förverkande till följd av omedelbar uppsägning eller uppsägning med uppsägningstid. Det förhållandet att lagtexten inte också reglerar den situationen att det ursprungliga avtalet skulle anses ogiltigt är inte det minsta märkligt. Lagstiftaren verkar inte ha förutsett den nu aktuella situationen. Även om lagstiftaren hade uppmärksammat den nu aktuella situationen är det troligt att det inte i lagtext hade nämnts något om avtal som ska anses ogiltiga. Det hade troligen ansetts tillräckligt att i förarbetena ange att ogiltighetsfallet ska behandlas på samma sätt som förverkandefallet

eftersom det inte finns några sakliga skäl att göra skillnad mellan de två fallen och då skyddsintresset för de personer som ska skyddas av bestämmelsen gör sig lika starkt gällande i båda fallen.

Hyresvärden anger vidare att vid ogiltighetssituationen fastställer tingsrätten att hyresavtalet är ogiltigt. Hyresvärden tillägger att i den situationen har maka/make/sambo ingen rätt att överta hyresavtalet enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB. Vi menar att detta påstående inte kan vara riktigt. Det förhållandet att hyresvärden för en fastställsetalan mot den ursprungliga hyresgästen innebär visserligen att den ursprungliga hyresgästen kan avhysas då denne inte har någon rätt att kvarstanna i lägenheten. Detta innebär dock inte att övertaganderätten för make/maka/sambo enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB inte gäller i denna situation. Som ovan nämnts gäller övertaganderätten i förverkandefallet även när förverkandetvisten förts i allmän domstol. Eftersom det – utifrån tillämpningsområdet för 47 § andra stycket – inte finns några sakliga skäl att göra skillnad på förverkandefallet och ogiltighetsfallet, bör det förhålla sig på så vis att övertaganderätten enligt 47 § andra stycket gäller även om den ursprungliga hyresgästen förlorar en fastställsetvist om ogiltighet i allmän domstol. Eftersom denna situation inte är aktuell i förevarande fall saknar dock frågan betydelse för bedömningen av målet.

11. (23) Även i denna punkt framför hyresvärden argument som är grundlösa och även missvisande. Hyresvärden påstår återigen att övertaganderätten skulle kunna medföra att möjligheten att överta lägenheten legaliserar den ursprungliga hyresgästens agerande mot hyresvärden. Påståendet har tidigare bemötts. Hyresvärden gör också gällande att ett övertagande enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB i de flesta fall innebär att den ursprungliga hyresgästen bor kvar i lägenheten trots att denne svikligen förlämnat hyresvärden. Det ska härvid understrykas att Sara Elia Arya i samband med att hon slutligt nekades förlängning av hyresavtalet flyttade ut från lägenheten, varför argumentationen redan på denna grund saknar betydelse i detta fall. Det ska dock tilläggas att det förhållandet att den hyresgäst som förlämnat hyresavtalets upphörande (dvs. den ursprungliga hyresgästen) kommer att bo kvar i lägenheten är en sådan omständighet som typiskt sett enligt hyresnämndspraxis innebär att det ska anses oskäligt mot hyresvärden att den andre maken/sambon ska få hyresavtalet förlängt för egen del. Detta är alltså en fråga som hanteras inom ramen för den

prövning som hyresnämnden ska göra i förlängningstvisten enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB. Hyresvärden gör vidare gällande att om ett förverkat avtal övertas på grund av en förverkandegrund och den ursprungliga hyresgästen bor kvar i lägenheten, så kan hyresvärden efter att övertagande skett på nytt säga upp avtalet om förverkandegrund på nytt uppstår (t.ex. nya störningar eller liknande). Argumentationen talar dock inte på något vis för att det skulle vara korrekt att göra skillnad på ogiltiga avtal och förverkade avtal. Det är givet att även den som har övertagit ett ogiltigt avtal, på samma sätt som den som övertagit ett förverkat avtal, därefter kan sägas upp om det efter övertagandet skulle uppstå grund för förverkande. Hela systemet bygger på att när övertagande väl skett enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB så har hyresvärden förlorat sin rätt att till grund för en efterföljande uppsägning lägga omständigheter som hänför sig till tiden före övertagandet (jämför vad som anförts tidigare och nedan om preklusion). Det kan också tilläggas att om den ursprungliga hyresgäst som föranlett förverkande av hyresavtalet avser bo kvar i lägenheten efter överlåtelsen, anses detta förhållande i allmänhet innebära att det skulle vara oskäligt mot hyresvärden att medge tillstånd till övertagandet. Detta gäller i vart fall om det finns risk för att den ursprungliga hyresgästen kommer att fortsätta ett beteende som kan föranleda förverkande. Hyresnämnden har att göra en motsvarande bedömning i ogiltighetsfallet. Rimligtvis borde hyresnämnden i övertagandetvisterna bedöma att det förhållandet att den ursprungliga hyresgäst som vilselett hyresvärden avser bo krav i lägenheten efter övertagande, innebär att det är oskäligt mot hyresvärden att hyresavtalet överläts. Vad hyresvärden anför i denna punkt talar alltså inte på något vis för att exkludera ogiltiga avtal från tillämpningsområdet för 12 kap. 47 § andra stycket JB. Återigen förtjänar det att påpekas att alla de invändningar som hyresvärden lagt fram i målet är sådana frågor som hyresnämnden har att beakta i den skälighetsbedömning som ska göras inom ramen för prövningen enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB.

12. (24) Hyresvärden gör i denna punkt gällande att de bevissvårigheter som kan finnas vid ogiltighetsfallen är större än vid förverkandefallen. Vi har i vår föregående inlägga ingående redogjort för och lämnat konkreta exempel som visar att bevissvårigheterna i många förverkandefall är mycket stora. Vi får i denna del hänvisa till vad vi tidigare anförde. Konsekvensen av hyresvärdens argumentation i denna del,

och även i allmänhet i detta mål, är att det måste accepteras att oskyldiga och godtroende makar/sambor ska exkluderas från att omfattas av rättigheten enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB eftersom det kan vara svårt att visa i vilka fall en person som har övertaganderätt har varit medveten om den ursprungliga hyresgästens vilseledande av hyresvärden. Annorlunda uttryckt synes hyresvärden mena följande: För att komma åt de fall där personen som har övertaganderätt hade kännedom om den ursprungliga hyresgästens agerande ska vi straffa alla de personer som omfattas av bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket JB, oavsett om de är helt oskyldiga och helt saknar kännedom om den ursprungliga hyresgästens agerande. Vi har i vårt förra yttrande visat att det finns ett stort antal människor som är helt ovetandes om den ursprungliga hyresgästens agerande, exempelvis därför att samboendet inleds först efter att den ursprungliga hyresgästen erhöll sitt hyresavtal. Om det är något som strider mot det allmänna rättsmedvetandet och som strider mot de mest grundläggande principerna i en rättsstat så är det regler som går ut på kollektiv bestraffning. Att kollektivt straffa en mycket stor grupp människor som är skyddsvärda därför att det i gruppen kan finnas personer som inte är skyddsvärda, det är vad hyresvärdens ståndpunkt innebär. Särskilt otänkbart är kollektiv bestraffning när det, som i detta fall, inte gäller allmänna förmögenhetsrättsliga frågor utan om den mest grundläggande sociala tryggheten i livet för personen i fråga och dennes barn.

I denna punkt (24) gör Svenska Bostäder också vissa mycket anmärkningsvärda påståenden. Hyresvärden påstår här att Heisam Elia inte var folkbokförd i lägenheten vid tidpunkten för uppsägningen av hyresavtalet och prövningen av Sara Elia Aryas hyresavtal i hyresnämnd och hovrätt. Detta är ett fullständigt felaktigt påstående då Heisam Elia flyttade in i lägenheten och folkbokförde sig där den 10 november 2014 (se bilaga 3 till svaromålet i tingsrätten) och har sedan dess utan avbrott bott och varit folkbokförd i lägenheten. Han flyttade alltså in till Sara Elia Arya året efter att hon flyttade in i lägenheten. Heisam Elia hade alltså bott och varit folkbokförd i lägenheten i två år innan Svenska Bostäder sade upp Sara Elia Aryas hyresavtal 2016. Detta påstående från hyresvärden ger stöd åt vad Heisam Elia har hävdat tidigare i processen, nämligen att det förefaller som att hyresvärden i detta fall inte gjorde den undersökning av Sara Elia Aryas familjeförhållanden

som enligt praxis görs av hyresvärden i samband med uppsägningen. En sådan undersökning görs av hyresvärdar enligt fast praxis för att undersöka om det kan finnas någon person som kan omfattas av övertaganderätten i 12 kap. 47 § JB. Enligt samma praxis görs det en förnyad sådan kontroll i samband med att förlängningstvisten mot den ursprungliga hyresgästen slutligt avgörs i syfte att kunna ta ställning till om hyresvärden inom den tid som stadgas i 12 kap. 49 § andra stycket JB ska vidta rättsliga åtgärder mot denne eller inte. Det förefaller alltså som att hyresvärden missade att göra denna självklara kontroll både i samband med uppsägningen av Sara Elia Arya och i samband med att tvisten mot henne avslutades, vilket förklarar att någon anmodan på det sätt som stadgas i 12 kap. 49 § JB inte gjordes. Inte heller då, dvs. efter att hyresvärden hade förlorat sin möjlighet att motsätta sig Heisam Elia som övertagande hyresgäst och efter att Heisam Elia kontaktade hyresvärden med en begäran om att bli införd som hyresgäst, uppgav hyresvärden att 12 kap. 47 § andra stycket JB inte skulle vara tillämpligt i detta fall. I sitt svar per e-mail den 27 mars 2018 svarade hyresvärden att hyresvärden avsåg att utreda frågan om Heisam Elias rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del. I en senare skrivelse den 16 maj 2018 återkom hyresvärden med sin inställning innebärande att hyresvärden inte godtog Heisam Elia som ny hyresgäst. Inte heller i detta svar uppgav dock hyresvärden att anledningen skulle vara att avtalet med Sara Elia Arya var ogiltigt utan denna invändning kom först senare i skriftväxling i avhysningsärendet hos Kronofogdemyndigheten (se mailväxling bifogad till svaromålet i tingsrätten). Det framstår alltså av allt att döma som att det var först efter att ha förlorat rätten att hänskjuta tvist enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB till hyresnämnden som hyresvärden kom på tanken att pröva ett nytt tillvägagångssätt som såvitt känt ingen hyresvärd fram till dess hade tillämpat; nämligen att påstå att hyresavtalet med den ursprungliga hyresgästen, som upphört efter förlängningstvist enligt 46 § (en bestämmelse som enligt hyresvärden förutsätter att det finns ett giltigt avtal för sin tillämpning), i själva verket var ogiltigt och att 12 kap. 47 § andra stycket JB därför inte är tillämpligt.

Avslutningsvis i denna punkt (24) gör hyresvärden gällande att det i princip är omöjligt att visa att en make/maka/sambo som vid tidpunkten för avtalets ingående kanske inte ens var make/maka/sambo, kände till omständigheterna vid avtalets

ingående. Heisam Elia menar dock att det i dessa situationer, alltså då en relation uppstår först en tid efter att den ursprungliga hyresgästen erhåller hyresavtalet, måste anses vara det normala att den inflyttande sambon inte får reda på att hans eller hennes nya partner tidigare hade erhållit lägenheten genom vilseledande. Den ursprungliga hyresgästen torde i de allra flesta fallen inte berätta om sådana minst sagt mindre smickrande ageranden för sin nya partner, som dessutom ska flytta in i samma bostad, och som normalt även säger upp sitt befintliga hyreskontrakt. Hyresvärden synes dock inte se det som ett problem att dessa människor, som ofta även har barn, utan någon som helst egen förskyllan eller ens kännedom om oegentligheter skulle bli av med sitt hem om hyresvärdens begäran skulle bifallas.

13. (26) Hyresvärdens argumentation i denna punkt är rena upprepningar av vad hyresvärden upprepade gånger redan har påstått. Detta gäller särskilt påståendena om att en övertaganderätt avseende ett ogiltigt avtal innebär att den ursprungliga hyresgästens svikliga förfarande ”läks” och att det skulle strida mot rättsmedvetandet att ett ogiltigt hyresavtal ska kunna överlåtas. Påståendena har redan bemötts ovan och i förra inlagan. Påståendena är som visats grundlösa och blir inte sanna på grund av att de upprepas ett stort antal gånger.
14. (27) Hyresvärden gör i denna punkt ett antal påstående som framstår som inbördes motsägelsefulla. Hyresvärden vidgår först att det förekommer ett relativt stort antal ärenden enligt 12 kap. 46 § avseende vilseledande i hyresnämnden men förnekar samtidigt att det skulle få mycket stora konsekvenser för hyresgäster i allmänhet om ogiltighet skulle innebära att övertaganderätten enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB sätts ur spel. Påståendena är som nämnt svåra att förena med varandra. Det torde vara en naturlig slutsats att det förhållandet att aktuell typ av förlängningstvist i hyresnämnden har blivit vanlig innebär att de personer som till följd av dessa tvister omfattas av 12 kap. 47 § andra stycket JB är många. Hyresvärden påstår också att ”allmänheten” inte lämnar vilseledande uppgifter vid ingående av hyresavtal. Heisam Elia har dock aldrig påstått att det är den person som genom vilseledande har fått ett hyresavtal som förtjänar skydd. Det är ju inte den personen som omfattas av övertaganderätten enligt 47 § andra stycket. Heisam Elia vidhåller att de personer som omfattas av övertaganderätten i nämnda bestämmelse måste

anses tillhöra allmänheten. Hyresvärden påstår vidare att den grundläggande rättighet som övertaganderätten enligt 47 § andra stycket innebär endas fråntas från ett fåtal personer men kvarstår för alla avtal som inte tecknats genom vilseledande. Även detta påstående är svårförenligt med hyresvärdens egen uppgift att förlängningstvister i hyresnämnden avseende vilseledande mot den ursprungliga hyresgästen har blivit vanliga i hyresnämnden. Hyresvärden synes vilja tona ner de oacceptabla konsekvenser som följer av hyresvärdens synsätt och synes mena att det får accepteras att vissa människor får ”stryka med” för att ett påstått högre mål ska kunna uppnås. Argumentationen påminner närmast om en otidsenlig krigsretorik. Vi hänvisar vidare till vad vi har anfört i punkt 12 i detta yttrande.

Hyresvärden påstår också i denna punkt att Heisam Elia 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. Skrivningen är svår att förstå men om hyresgästen förstår hyresvärden rätt så är påståendet helt felaktigt. Såsom Heisam Elia flera gånger tidigare framhållit ska det inom ramen för tvisten enligt 47 § andra stycket i hyresnämnden bedömas om den person som har rätt till övertagande var medveten om eller delaktig i den ursprungliga vilseledande. Om frågan besvaras jakande bör hyresnämnden komma till slutsatsen att det är oskäligt att besluta om övertaganderätt.

Hyresvärden påstår vidare att för det fall hyresvärden mot den ursprungliga hyresgästen väljer att föra en fastställsetalan avseende avtalets giltighet istället för att initiera en förlängningstvist enligt 12 kap. 46 § JB, så gäller inte bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket JB över huvud taget. Påståendet bestrids, vilket har utvecklats ovan i punkt 10.

15. (28) Även i denna punkt har hyresvärdens argumentation en märklig utgångspunkt. Hyresvärden rättfärdigar genomgående sin ståndpunkt med att en hyresgäst som har fått ett hyresavtal genom vilseledande inte är skyddsvärd. Vad hyresvärden genomgående bortser från är att det ju inte är den ursprungliga hyresgästen, som gjort sig skyldig till det klandervärda beteendet, som straffas utan det är andra människor. De som straffas är alltså de människor som är avsedda att skyddas av

12 kap. 47 § andra stycket JB. Hela syftet med nämnda bestämmelse är att de personer som nämns i bestämmelsen och som inte har haft del i de förhållanden som föranledde det ursprungliga avtalets upphörande ska ha rätt att bo kvar i sin bostad. Hyresvärdens lösning innebär att dessa människor tvärt emot bestämmelsens syfte ska gå miste om den rätt som bestämmelsen är avsedd att trygga. Med beaktande av det ovan anförda innehåller hyresvärdens argumentation inga som helst bärande skäl för den förfäktade ståndpunkten.

16. (32) Frågan om hyresvärdens såvitt känt unika spårbyte har utförligt argumenterats kring både ovan i detta yttrande och i vårt föregående yttrande. Vi hänvisar till vad som där har anförts. Det är alltså inte möjligt att med framgång göra ett spårbyte på det sätt hyresvärden har gjort i detta fall. Håkan Julius anser visserligen att det enligt hans mening inte finns något hinder mot att göra ett spårbyte på det sätt som skett men tillstår också att förevarande fall är ”udda”, vilket måste betecknas som försiktigt uttryckt. Håkan Julius slutsats avseende möjligheten till spårbyte synes också grunda sig i att han verkar mena att någon preklusion inte inträder till följd av ett formlöst övertagande enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB, vilket enligt vår mening i sig är fel.

Hyresvärden gör vidare gällande att även vid 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. Det exempel som hyresvärden ger avseende en förverkandetalan i tingsrätten efter att en förlängningstvist i hyresnämnden anhängiggjorts är dock okontroversiellt och har egentligen inget med den i målet aktuella frågan att göra. I förevarande fall handlar det inte om två parallella processer mot hyresgästen i syfte att på olika grunder få det ursprungliga hyresavtalet upphört. För att göra hyresvärdens exempel något mer likt förevarande fall bör exemplet justeras enligt följande: En hyresvärd säger först upp ett hyresavtal med iakttagande av uppsägningstid och vinner en förlängningstvist enligt 12 kap. 46 § JB. Beslutet vinner laga kraft och tiden för avtalets upphörande passerar. Kan hyresvärden i den situationen säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan på grund av förverkande och föra en talan grundad på förverkandet? Svaret är nej eftersom hyresavtalet har upphört vid den tidpunkt som fastslagits i förlängningstvisten. Eftersom hyresgästen i exemplet hade en make som formlöst fick avtalet

förlängt för egen del enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB efter att hyresvärden försummat att i tid hänskjuta tvist mot denne till hyresnämnden, kan förverkande-uppsägningen inte heller göras gällande mot den övertagande maken eftersom omständigheter som är hänförliga till tiden före övertagandet är prekluderade enligt grunderna för 12 kap. 51 § JB.

När det gäller hyresvärdens exempel avseende påstådd sambo har detta tidigare bemötts varför vi får hänvisa till vad vi tidigare har anfört i den delen.

17. (33) Hyresvärden synes i denna del helt ha missuppfattat hyresgästens argumentation, och måste trots numreringen syfta på punkt 32 i vårt föregående yttrande. Vad Heisam Elia gör gällande är att en hyresvärd, precis som skett i detta fall, efter att ha vunnit en förlängningstvist enligt 12 kap. 46 § 10 p. JB mot den ursprungliga hyresgästen under åberopande av vilseledande, därefter kan göra icke-önskvärda processtaktiska överväganden, vilket också skett i detta fall. Hyresvärden kan alltså i den situationen göra en egen bedömning av utsikterna till framgång med en talan enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB mot make/maka/sambo och beroende på omständigheterna bedöma chanserna till framgång vid en sådan tvist som mer eller mindre stora. Beroende på hur den bedömningen utfaller kan hyresvärden, som dittills inte gjort gällande att det ursprungliga avtalet var ogiltigt, antingen fortsatt låta bli att hävda ogiltighet och föra en tvist enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB, eller börja hävda ursprunglig ogiltighet för att undvika en prövning enligt nämnda bestämmelse och istället föra en avhysningsprocess i tingsrätt mot den andre maken/makan/sambon under åberopande av att avtalet varit ogiltigt och därför inte kunnat övertas enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB. Vi hänvisar i övrigt till vad vi i denna del anfört i vårt förra yttrande.

Håkan Julius utlåtande och frågan om nya omständigheter/grunder

18. (35) Hyresvärden resonerar i denna punkt kring frågan om nya omständigheter. Resonemanget är i sin helhet felaktigt. Svenska Bostäder har i samtliga instanser formulerat sin rättsliga grund på det sätt som framgår av överklagandet till Högsta domstolen, aktbilaga 1, s. 2, underrubriken "Grunder". Den enda grunden för talan som åberopats i samtliga instanser är således att det saknas förutsättningar för Hei-

sam Elia att överta hyresavtalet då det avtal som den ursprungliga hyresgästen tidigare innehaft är ogiltigt. Svenska Bostäder har aldrig påstått någon annan grund än uteslutande den nämnda till stöd för sin talan, vilket tydligt framgår vid en genomgång av skriftväxlingen särskilt i tingsrätten. Parterna har under hela tingsrätts- och hovrättsprocessen aldrig ens berört frågan om vad som skulle gälla för det fall Heisam Elia skulle anses ha övertagit avtalet med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB. Den enda fråga som parterna genomgående har diskuterat i underrätterna har varit frågan huruvida avtalet kan ha överlåtits med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB eller inte. Eftersom den grund som Svenska Bostäder hela tiden åberopat också utesluter att övertagande kan ha skett så är det också naturligt att frågan aldrig berördes av parterna. Det var först i Högsta domstolen, efter att utlåtandet av Håkan Julius ingivits, som frågan över huvud taget nämndes i målet. Såsom Svenska Bostäder har formulerat grunden för sin talan utesluter denna grund att avtalet under några omständigheter skulle kunna ha övertagits av Heisam Elia. Detta framgår av att det i grunden för käromålet endast anges att det saknas förutsättningar för Heisam Elia att överta hyresavtalet eftersom den ursprungliga hyresgästens hyresavtal var ogiltigt. Vad Svenska Bostäder menar med detta har också mycket tydligt och utförligt utvecklats i samtliga instanser, nämligen att 12 kap. 47 § andra stycket JB inte omfattar ogiltiga avtal och att någon överlåtelse av avtalet enligt nämnda bestämmelse därför inte kan ha skett. Det råder alltså ingen som helst tvekan om vilka omständigheter/grunder hyresvärden har åberopat till grund för sin talan och genom utveckling av talan står det också klart hur grunden ska förstås. De omständigheter som hyresvärden har åberopat till grund för sin talan utesluter alltså att avtalet skulle kunna ha övertagits med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB.

Enligt 17 kap. 3 § andra meningen rättegångsbalken får, när saken är sådan att förlikning därom är tillåten, domen inte grundas på omständighet som parten inte har åberopat till grund för sin talan. Termen åberopande har en särskild betydelse i nämnda bestämmelse. Parten måste ge klart och otvetydigt uttryck för att omständigheten åberopas till grund för talan (se t.ex. Högsta domstolens beslut den 18 oktober 2019 i Ö 1008-19 med vidare hänvisningar). Det sagda innebär att varken

tingsrätten eller hovrätten har haft laglig möjlighet att bifalla käromålet med motiveringen att avtalet visserligen övertagits med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB men att käromålet ändå ska bifallas då det övertagna avtalet är ogiltigt och då hyresvärden även efter överlåtelse får göra gällande ogiltigheten mot den make som övertagit avtalet. Håkan Julius kritik mot underrätternas avgöranden är därför grundlös. Det framgår som nämnts av 17 kap. 3 § andra meningen rättegångsbalken att domen inte får grundas på omständighet som parten inte har åberopat till grund för sin talan. Svenska Bostäder hade uppenbarligen inte åberopat några sådana omständigheter i underrätterna. Att döma utifrån omständigheter som inte har åberopats som grund för partens talan utgör grovt rättegångsfel.

Eftersom det i Högsta domstolen i princip gäller ett förbud mot att åberopa nya omständigheter ska bedömningen i Högsta domstolen göras utifrån samma omständigheter som åberopades i underrätterna. Svenska Bostäder hävdar att bolaget inte har åberopat någon ny omständighet i Högsta domstolen och synes mena att dessa omständigheter ska intolkas i bolagets rättsliga grund såsom denna är utformad. Det förtjänar att upprepas att några sådana omständigheter aldrig ens har nämnts i den omfattande skriftväxlingen eller under förhandlingarna i underrätterna. Det ska också knytas an till vad som ovan anförts om att parten måste ge klart och otvetydigt uttryck för att omständigheten åberopas till grund för talan. Det är exempelvis inte tillräckligt att parten i samband med utveckling av talan endast nämner eller hänvisar till ett visst förhållande.

Det är oklart om Svenska Bostäder numera gör gällande som en andrahandsgrund att för det fall avtalet övertagits med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB så är det övertagna avtalet ändå ogiltigt varför käromålet ska bifallas på den grunden. För det fall dessa omständigheter ska anses ha åberopats till grund för Svenska Bostäders talan ska omständigheterna avvisas eftersom de åberopats först i Högsta domstolen och då Svenska Bostäder inte får åberopa nya omständigheter till grund för talan i Högsta domstolen.

Slutligen får vi med anledning av hyresvärdens argumentation avseende ändring av saken och ändring av talan förtydliga att vad Heisam Elia gör gällande är att nya

omständigheter till grund för talan inte får åberopas och att sådana omständigheter ska avvisas.

19. (36) I denna punkt diskuterar Svenska Bostäder frågan om preklusion. Svenska Bostäder hävdar att eftersom hovrätten i mål Ö 3131-17 (alltså Sara Elia Aryas förlängningstvist) beslutat att inte förlänga hennes avtal finns det inget som hindrar att Svenska Bostäder åberopar ogiltigheten i förevarande tvist mot Heisam Elia. Svenska Bostäder synes dock ha missförstått vårt resonemang. Om Sara Elia Arya hade fått sitt avtal förlängt för egen del så hade hon stått kvar som ensam hyresgäst och hyresvärden hade därvid varit förhindrad att göra invändningar mot hennes avtal som hade kunnat åberopas före beslutet om förlängning. Vad Heisam Elia hävdar är inte att Svenska Bostäder på denna grund inte kan åberopa avtalets ogiltighet mot honom. Heisam Elia gör istället gällande att eftersom han själv har fått avtalet förlängt för egen del så kan hyresvärden mot honom inte göra några invändningar som är hänförliga till tiden innan han övertog avtalet med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB. För det fall Svenska Bostäder hade hänskjutit tvisten enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB mot Heisam Elia till hyresnämnden och hyresnämnden beslutat att Heisam Elia har rätt att överta avtalet med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB så hade ju preklusionsregeln i 12 kap. 51 § JB uttryckligen träffat den situationen, med följd att ogiltigheten inte hade fått åberopas mot honom efter övertagande. Nu har Heisam Elia övertagit hyresavtalet med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB formlöst, dvs. utan att frågan hänskjutits till hyresnämnden för beslut. Det anses alltså enligt fast praxis att övertagande enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB sker ”per automatik”, eller formlöst, när hyresvärden har underlåtit att hänskjuta tvisten enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB till hyresnämnden. Annorlunda uttryckt sätts den person som omfattas av 12 kap. 47 § andra stycket JB i samma situation när hyresvärden inte hänskjuter tvisten till hyresnämnden som när hyresvärden hänskjuter tvisten dit men förlorar. Eftersom det inte finns några sakliga skäl att göra någon skillnad på dessa två situationer kan det inte heller finnas några sakliga skäl till att särbehandla den hyresgäst som fått sitt avtal till följd av hyresnämndens beslut enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB jämfört med den hyresgäst som fått sitt avtal enligt samma bestämmelse till följd av att hyresvärden inte har utnyttjat sin möjlighet att hänskjuta tvisten till prövning. Den hyresgäst som

övertagit sitt avtal på sistnämnda sätt är inte på något vis mindre skyddsvärd än den som övertagit sitt avtal till följd av tvist i hyresnämnden. Det finns inte heller i övrigt några skäl att göra åtskillnad på de två fallen. Preklusion måste därför inträda på samma vis i båda fallen, vilket innebär att preklusion måste anses ha inträtt i detta fall enligt grunderna för preklusionsbestämmelsen i 12 kap. 51 § andra stycket JB.

20. (37) Svenska Bostäder ifrågasätter inte att den av Svenska Bostäder och Håkan Julius föreslagna lösningen skulle innebära att den som formlost övertagit ett hyresavtal med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB i princip för all framtid tvingas leva i ovisshet avseende omständigheter hänförliga till tiden före övertagandet.

Svenska Bostäder tillägger dock att redan idag kan en hyresvärd åberopa händelse som ligger långt tillbaka i tiden som grund för uppsägning. Svenska Bostäders resonemang i denna del, och rättsfallet som hänvisas till, avser dock uppsägningar som riktas mot den part som själv gjort sig skyldig till de tidigare försummelserna och som därför känner till dessa och har att räkna med att dessa kan göras gällande under en tid. Resonemanget saknar därför substans.

21. (38) Vad Svenska Bostäder åberopar i denna punkt är nya omständigheter till grund för talan och ska avvisas. Vi har utförligt resonerat i denna del ovan i punkt 18 och hänvisar därför dit. Vad hyresvärden anför om preklusion har också utförligt bemötts och vi hänvisar i denna till vad vi tidigare anför.

Slutord

22. Såsom visats genom skriftväxlingen har Heisam Elia fått hyresavtalet förlängt för egen del med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB. Detta gäller oavsett om den ursprungliga hyresgästens hyresavtal ska anses giltigt eller ogiltigt, vilket också det av motparten åberopade rättsutlåtandet instämmer i. Nämnda bestämmelse är alltså tillämplig så snart hyresvärden mot den ursprungliga hyresgästen har fört en förlängningstvist enligt 12 kap. 46 § JB, oavsett om det ursprungliga avtalet varit behäftat med ursprunglig ogiltighet eller inte. Eftersom det inte är visat att den

ursprungliga hyresgästens hyresavtal var ogiltigt ska dock överklagandet ogillas redan på den grunden.

23. Svenska Bostäder har först i Högsta domstolen åberopat helt nya omständigheter till grund för sin talan. Dessa nya omständigheter avser i korthet påstående om att käromålet ska bifallas för det fall Heisam Elia ska anses ha fått avtalet förlängt för egen del med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB. Det saknas grund att tillåta åberopande av dessa omständigheter till grund för talan varför omständigheterna ska avvisas.
24. Även om Svenska Bostäders nya andrahandsgrund inte hade avvisats hade den inte kunnat leda till bifall av bolagets talan. Detta eftersom invändningar mot hyresförhållandet som är hänförliga till tiden innan förlängning skedde med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB prekluderas genom att förlängning av avtalet sker enligt denna bestämmelse. Preklusion har därvid inträtt enligt grunderna för 12 kap. 51 § andra stycket JB.
25. Ett bifall till hyresvärdens talan skulle som utförligt visats leda till helt oacceptabla konsekvenser. Det skulle innebära att ett stort antal människor som är avsedda att omfattas av skyddsbestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket JB blir helt rättslösa och riskerar att hamna på gatan.
26. Mot bakgrund av vad som har anförts i målet måste därför överklagandet avslås.
27. Heisam Elia har härmed slutfört sin talan och överlämnar målet för prövning.

Ersättning för rättegångskostnader

28. Heisam Elia begär ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen med 215 000 kr i enlighet med bifogad kostnadsräkning.


Som ovan



Philip Asmar
Advokat / Partner

Mobil: 070 - 792 04 21

E-post: philip.asmar@greyadvokat.se



Rafail Poumeyrau
Advokat / Partner

Mobil: 070 - 792 04 22

E-post: rafail.poumeyrau@greyadvokat.se

Andrea Röjmalm
Biträdande jurist / Associate

Mobil: 070 - 792 04 23

E-post: andrea.rojmalm@greyadvokat.se