

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 2 mars 2022

Mål nr

T 885-21

PARTER

Klagande

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429

Box 95

162 12 Vällingby

Ombud: Advokat Christel Hackman

Polaris Advokatbyrå HB

Sveavägen 64

111 34 Stockholm

Motpart

Heisam Elia, 19690715-0673

Karlaplan 6 Lgh 1101

114 60 Stockholm

Ombud: Advokaterna Philip Asmar och Rafail Poumeyrau samt juristen

Andrea Röjmalm

Grey Advokatbyrå AB

Birger Jarlsgatan 12

114 34 Stockholm

SAKEN

Fastställelsealan m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2021-01-19 i mål T 12676-19

Hovrättens dom

se Bilaga

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen att Heisam Elia inte innehar hyresavtal till lägenhet nr 1101 i fastigheten Harpan 25 med adress Karlaplan 6 i Stockholm, samt förpliktar Heisam Elia att omedelbart flytta från den aktuella lägenheten, vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på hans bekostnad.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar Aktiebolaget Svenska Bostäder från skyldigheten att ersätta Heisam Elia för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar honom att ersätta Aktiebolaget Svenska Bostäder för dess rättegångskostnader

- i tingsrätten med 402 487 kr, varav 295 312,50 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 30 oktober 2019 samt
- i hovrätten med 74 375 kr avseende ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från den 19 januari 2021.

Högsta domstolen förpliktar Heisam Elia att ersätta Aktiebolaget Svenska Bostäder för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 200 625 kr, varav 170 625 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Aktiebolaget Svenska Bostäder har yrkat att Högsta domstolen ska ändra hovrättens dom och fastställa att Heisam Elia inte innehar hyresavtal till lägenhet nr 1101 i fastigheten Harpan 25 med adress Karlaplan 6 i Stockholm, samt förplikta Heisam Elia att omedelbart flytta från den aktuella lägenheten, vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på hans bekostnad.

Svenska Bostäder har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Heisam Elia för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta honom att ersätta bolaget för rättegångskostnader där.

Heisam Elia har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

Hyresavtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya har upphört

1. Heisam Elia är gift med Sara Elia Arya. Hon ingick, efter en bytessökan, ett hyresavtal med Svenska Bostäder avseende en bostadslägenhet på Karlaplan 6 i Stockholm. Sara Elia Arya hyrde lägenheten från den 1 maj 2013. Heisam Elia flyttade in året därpå.

2. Svenska Bostäder yrkade vid hyresnämnden att hyresavtalet med stöd av 12 kap. 46 och 49 §§ jordabalken skulle upphöra den 30 april 2016.

Grunden för talan var att Sara Elia Arya medvetet hade lämnat vilseledande uppgifter om att det fanns en byteslägenhet.

3. Hyresnämnden ansåg att det inte var visat att Sara Elia Arya hade lämnat vilseledande uppgifter och avslog ansökan. Svea hovrätt kom till motsatt slutsats och fann i ett beslut den 20 februari 2018 att hyresavtalet hade upphört den 30 april 2016 och att Sara Elia Arya var skyldig att genast flytta från lägenheten.

4. Svenska Bostäder meddelade den 16 maj 2018 Heisam Elia att han inte fick överta lägenheten och uppmanade honom att flytta. Heisam Elia gjorde å sin sida gällande att han hade övertagit hyresrätten i enlighet med 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken.

Svenska Bostäders talan mot Heisam Elia

5. Svenska Bostäder väckte talan i tingsrätten mot Heisam Elia och gjorde gällande att hyresavtalet med Sara Elia Arya, som hade upphört genom Svea hovrätts beslut (se p. 3), var ogiltigt; såväl enligt 30 § avtalslagen eftersom det framkallats genom svikligt förledande, som enligt 33 § avtalslagen då det skulle strida mot tro och heder att göra avtalet gällande. Heisam Elia kunde därför inte överta hyresrätten. Tidsfristerna i 12 kap. 49 § jordabalken behövde inte heller iakttas.

6. Heisam Elia invände följande. Svenska Bostäder har, genom att inte iakttat fristerna i 12 kap. 49 § andra stycket jordabalken, förlorat möjligheten att motsätta sig honom som hyresgäst. Rätten för en make att överta den andra makens hyresrätt enligt 12 kap. 47 § andra stycket gäller oavsett om hyresavtalet skulle ha varit ogiltigt eller inte. Hyresavtalet var dessutom giltigt. Vid tidpunkten för Heisam Elias övertagande fanns inget rättsligt avgörande som

fastställde att avtalet var ogiltigt. Även om avtalet i efterhand skulle bedömas vara ogiltigt hade han rätt att överta det. Han övertog hyresrätten i god tro beträffande vilseledandet. Svea hovrätts beslut i hyrestvisten innebär att det är rättskraftigt avgjort att hyresavtalet mellan Sara Elia Arya och Svenska Bostäder var giltigt fram till dess att det upphörde att gälla. Det gäller oberoende av att tvisten mellan dem endast rörde frågan om rätt till förlängning och inte avtalets giltighet.

Avgörandena i tingsrätten och hovrätten

7. Enligt tingsrätten var hyresavtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya ogiltigt. Svenska Bostäder var dock skyldigt att på det sätt som föreskrivs i 12 kap. 49 § jordabalken anmoda Heisam Elia att flytta och därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Eftersom Svenska Bostäder inte gjorde det, övertog Heisam Elia hyresrätten.

8. Hovrätten har också gjort bedömningen att rätten för en make eller sambo att överta hyresavtalet gäller oavsett om hyresavtalet är ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler och att förfarandet enligt 12 kap. 49 § måste iaktas även i en sådan situation.

Frågan i målet

9. Frågan i målet är hur ett hyresavtals ogiltighet enligt avtalslagen påverkar tillämpningen av bestämmelserna om rätten för make eller sambo att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del med stöd av 12 kap. 47 och 49 §§ jordabalken.

Avtalslagens bestämmelser om ogiltighet

10. Ett hyresavtal är ett avtal genom vilket hus eller delar av hus har upplåtits till nyttjande mot ersättning (se 12 kap. 1 § första stycket jordabalken).

11. Avtalslagens bestämmelser om ogiltighet är tvingande och tillämpliga på samtliga avtal, även hyresavtal. När såväl avtals ogiltighet som påföljder vid avtalsbrott eller rätten att säga upp ett långvarigt avtal kan aktualiseras i det enskilda fallet har den drabbade parten typiskt sett rätt att välja att göra gällande antingen ogiltighet eller en viss påföljd vid avtalsbrott eller uppsägning (se exempelvis ”Motocrossbanan” NJA 2007 s. 86). I det rättsfallet har också uttalats, att om en säljare av fast egendom har förtigit en omständighet på ett sätt som innefattar ett svikligt förledande av motparten eller annat ohederligt förfarande, så kan säljaren inte åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken.

12. Enligt 30 § avtalslagen kan en rättshandling inte göras gällande om den, gentemot vilken en rättshandling företagits, framkallat rättshandlingen genom svikligt förledande eller bort inse att den som företog rättshandlingen blivit svikligen förledd av någon annan. Det finns en presumtion för att det svikliga förfarandet har framkallat rättshandlingen, om omständigheter som svikligen uppgetts eller förtigits kan antas vara av betydelse för rättshandlingen.

13. Av 33 § avtalslagen framgår att en rättshandling inte kan göras gällande om omständigheterna vid dess tillkomst är sådana att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om omständigheterna åberopa rättshandlingen, och den gentemot vilken rättshandlingen företogs måste antas ha haft sådan vetskap.

14. Den rättsliga konsekvensen av ogiltighet enligt dessa bestämmelser är att – sedan avtalet angripits – det inte föreligger något rättsförhållande mellan parterna. Avtalet kan därför inte längre göras gällande enligt sitt innehåll. Parterna är inte skyldiga att prestera enligt avtalet och har prestationer redan fullgjorts ska de, om möjligt, gå åter (jfr t.ex. Kurt Grönfors och Rolf Dotevall, Avtalslagen en kommentar, september 2018, Juno, inledningen till 3 kap.).

15. Utgångspunkten är att en part vid ett partsbyte inte kan få bättre rätt än vad som gällde mellan de tidigare parterna i avtalet (se NJA II 1915 s. 235 och 27 § lagen, 1936:81, om skuldebrev). Det innebär normalt att det för inträdande part inte är möjligt att hävda någon rätt enligt avtalet om det har förklarats ogiltigt eller sedan tidigare är belastat med en ogiltighetsgrund som görs gällande av motparten. Detta gäller även om inträdande part är i god tro om ogiltighetsgrunden (se bl.a. Axel Adlercreutz m.fl., Avtalsrätt I, 14 uppl. 2016, s. 325 f.).

Makes eller sambos rätt att överta en hyresrätt

16. Om en hyresgäst som är gift eller sambo inte har rätt till förlängning av ett hyresavtal har maken eller sambon rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Det sagda gäller den make eller sambo som, utan att ha del i hyresrätten, har sin bostad i lägenheten. Den rätten gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. En förutsättning för att maken eller sambon ska få överta hyresrätten är att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. (Se 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken.)

17. Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet ska han eller hon senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som kan ha rätt till förlängning att flytta. En anmodan är normalt utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. (Se 12 kap. 49 § andra stycket.)

Övertaganderätt och ogiltighet

18. Hyresvärden har olika möjligheter att avsluta ett hyresförhållande som är belastat med någon av avtalslagens ogiltighetsgrunder. Hyresvärden kan

inleda en förlängningstvist vid hyresnämnden med yrkande om att få hyresavtalet avslutat enligt hyresrättsliga regler. Det finns också en möjlighet att föra en talan om ogiltighet i allmän domstol (jfr prop. 1973:23 s. 207).

19. Om hyresvärden har fört talan mot hyresgästen i allmän domstol om att hyresavtalet är ogiltigt och fått bifall till sin talan blir 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken om rätt att överta hyresrätten inte tillämplig. Det finns i den situationen alltså inte några möjligheter för en make eller sambo att överta hyresrätten med stöd av den bestämmelsen.

20. Frågan är dock hur man ska se på den situationen att en hyresvärd som anser att ett hyresavtal är ogiltigt väljer att föra en talan i hyresnämnden om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet på den grunden att hyresgästen genom vilseledande har förmått hyresvärden att upplåta lägenheten till henne eller honom. I en sådan situation kan makens eller sambons rätt till övertagande av hyresrätten aktualiseras antingen i hyresnämnden genom att hyresvärden hänskjuter tvisten dit eller genom att hyresvärden väcker en talan i allmän domstol mot maken eller sambon om att hyresavtalet var ogiltigt och att han eller hon därför måste flytta.

21. I ogiltighetsfallen uppkommer en konflikt mellan det hyresrättsliga regelverket och grundläggande bestämmelser om avtals ogiltighet. Som utgångspunkt gäller att det inte är möjligt att träda in som part och hävda rättigheter enligt ett avtal som är ogiltigt (se p. 15). Samtidigt ska det beaktas att de aktuella bestämmelserna i 12 kap. 47 och 49 §§ jordabalken är avsedda att skapa ett skydd för make och sambo och att hyreslagstiftningen är ett område där behovet av skyddsregler anses betydande.

22. I 12 kap. 47 § andra stycket anges att maken eller sambon kan ges rätt att ”överta hyresrätten” och ”få hyresavtalet förlängt” för egen del om hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet. Den språkliga

utformningen talar för att bestämmelsen inte ska tillämpas om hyresavtalet mellan hyresvärden och hyresgästen är ogiltigt, eftersom det då varken finns en hyresrätt att ta över eller något hyresavtal att få förlängt.

23. Det kan också konstateras att bestämmelsen i 12 kap. 46 § om förlängning av hyresavtal inte behandlar den situationen att ett giltigt avtal saknas. Av praxis på det hyresrättsliga området framgår emellertid att det förhållandet att en hyresgäst har lämnat vilseledande uppgifter i samband med att hyresavtalet ingicks har betydelse vid prövningen enligt 12 kap. 46 § första stycket 10, som anger att hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet om ”det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör”. Denna praxis medger i dessa fall en ofta snabbare och mindre kostnadskrävande process än en talan om avtals ogiltighet i allmän domstol.

24. Att en part kan bindas vid ett ogiltigt avtal måste också ses som en påtaglig avvikelse från vad som normalt gäller, vilket talar för att detta måste komma till tydligt uttryck i regleringen för att en make eller sambo trots ogiltigheten ska anses ha rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del.

25. Mot denna bakgrund måste en hyresvärd, som i en förlängningstvist mot hyresgästen enligt 12 kap. 49 § första stycket har fått framgång med ett påstående om vilseledande, kunna få bifall till en fastställsetalan vid allmän domstol om att maken eller sambon inte innehar hyresrätten på grund av att hyresavtalet mellan hyresgästen och hyresvärden var ogiltigt. I en sådan situation behöver alltså hyresvärden inte iaktta de tidsfrister som anges i 12 kap. 49 § andra stycket för att ha rätt att göra gällande ogiltigheten i förhållande till maken eller sambon.

26. Att en hyresvärd under en längre tid avstår från att väcka en talan mot maken eller sambon vid allmän domstol med åberopande av hyresavtalets

ogiltighet kan dock medföra att hyresvärden genom passivitet ska anses ha avstått från möjligheten att göra gällande hyresavtalets ogiltighet och därmed accepterat maken eller sambon som ny hyresgäst.

Bedömningen i detta fall

27. Det som prövades i tvisten mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var frågan om hennes rätt till förlängning av hyresavtalet. Den prövningen hindrar inte att Svenska Bostäder nu kan få prövat huruvida Heisam Elia innehar ett giltigt hyresavtal eller inte på grund av att hyresavtalet med Sara Elia Arya var ogiltigt.

28. Det är visat att hyresavtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var ogiltigt enligt 30 § avtalslagen.

29. Eftersom avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var ogiltigt har Heisam Elia inte övertagit hyresrätten till lägenhet nr 1101 i fastigheten Harpan 25 med adress Karlaplan 6 i Stockholm. Att Svenska Bostäder inte har iakttagit de tidsfrister som anges i 12 kap. 49 § andra stycket jordabalken saknar betydelse för denna bedömning.

30. I hyrestvisten mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya meddelade Svea hovrätt sitt beslut den 20 februari 2018. Svenska Bostäder meddelade Heisam Elia den 16 maj 2018 att han inte fick överta hyresavtalet och uppmanade honom att flytta från lägenheten. Den 21 september 2018 väckte Svenska Bostäder den nu aktuella talan mot Heisam Elia. Svenska Bostäder kan därmed inte anses genom passivitet ha avstått från möjligheten att göra gällande hyresavtalets ogiltighet gentemot honom. Heisam Elia ska därför förpliktas att omedelbart flytta från den aktuella lägenheten, vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på hans bekostnad.

31. Vid denna utgång ska Heisam Elia ersätta Svenska Bostäders rättegångskostnader i samtliga instanser. De kostnader som Svenska Bostäder har yrkat ersättning för har varit skäligen påkallade för tillvaratagande av bolagets rätt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Johnny Herre, Agneta Bäcklund, Stefan Johansson, Cecilia Renfors (skiljaktig, referent) och Johan Danelius (skiljaktig)
Föredragande har varit justitiesekreteraren Malin Broman Lindfors

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Cecilia Renfors och Johan Danelius är skiljaktiga och anser att hovrättens domslut ska fastställas. De anför:

Vi ställer oss bakom det som anges i domskälen till och med punkten 9. Vi menar att skälen i övrigt bör ha följande lydelse.

Den hyresrättsliga regleringen

Hyreslagen (12 kap. jordabalken)

10. Ett hyresavtal är ett avtal genom vilket hus eller delar av hus har upplåtits till nyttjande mot ersättning. I 12 kap. jordabalken (ofta kallad hyreslagen) finns regler om bland annat hyrestid och uppsägning, hyran, överlåtelse av hyresrätten, förverkande av hyresrätten och om förlängning av hyresavtal för bostadsändamål.

11. Tvister som rör hyresavtal prövas i stor utsträckning av en hyresnämnd som första instans, enligt särskilda förfaranderegler. Svea hovrätt är andra och sista instans. Den särskilda ordningen motiveras bl.a. av kostnadsaspekten och av att hyrestvister bör handläggas snabbt.

12. Hyresnämndernas behörighet följer av 12 kap. 69 § jordabalken; de har till uppgift att pröva frågor som enligt 12 kap. jordabalken ankommer på nämnden, att medla i hyrestvister och att vara skiljenämnd i sådana tvister. Närmare bestämmelser om behörigheten finns i 4 § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och 1 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

13. En hyresnämnd är inte behörig att avgöra andra tvister än sådana som särskilt har angetts. Däremot är nämnden behörig att pröva en s.k. preliminärfråga, dvs. en fråga utanför det området som rör hyresförhållandet

och som är av omedelbar betydelse för prövningen av den fråga som hänskjutits till nämnden (se prop. 1973:23 s. 127).

Prövningen av mål om upphörande av hyresavtal

14. En hyresvärd som anser att ett hyresavtal ska upphöra kan säga upp avtalet (jfr 12 kap. 8 § jordabalken). Om hyresgästen motsätter sig uppsägningen, är hyresvärden hänvisad till att inleda en förlängningstvist vid hyresnämnden på det sätt som sägs i 12 kap. 49 § första stycket. Följs inte de tidsfrister som anges där är uppsägningen utan verkan.

Rätt till förlängning av hyresavtal trots uppsägning

15. När en hyresvärd har sagt upp ett hyresavtal har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet utom i de situationer som anges i ett antal punkter i 12 kap. 46 § första stycket jordabalken. I den sista punkten (punkt 10) finns den s.k. generalklausulen som anger att en rätt till förlängning saknas, om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden att hyresförhållandet upphör och det inte heller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att det upphör.

16. Vid tillämpning av generalklausulen har i hyresrättslig praxis ansetts att ett hyresavtal som har tillkommit genom att hyresgästen vilselett hyresvärden, t.ex. med felaktiga uppgifter om ett lägenhetsbyte, innebär att en rätt till förlängning saknas, om det inte i det enskilda fallet finns särskilda skäl som talar emot det.

Makes eller sambos rätt att överta en hyresrätt

17. Om en hyresgäst, som är gift och vars make inte har del i hyresrätten, inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del om han eller hon har sin bostad i lägenheten (12 kap. 47 § andra stycket jordbalken). Detta gäller under

förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med maken som hyresgäst. Rätten att överta gäller även när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Övertaganderätten gäller även en sambo till hyresgästen. Bestämmelserna om övertagande syftar till att ge makar och sambor ett betryggande skydd för sin bostad. Det är inte fråga om en förlängning av hyresavtalet i egentlig mening utan om ett tvångsvis genomfört överförande av hyresrätten på en annan person. (Se prop. 1967:141 s. 150 ff.)

18. En hyresvärd som inte vill att en make eller sambo ska överta hyresrätten och få förlängning för egen del enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken måste anmoda maken att flytta. För att en sådan anmodan ska få verkan måste hyresvärden, normalt inom en månad, hänskjuta förlängningstvisten mot maken till hyresnämnden (se 12 kap. 49 § andra stycket och prop. 1983/84:137 s. 132).

19. Prövningen enligt 12 kap. 47 § andra stycket av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med maken som hyresgäst innefattar en prövning av om det finns skäl att vägra maken förlängning enligt någon av punkterna i 12 kap. 46 §. Sådana skäl som kan åberopas gentemot hyresgästen för att neka förlängning kan således normalt åberopas även i förhållande till den make som gör gällande övertaganderätt (se t.ex. Ulf Skorup och Tomas Underskog, Hyreslagarna, juni 2020, Juno, kommentar till 12 kap. 47 §).

20. Om den make som vill överta hyresrätten har bidragit till de omständigheter som leder till att förlängning inte medges för hyresgästen enligt 12 kap. 46 §, kan det beaktas vid den skälighetsbedömning som ska göras vid prövningen av makens övertaganderätt (se prop. 1967:141 s. 144 f.).

Hyresavtal och ogiltighet

21. Avtalslagens bestämmelser om ogiltighet är tillämpliga även på hyresavtal.

22. Enligt 30 § avtalslagen kan en rättshandling inte göras gällande om den gentemot vilken rättshandlingen företagits framkallat den genom svikligt förledande, eller bort inse att den som företog rättshandlingen blivit svikligen förledd av någon annan. En presumtion gäller för att det svikliga förfarandet har framkallat rättshandlingen, om omständigheter som svikligen uppgetts eller förtigits kan antas vara av betydelse för rättshandlingen. Av 33 § avtalslagen framgår att en rättshandling inte kan göras gällande om omständigheterna vid dess tillkomst är sådana att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om omständigheterna åberopa rättshandlingen, och den gentemot vilken rättshandlingen företogs måste antas ha haft sådan vetskap.

23. Den särskilda processordning som gäller vid förlängningstvister utgör inte något hinder för allmän domstol att pröva en talan om att ett hyresavtal inte är giltigt (jfr prop. 1973:23 s. 207). En sådan fastställsetalan utgör ett dispositiv tvistemål och prövas enligt den normala instansordningen. En hyresvärd som anser att ett hyresavtal är ogiltigt – exempelvis för att det tillkommit genom vilseledande – kan således välja mellan att säga upp hyresavtalet och hänskjuta förlängningstvist till hyresnämnden, eller att väcka talan i tingsrätt mot hyresgästen med yrkande om att det ska fastställas att avtalet är ogiltigt.

Övertaganderätt och ogiltighet

24. Om hyresvärden har fört talan mot hyresgästen i allmän domstol om att hyresavtalet är ogiltigt och fått bifall till sin talan blir 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken om rätt att överta hyresrätten inte tillämplig. Det finns i den situationen alltså inte några möjligheter för en make eller sambo att överta hyresrätten med stöd av den bestämmelsen.

25. Frågan är då vad som gäller om en hyresvärd – som i och för sig anser att ett hyresavtal är ogiltigt – väljer att säga upp hyresavtalet, hänskjuter tvisten till hyresnämnden och med framgång gör gällande att hyresgästen inte

har rätt till förlängning av avtalet på grund av ett vilseledande. Är rätten att motsätta sig att en make eller sambo övertar hyresrätten och får förlängning för egen del beroende av att tidsfristerna för anmodan och hänskjutande iakttas eller innebär hyresavtalets ogiltighet att någon rätt till övertagande inte kan bli aktuell?

26. Utformningen av bestämmelsen om rätten för en make eller sambo att överta en hyresrätt och få hyresavtalet förlängt för egen del ger inte någon närmare vägledning i frågan om övertaganderätten förutsätter att det finns ett giltigt hyresavtal, och om den förutsättningen i så fall gäller oavsett om hyresvärden har avstått från att göra ogiltigheten gällande i förhållande till sin avtalspart (hyresgästen) eller inte. Frågan har heller inte behandlats i förarbetena.

27. Vid bedömningen är det av betydelse att övertaganderätten inte bör anses utgöra en överlåtelse av hyresavtalet från hyresgästen till maken eller sambon. Det handlar i stället om en självständig rätt för maken eller sambon att i förhållande till hyresvärden själv få hyresrätten till den aktuella lägenheten (jfr 12 kap. 34 § som reglerar överlåtelser av hyresrätten från hyresgästen till en närstående). Möjligheterna för hyresvärden att förhindra ett sådant övertagande får anses vara uttömmande reglerade i hyreslagen. Allmänna civilrättsliga regler och principer om partsbyte och bättre rätt blir med detta synsätt inte aktuella att tillämpa på övertagandet.

28. Slutsatsen blir därmed att en hyresvärd måste iaktta tidsfristerna för anmodande och hänskjutande i 12 kap. 49 § andra stycket när hyresvärden valt att inleda en förlängningstvist mot hyresgästen, även om hyresvärden gör gällande att hyresavtalet är ogiltigt. I vilken mån de omständigheter som åberopats till grund för hyresavtalets ogiltighet i förhållande till hyresgästen, eller ogiltigheten som sådan, ska påverka rätten till övertagande får då prövas inom ramen för en sådan hänskjuten förlängningstvist.

29. Denna ordning kan inte anses innebära några påtagliga nackdelar. Att en hyresvärd i samband med en förlängningstvist behöver undersöka om hyresgästen har en make eller sambo som har sin bostad i lägenheten är väl känt (jfr Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 12 uppl. 2019, s. 594). Den ligger också väl i linje med bestämmelsernas karaktär av skyddslagstiftning för make och sambo.

Bedömningen i detta fall

Invändningen om rättskraft

30. Det som prövades i tvisten mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var frågan om hennes rätt till förlängning av hyresavtalet. Den prövningen hindrar inte att Svenska Bostäder nu kan få prövat huruvida Heisam Elia innehar ett giltigt hyresavtal eller inte på grund av att hyresavtalet med Sara Elia Arya var ogiltigt.

Prövningen i sak

31. För att kunna förhindra att Heisam Elia övertar hyresrätten och får förlängning för egen del har det ålegat Svenska bostäder att inom den tidsfrist som anges i 12 kap. 49 § jordabalken anmoda honom att att flytta. Det är ostridigt att det inte har skett.

32. Svenska bostäders talan kan mot den bakgrunden inte vinna bifall. Överklagandet ska alltså avslås.