

Högsta domstolen
Enhet 2 JS 22

Stockholm den 18 juni 2021

HÖGSTA DOMSTOLEN
JS 22

INKOM: 2021-06-18
MÅLNR: T 885-21
AKTBIL: 7

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 överklagande.

Inställning till överklagandet

1. Heisam Elia bestrider ändringsyrkandet i dess helhet och begär att Högsta domstolen fastställer hovrättens dom.
2. Heisam Elia begär ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen med belopp som senare anges.

Grunder för bestridande

3. Heisam Elia åberopar samma rättsliga grunder som vid underrätterna enligt följande:
4. Hyresavtalet mellan AB Svenska Bostäder och Sara Elia Arya upphörde till följd av hyresvärdens talan att hyresnämnden med tillämpning av 12 kap. 46 § jordabalken (fortsatt JB) ska fastställa att hyresavtalet har upphört den 30 april 2016. Det förhållandet att hyresavtalet avseende Sara Elia Arya har upphört med tillämpning

av 12 kap. 46 § JB innebär i sig, per automatik, att 12 kap. 47 § 2 st. JB är tillämpligt, oavsett om avtalet mellan hyresvärden och Sara Elia Arya skulle ha varit ogiltigt eller inte. Hyresavtalet var dock aldrig ogiltigt eftersom förutsättningarna för ett avtals ogiltighet inte är uppfyllda. Det är också genom hovrättens beslut i tvisten mellan hyresvärden och Sara Elia Arya rättskraftigt avgjort att avtalet inte har varit ogiltigt utan att det har varit giltigt fram till att det upphörde att gälla den 30 april 2016.

5. Enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB har Heisam Elia rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del då han i egenskap av make till Sara Elia Arya är en sådan person som avses i bestämmelsen. En hyresvärd som inte accepterar den andra maken (dvs. Heisam Elia) som hyresgäst ska enligt 12 kap. 49 § 2 st. JB inom viss tid dels anmoda Heisam Elia att flytta från lägenheten, dels inom viss tid hänskjuta förlängningstvisten till hyresnämnden. Det förhållandet att hyresvärden inte följt dessa tidsfrister innebär att Heisam Elia efter fristernas utgång automatiskt övertagit hyresavtalet till lägenheten. Hyresvärden har alltså inte längre möjlighet att motsätta sig Heisam Elia som hyresgäst då han redan har övertagit hyresavtalet. Detta innebär att det inte längre ska göras någon bedömning av huruvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med Heisam Elia som hyresgäst på det sätt som anges i 12 kap. 47 § 2 st. JB.

Omständigheter

6. Heisam Elia åberopar samma omständigheter som i underrätterna såsom dessa har återgivits på s. 6–8 i tingsrättens dom.

Bemötande av grunderna för överklagandet och rättslig argumentation

Hyresavtalet var inte ogiltigt

7. Tingsrätten har funnit att Sara Elia Aryas hyresavtal visserligen var ogiltigt, men också att avtalets ogiltighet inte hindrar att avtalet övertagits av maken Heisam enligt 12 kap. 47 § 2 st. jordabalken (JB). Käromålet har därför helt korrekt ogillats. Hovrätten har däremot inte uttalat sig om hyresavtalets giltighet, vilket klaganden

felaktigt påstår. Hovrätten har istället uttalat att rätten för make att överta hyresavtalet gäller oavsett om hyresavtalet skulle kunna vara ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler. Hovrätten har alltså inte ansett det nödvändigt att pröva avtalets giltighet eftersom det saknar betydelse för utgången i målet.

8. Även om det saknar praktisk betydelse anser dock Heisam att käromålet borde ha ogillats redan på den grunden att det inte är visat att Sara Elia Aryas hyresavtal var ogiltigt. Hovrättens beslut i mål ÖH 3131-17 kan givetvis ha bevisverkan i denna process. Frågan är dock hur stor bevisverkan avgörandet ska tillerkännas i detta fall. Det ska härvid anmärkas att målet inte avsåg frågan om avtalets ogiltighet. Det är möjligt att hovrätten hade formulerat sina beslutsskäl annorlunda om det vid tidpunkten för beslutet hade kunnat förutses att beslutsskälen skulle komma att åberopas som bevisning i en framtida rättegång om avtalets giltighet. Bevisvärdet av hovrättens tidigare beslutsskäl måste därför bedömas med försiktighet i detta mål. Beslutet kan inte anses utgöra tillräckligt bevis för att det ska anses styrkt att avtalet var ogiltigt på det sätt hyresvärden gör gällande.
9. Då det inte är visat att avtalet var ogiltigt ska alltså käromålet ogillas redan på den grunden. Frågan om avtalets eventuella ogiltighet har dock, såsom framgår av hovrättens dom, ingen betydelse för målets utgång. Detta då ett hyresavtals eventuella ogiltighet inte hindrar tillämpning av 12 kap. 47 § 2 st. JB. Underrätterna har argumenterat helt riktigt i denna del och har därvid kommit till den enda rimliga slutsatsen.

Den i målet relevanta rättsliga regleringen

10. Ett bostadshyresavtal kan sägas upp antingen till hyrestidens slut eller, vid förverkande, till omedelbart upphörande. Tvister som avser uppsägning av hyresavtal till hyrestidens slut, s.k. förlängningstvister, avgörs av hyresnämnden och får inte avgöras av allmän domstol. Det är fråga om sådana tvister som avses i 12 kap. 46 § JB. Uppsägningar som görs till omedelbart upphörande på grund av förverkande enligt 12 kap. 42 § JB avgörs dock av tingsrätt (eller av Kronofogdemyndigheten) och får inte avgöras av hyresnämnd. En hyresvärd kan också som ett tredje alternativ tänkas göra gällande att det aldrig har funnits något giltigt upplåtelseavtal

och att den person som har lägenheten i sin besittning ska avhysas. Även en sådan talan, som alltså avser fastställelse av visst rättsförhållande, dvs. att något nyttjanderättsavtal inte finns och att avhysning därför ska ske, faller inom tingsrättens kompetens och får inte prövas av hyresnämnden.

11. Den procedur som av hyresvärdar tillämpas vid bostadshyresavtal är såvitt vi känner till i princip undantagslöst att en hyresvärd som i och för sig anser att ett bostadshyresavtal är ogiltigt för en förlängningstalan mot hyresgästen i hyresnämnden enligt 12 kap. 46 § 10 JB, dvs. avtalet sägs upp till hyrestidens slut och tvisten hänskjuts till hyresnämnden för prövning enligt 46 § 10. I de mycket sällan förekommande fallen där en hyresvärd har fört en talan i allmän domstol om fastställande av avtalets ogiltighet så har det rört sig om lokalhyresavtal (såvitt vi kunnat finna finns enstaka äldre underrättsavgöranden avseende ogiltighet och dessa avser lokal). När det gäller lokalhyresavtal aktualiseras dock inte det direkta besittningsskyddet enligt 12 kap. 46 och 47 §§ JB. Det är alltså sedan lång tid fast praxis inom bostadshyresrättens område att hyresvärden i dessa fall för en förlängningstalan och därvid åberopar 12 kap. 46 § 10 JB som grund för sin talan och att personer som kan omfattas av 47 § anmodas att avflytta med påföljande hänskjutande till hyresnämnden av den tvisten för det fall den andre maken inte flyttar. En hyresvärd som vidtar en rättshandling baserat på denna procedur är därefter hänvisad till de rättsverkningar som detta sätter igång och som bygger på en princip om tydlighet och förutsägbarhet i hyresförhållanden. Förevarande fall är såvitt känt första gången en hyresvärd avviker från detta tillvägagångssätt och istället vill ”byta spår” efter det att en förlängningstalan enligt 46 § har anhängiggjorts och avgjorts. Det är också enligt vår mening detta som är anledningen till att den nu aktuella frågan varken har diskuterats i förarbeten eller varit föremål för rättslig prövning: Reglerna har nämligen inte varit avsedda att tillämpas på det sätt som hyresvärden i detta fall försöker göra gällande. Det förtjänar att redan här och inledningsvis noteras att hyresvärden – med full insikt – valde att föra en förlängningstvist i hyresnämnden mot Sara Elia Arya och inte en ogiltighetstalan i tingsrätten. Detta belyser att hyresvärden tagit ett aktivt beslut, agerat därefter och sedan ”ångrat sig”.

12. Enligt reglerna i 12 kap. JB har som framgått en make under vissa förutsättningar rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, trots att den andre maken som ensam står på kontraktet inte har rätt till förlängning av avtalet. De aktuella reglerna finns i 12 kap. 47 och 49 §§ JB.
13. I 12 kap. 47 § 2 st. JB regleras den situation som är aktuell i detta mål, nämligen när hyresavtalet står på endast den ena makens namn och hon blir av med hyresavtalet, dvs. inte har rätt till förlängning av hyresrätten. I denna situation har den andra maken (dvs. Heisam Elia), om han har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst.
14. En hyresvärd som inte accepterar den andra maken (dvs. Heisam Elia) som hyresgäst i enlighet med vad som anges i 12 kap. 47 § 2 st. JB har att iaktta vissa tidsfrister. Således framgår av 12 kap. 49 § 2 st. JB att om hyresvärden inte vill samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 47 § (dvs. för Heisam Elia del), ska hyresvärden senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen (dvs. Sara Elia Arya) upphörde, anmoda den som enligt 47 § kan ha rätt till förlängning (dvs. Heisam Elia) att flytta. Vidare anges i 49 § 2 st. att en sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar ut inom samma tid. I detta fall har hyresvärden inte inom en månad anmodat Heisam Elia att flytta och har inte heller inom en månad därefter hänskjutit tvisten till hyresnämnden, vilket förklaras med datumangivelser i det följande.
15. Sara Elia Aryas hyresförhållande med hyresvärden upphörde den 20 februari 2018, dvs. samma dag som hovrättens beslut, då hovrättens beslut inte kan överklagas. Först den 16 maj 2018, långt efter att Heisam Elia hade begärt förlängning av hyresavtalet för egen del, tillskrev hyresvärden Heisam Elia med en anmodan om avflyttning. Detta skedde alltså ca 3 månader efter att hyresförhållandet med Sara Elia Arya hade upphört och har således skett för sent enligt tidsfristerna i 12 kap. 49 § 2 st. JB. Inte heller har hyresvärden efter anmodan väckt talan mot Heisam i hyresnämnden inom en månad. Någon sådan talan har alltså inte väckts och

skulle avvisas av hyresnämnden om den väcktes idag såsom för sent väckt enligt tidsfristerna i 49 § 2 st. Det nu anförda bekräftas bl.a. av Svea hovrätts avgörande i ÖH 6985-16.

16. Om hyresvärden inom ovannämnda tidsfrister hade anmodat Heisam Elia att flytta och därefter hänskjutit tvisten till hyresnämnden, skulle hyresnämnden pröva om hyresvärden skäligen kan nöja sig med Heisam Elia som hyresgäst.
17. Det förhållandet att hyresvärden inte har skickat anmodan om avflyttning eller hänskjutit tvisten till hyresnämnden inom den tidsfrist som anges i 12 kap. 49 § 2 st. JB innebär att Heisam Elia har övertagit hyresavtalet. Det betyder alltså att den prövning som hyresnämnden skulle ha gjort avseende frågan huruvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med Heisam Elia som hyresgäst är överspelad. Det nu anförda bekräftas av både lagkommentaren till 12 kap. 49 § 2 st. JB (Holmqvist & Thomsson (Zeteo)) och av hovrättspraxis, se t.ex. Svea hovrätts avgörande i ÖH 10527-13.

Ogiltighet hindrar inte tillämpning av 12 kap. 47 kap 2 st. JB

18. Även ett avtal som i och för sig kan vara ogiltigt enligt de avtalsrättsliga principerna kan prövas enligt 12 kap. 46 § JB så länge ingen part under den pågående tvisten gör gällande att avtalet är ogiltigt. Om hyresvärden däremot väcker talan om upphörande enligt 12 kap. 46 § JB och samtidigt påstår att det inte finns något giltigt avtal kan dock talan rimligtvis inte bifallas utan bör ogillas eller avvisas.
19. Av 12 kap. 47 § 2 st. JB framgår att bestämmelsen är tillämplig bl.a. när en maka inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, d.v.s. så snart en maka har förlorat en förlängningstvist enligt 46 §, såsom skedde i detta fall. Bestämmelsen omfattar alltså enligt sin ordalydelse varje fall som avser tvist enligt 46 §. Därutöver gäller paragrafen även vid förverkande. Bestämmelsen är alltså tillämplig så snart en tvist har förelegat enligt 12 kap. 46 § JB och därutöver vid förverkandetvister, som avgörs av allmän domstol.

20. Bestämmelserna i 12 kap. 47 § JB utgör ett mycket grundläggande och viktigt undantag från de allmänna avtalsrättsliga reglerna då bestämmelsen, som tingsrätten med hänvisning till bestämmelsens förarbeten konstaterar, innebär ett tvångsvis överförande av ett hyresavtal till någon. Detta visar att bestämmelsen såsom specialreglering är överordnad de avtalsrättsliga principerna inom sitt tillämpningsområde.
21. Det förhållandet att 12 kap. 47 § 2 st. JB även omfattar förverkade avtal är ytterligare ett bevis på att bestämmelsen innebär ett grundläggande avsteg från de avtalsrättsliga reglerna. Ett förverkat avtal är detsamma som ett hävt avtal. Eftersom avtalet är förverkat finns inte längre något avtal som kan överlåtas. Ett förverkat avtal kan alltså enligt de avtalsrättsliga reglerna överlåtas lika lite som ett ogiltigt avtal kan överlåtas. Enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB kan dock ett förverkat avtal ändå övertas av make. På samma sätt kan ett ogiltigt avtal övertas enligt bestämmelsen. Vad som övertas är en hyresrätt, som i och för sig kommer till uttryck genom ett avtal. Det är alltså inte fråga om ett typiskt förmögenhetsrättsligt avtal.
22. Såsom också följer av tingsrättens resonemang finns det inga som helst sakliga skäl att göra skillnad mellan ogiltighet å ena sidan och förverkande å andra sidan. Förverkandegrunderna, som återfinns i 42 §, visar att det i många fall är fråga om kvalificerat klandervärt beteende som utgör förverkandegrunden. Det kan exempelvis handla om att lägenheten av hyresgästen har använts för brottslig verksamhet såsom koppleri eller att hyresgästen har begått brott mot grannar eller mot hyresvärden. Samtliga dessa fall omfattas av 47 §. Med hyresvärdens argumentation i detta mål kan det hävdas att lagstiftaren uppmuntrar att lägenheten används för brottslig verksamhet och annat kvalificerat klandervärt beteende hos den ursprungliga hyresgästen genom att låta dessa fall omfattas av övertaganderätten i 47 § 2 st. JB (jämför hyresvärdens argument att handel med svartkontrakt uppmuntras om ogiltiga avtal skulle omfattas av 47 §). Argumentationen är givetvis grundlös eftersom övertaganderätten i 47 § endast gäller under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med den övertagande maken som hyresgäst.

23. Hyresnämnden ska alltså göra en skälighetsbedömning vid tvisten enligt 12 kap. 47 § JB. Det prövas således om det är skäligt att låta den medboende få överta hyresavtalet. En grundregel vid den bedömningen är att om den medboende har haft del i de omständigheter som föranlett avtalets upphörande, anses det normalt inte skäligt mot hyresvärden att den medboende ska tillåtas överta hyresavtalet. En annan omständighet som anses innebära att övertagande skulle vara oskäligt mot hyresvärden är att den hyresgäst som gjort sig skyldig till det klandervärda beteendet ska bo kvar i bostaden, i vart fall om det finns risk för att hon kommer att fortsätta det agerande som föranledde hyresavtalets upphörande. Det förhållandet att den ursprungliga hyresgästen bor kvar i lägenheten eller att lägenheten skulle ”stanna i familjen” (såsom hyresvärden gör gällande i målet) är en sådan omständighet som hyresnämnden har att väga in i den skälighetsbedömning som ska göras vid bedömningen av huruvida tillstånd till övertagande ska lämnas eller inte. Det nu sagda följer av förarbetena till bestämmelsen och av praxis (bl.a. det avgörande som tingsrätten hänvisar till). Såsom tingsrätten konstaterat kan hyresnämnden i skälighetsbedömningen på samma vis ta hänsyn till om den övertagande maken har haft del i de omständigheter som föranledde avtalets ogiltighet. Det finns alltså inga sakliga skäl att göra skillnad på ogiltighetsfallet och förverkandefallet.
24. Hyresvärden åberopar också bevissvårigheter som skäl för sin ståndpunkt. Det bestrids dock att de nu aktuella fallen skulle vara förenade med bevissvårigheter i högre utsträckning än vad som förekommer i många förverkandefall. Det är exempelvis inte ovanligt att en hyresgäst som allvarligt stör sina grannar har satt sådan skräck i huset att inga grannar vågar vittna mot denne. Det är också många gånger svårt att med säkerhet säga från vilken lägenhet olika störningar kommer. Vidare är det inte ovanligt att grannar som till och med utsatts för brott av en granne inte vågar göra någon polisanmälan eller medverka till lagföring. Eventuella bevissvårigheter får alltså inte leda till att rättssäkerheten eftersätts på det sätt som hyresvärden förordar, särskilt inte när det som här gäller mycket grundläggande social skyddslagstiftning. Frågan om eventuella bevissvårigheter är vidare helt fristående från frågan om tolkningen av 47 §. Innehållet i en materiell regel måste skiljas från regler avseende bevisbörda och beviskrav. Bevisfrågor ska alltså inte påverka tolkningen av innehållet i den materiella rätten.

25. Hyresvärden synes också antyda att det i målet skulle vara fråga om en svart lägenhetsaffär. Hyresvärden har dock varken i tvisten mot Sara Elia Arya eller i denna tvist gjort gällande att det skulle röra sig om en svart lägenhetsaffär. För god ordnings skull bestrids att Sara Elia Arya skulle ha fått lägenheten genom någon s.k. svart lägenhetsaffär.
26. Hyresvärden gör gällande att en övertaganderätt för make/sambo av ett ogiltigt hyresavtal skulle strida mot allmänt rättsmedvetande och vara rättspolitiskt inkorrekt. Alla de argument som hyresvärden anför till stöd för sin ståndpunkt kan dock på motsvarande sätt användas mot att ett förverkat avtal ska kunna övertas. Det ovan nämnda, särskilt angående den skälighetsbedömning som hyresnämnden har att göra, innebär att hyresvärdens argumentation avseende icke-önskvärda konsekvenser i dess helhet är ogrundad. Skyddsändamålen bakom 47 § gör sig lika starkt gällande när ett avtal visar sig vara ogiltigt som när det har förverkats. Det finns alltså inga som helst sakliga skäl att behandla ogiltighetsfallet annorlunda än förverkandefallet.
27. Det ska också påpekas att bedömningen i detta fall innebär ett principiellt avgörande av alla fall där hyresvärden i efterhand, efter att en talan enligt 12 kap. 46 § JB förts med framgång, gör gällande att den ursprungliga hyresgästens hyresavtal från början var ogiltigt. Det skulle få mycket stora konsekvenser för hyresgäster i allmänhet om ogiltighet skulle innebära att övertaganderätten enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB sätts ur spel. En sådan bedömning skulle urholka den medboendes övertaganderätt på ett drastiskt vis och skulle dessutom innebära en avvikelse från regelverket i övrigt. Det skulle innebära att det tillskapats ett kryphål – en möjlighet att kringgå medboendes grundläggande rättighet att få sin rätt att överta avtalet prövad. Det är en sådan lösning som skulle strida mot det allmänna rättsmedvetandet och leda till orimliga sociala konsekvenser. Det förhållandet att hyresvärdens inställning skulle få orimliga konsekvenser kan illustreras med följande i praktiken vanliga situation. Antag att en kvinna träffar en man och de börjar umgås. Efter en tid flyttar kvinnan in hos mannen och de blir sammanboende på det vis som avses i sambolagen. Efter en inledande period av samboende säger kvinnan upp hyresrätten till den lägenhet som hon tidigare bodde i. Ett par år därefter, efter att paret

även fått barn, blir mannen uppsagd av hyresvärden under påståendet att han flera år dessförinnan hade fått hyresavtalet under sådana omständigheter som innebär att hyresavtalet är ogiltigt. När kvinnan flyttade in till mannen och sade upp sin egen hyresrätt hade hon ingen aning om att mannen ett par år dessförinnan hade erhållit avtalet på oriktiga grunder. Hon förlitade sig på att de nu var sammanboende och att hon var skyddad av reglerna i hyreslagen. Hon kände sig därför trygg i att säga upp sin egen hyresrätt. Hyresvärdens inställning i detta mål innebär att hon inte får åberopa skyddslagstiftningen i hyreslagen. Det skulle alltså innebära att en godtroende och ensamstående mamma med småbarn skulle förlora den mest grundläggande sociala trygghet som bostaden innebär. En sådan rättstillämpning är helt främmande för de skyddsintressen som bär upp hela hyreslagen och skulle innebära en sådan avvikelse från regelverket i övrigt som inte kan anses rimlig eller acceptabel.

28. Det ska också nämnas att det i föregående punkten nämnda exemplet, d.v.s. där en hyresvärd säger upp ett hyresavtal med stöd av 12 kap. 46 § p. 10 JB med hänvisning till vilseledande vid avtalets ingående, är en ärendetyp som har blivit allt vanligare vid hyresnämnden de senaste 5-6 åren. Avgörandet i detta mål har därför stor praktisk betydelse då det kommer att träffa ett stort antal människor.
29. Det ska också påpekas att det inte på något vis är betungande för en hyresvärd att följa den procedur som anges i 47 och 49 §§ och att således i rätt tid göra en anmodan om avflyttning och därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Att låta ogiltighetsfallet omfattas av dessa regler är således inte på något vis betungande för hyresvärden. Den motsatta inställningen, d.v.s. att inte låta ogiltighetsfallen omfattas av dessa regler, skulle däremot få förödande konsekvenser för de människor som är avsedda att skyddas av bestämmelserna.
30. Lagstiftaren har också utgått från att tillämpningen av 47 § ska ske i hyresnämnden och inte i allmän domstol. Det kan inte vara korrekt att flytta dessa tvister från hyresnämnden till tingsrätten med en mycket mer omfattande, kostsam och formell process. Hyresnämndsprocessen är anpassad för denna typ av frågor. Det är en enklare och mer informell process där den enskilde inte ska behöva anlita juridiskt

ombud och där hyresrådet förväntas gå relativt långt i sin materiella processledning. Vardera part står också sina egna ombudskostnader i hyresnämndsprocessen. Det är alltså en processordning som är anpassad till den sociala skyddslagstiftning som tvisterna rör.

31. Det är inte heller betungande för en hyresvärd att ärendet prövas i hyresnämnden som första instans och i hovrätten som andra instans jämfört med att ärendet börjar i tingsrätten och överprövas av hovrätten. Detta ska jämföras med och vägas mot det mycket starka ingripandet mot en medboende som hyresvärdens ståndpunkt i detta fall innebär, d.v.s. att en medboende ska försättas i total ovisshet kring sitt boende utan begränsning i tiden och utan att kunna förutse om tvisten ska avgöras i tingsrätten eller i hyresnämnden.
32. Därtill tillkommer som tidigare nämnts att det är främmande för rättsordningen att en part ensidigt ska kunna förfoga över och godtyckligt avvika från de rättsverkningar som följer av ett visst processuellt val. När en hyresvärd har anhängiggjort en förläningstvist enligt hyreslagen så måste berörda parter kunna utgå från att den efterföljande frågan om medboendes övertaganderätt ska prövas i den ordning som anges i 47§. Om en hyresvärd tillåts välja fritt i dessa avseenden – och under processens gång kunna ändra sig och ”byta spår” efter taktiska överväganden – så har hyreslagen och tillämpningen av dess skyddsregler blivit oförutsägbara. Frågan om vilken processordning som väljs kan bli ett maktmedel som missbrukas med hänsyn till hur frågor om ersättning för rättegångskostnader är reglerade i processen i allmän domstol jämfört med processen i hyresnämnden. En medboenden kan få mycket svårt att göra sin rätt gällande och tvingas ta risken att bli tungt skuldsatt till följd av att ha begärt prövning av sin rätt. Detta kan aldrig ha varit lagstiftarens avsikt utan tanken är att en medboende ska få sin rätt till övertagande prövad i den enkla och kostnadsfria processordning som hyresnämndens prövning innebär.
33. Ett bifall till hyresvärdens inställning skulle som nämnts också innebära att en hyresvärd kan göra taktiska processuella val på ett icke önskvärt sätt. Om ogiltighetsfallen inte skulle omfattas av 47 § så skulle en hyresvärd kunna välja om värden vill göra gällande att avtalet med den ursprungliga hyresgästen var ogiltigt eller

inte. Beroende på omständigheterna kan hyresvärden göra bedömningen i ett enskilt fall att det saknas förutsättningar att med framgång motsätta sig överlåtelse enligt reglerna i 47 §. Hyresvärden kan då välja att göra gällande att det upphörda hyresavtalet i själva verket var ogiltigt och att reglerna i 47 och 49 §§ inte ska iakttas. Hyresvärden kan därefter föra en avhysningstalan i allmän domstol på det sätt som skett i detta fall. Det framkom dessutom under huvudförhandlingen i tingsrätten att hyresvärden just gjort ett sådant processuellt övervägande i detta ärende. Det framgick av hyresvärdens sakframställan i tingsrätten att hyresvärden valde denna väg då hyresvärden sannolikt skulle förlora en tvist mot Heisam i hyresnämnden eftersom hyresvärden sannolikt skulle anses skäligen få nöja sig med Heisam som hyresgäst. Omvänt kan hyresvärden följa reglerna i 47 och 49 §§ och hänskjuta tvisten till hyresnämnden i de fall hyresvärden bedömer att förutsättningarna till framgång i en sådan tvist är goda. En sådan ordning skulle innebära att den som räknar med att omfattas av 47 §, i själva verket inte kan veta detta förrän hyresvärden i efterhand har bestämt om hyresvärden avser göra gällande att det ursprungliga avtalet var ogiltigt eller inte. De aktuella reglerna har som särskilt syfte att trygga den enskildes boende och att ge förutsebarhet i livet. Den enskilde ska alltså inte behöva sväva i ovisshet om huruvida han eller hon kommer att få behålla sitt boende eller om vilket regelverk som kommer att gälla avseende honom eller henne.

34. Frågan i målet är om en ny hyresgäst, istället för hyresvärden, ska stå risken för att hyresvärden och en tidigare hyresgäst har ingått ett hyresavtal på grunder som gör hyresavtalet ogiltigt.

Särskilt om den av Håkan Julius förespråkade lösningen

35. Av Håkan Julius utlåtande, avsnitt 5, framgår att när en hyresvärd i den inledande tvisten har valt Förlängningsspåret innebär detta att bestämmelserna i 12 kap. 47 § 2 st. och 49 § JB gäller och hyresvärden bör därför anmoda en kvarsittande make eller sambo att flytta med rätt för maken eller sambon att få frågan om övertagande och förlängning prövad för egen del. Underlåter hyresvärden att anmoda den kvarstannande maken eller sambon att hänskjuta saken till hyresnämnden, får maken

eller sambon enligt Håkan Julius anses ha övertagit hyresrätten och fått hyresavtalet förlängt för egen del. Det är om just denna del av Håkan Julius utlåtande som den nu aktuella tvisten handlar. Hyresvärden har som enda grund för sin talan anfört att ett ogiltigt avtal inte omfattas av 12 kap. 47 § 2 st. JB och att avtalet därför aldrig har övertagits av Heisam Elia. Hyresvärden har alltså inte i målet påstått att avtalet är ogiltigt även om Heisam Elia skulle anses ha övertagit avtalet enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB. (se särskilt skriftväxlingen i tingsrätten där hyresvärden tydligt klargör att det inte påstås något annat än att avtalet är ogiltigt och att ett ogiltigt avtal inte kan övertas enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB.) Den bedömning som Håkan Julius därefter gör, nämligen att han anser att det inte finns något hinder mot att åberopa ogiltigheten även efter det att avtalet har övertagits enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB, saknar alltså betydelse för bedömningen av målet. Vi uppfattar inte heller att klaganden nu i HD har åberopat nämnda omständigheter. För det fall dessa omständigheter härefter skulle åberopas ska sådana omständigheter avvisas då det inte finns rätt att åberopa nya grunder och omständigheter för talan och detta skulle innefatta en otillåten ändring av talan.

36. För det fall HD avser uttala sig obiter dictum om frågan huruvida invändning om ogiltighet efter övertagande av avtalet enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB prekluderas, vill dock Heisam Elia framföra att Håkan Julius ståndpunkt i den frågan inte kan vara riktig. Det är visserligen riktigt att 12 kap. 51 § 2 st. JB enligt sin ordalydelse avser den situationen att ett beslut har fattats av hyresnämnden. Det innebär till en början att för det fall hyresvärden hade följt den avsedda ordningen och hänskjutit tvist enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB mot Heisam Elia till hyresnämnden och hyresvärden hade förlorat den tvisten, så hade ogiltighetsfrågan (och alla andra invändningar som hyresvärden kunnat göra) träffats av preklusion. Samtidigt skulle det innebära ett orimligt resultat om den övertagande hyresgästen, som tagit över hyresavtalet utan föregående formellt beslut av hyresnämnden till följd av att hyresvärden försummat att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, på denna grund skulle hamna i ett sämre läge än om övertagande hade skett till följd av hyresnämndens beslut. Inkonsekvensen i den av Håkan Julius förordade lösningen blir särskilt tydlig när det beaktas att hyresvärdens underlåtelse att hänskjuta tvisten till hyresnämndens

prövning innebär att maken per automatik anses ha övertagit hyresavtalet. Situationen likställs alltså med den situation då hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden och förlorar. I konsekvens härmed måste också preklusion inträda på samma sätt som om hyresvärdens talan i en tvist enligt 47 § 2 st. JB genom formellt beslut hade ogillats. Därtill ska tilläggas att den make som har övertaganderätt inte har någon möjlighet att själv påkalla hyresnämndens prövning av övertaganderätten enligt 47 § 2 st. I så fall skulle hyresgästen därigenom kunna tillse att preklusionsregeln i 51 § 2 st. hade omfattat det övertagna hyresavtalet.

37. För det fall Håkan Julius förslag avseende utebliven preklusion efter övertagande av hyresavtalet skulle accepteras skulle det alltså innebära att en hyresvärd som underlåter att hänskjuta tvisten till prövning skulle hamna i ett bättre läge än om han hade påkallat prövning på det sätt som är avsett, genom att då vara bibehållen sin rätt att göra alla invändningar som dessförinnan kunnat göras. Med detta synsätt skulle hyresvärden dessutom kunna göra gällande ogiltighet (och alla andra invändningar) mot den övertagande hyresgästen för all framtid. Det är en orimlig lösning som inte rimligen kan accepteras med hänsyn till reglernas syfte att skapa förutsebarhet och trygghet i människors liv. Det enda rimliga synsättet är istället att preklusion ska anses ha inträtt i de fall då övertagande skett formellt, på samma sätt som när övertagande skett till följd av hyresnämndens beslut, d.v.s. preklusion ska anses ha inträtt enligt grunderna för 12 kap. 51 § 2 st. JB.
38. 12 kap. 47 och 49 §§ JB utgör en specialreglering i förhållande till avtalslagen (jmf 1§ avtalslagen). Regelverket skapar rättsförhållanden mellan parter men ger parterna viss möjlighet att motsätta sig att avtal skapas. Av de avtalsrättsliga reglerna framgår att inte ens negativ avtalsbildning gäller enligt svensk avtalsrätt. Såsom ovan nämnts innebär dock bestämmelsen i 47 § ett tvångsvis övertagande av ett avtal, helt i strid med de avtalsrättsliga reglerna. Vidare kan en avtalspart inte ens enligt de allmänna avtalsrättsliga reglerna åberopa omständigheter mot avtalets giltighet som denne kände till redan innan avtalet ingicks. Omständigheter som en part känner till när avtalet skapas kan alltså inte åberopas därefter för att göra avtalet ogiltigt. 12 kap. 49 § 2 st. JB anger tydligt att en hyresvärd blir bunden av nytt rättsförhållande om hyresvärden inte inom en månad motsätter sig detta och begär

hyresnämndens prövning. En hyresvärd som förhåller sig passiv kan inte hamna i en bättre sits än den hyresvärd som motsätter sig nytt avtal och följer den lagstadgade ordningen. Omständigheter som är kända för hyresvärden när rättsförhållandet skapas enligt 12 kap. 49 § 2 st. JB måste således prekluderas även av denna anledning.

Prejudikatfrågan bör besvaras enligt följande

39. Prejudikatfrågan i målet ska alltså besvaras så att om en hyresvärden har valt att mot en hyresgäst föra en förlängningstvist vid hyresnämnden enligt 12 kap. 46 och 49 §§ JB och har fått bifall till den talan, så är bestämmelsen om övertaganderätt i 12 kap. 47 § 2 st. JB tillämplig även om avtalet skulle anses vara ogiltigt enligt allmänna avtalsrättsliga regler.
40. Utanför HD:s prövning faller frågan huruvida hyresvärden efter att övertagande skett med stöd av 12 kap. 47 § 2 st. JB har möjlighet att åberopa den ursprungliga ogiltigheten eller om rätten att göra denna invändning har prekluderats genom övertagandet enligt nämnda bestämmelse. Denna fråga bör obiter dictum besvaras så att rätten att efter sådant övertagande göra gällande ogiltighet är prekluderad enligt grunderna för 12. kap. 51 § 2 st. JB.

Handläggning

41. Heisam Elia anser att målet kan avgöras på handlingarna.

Bevisning

42. Heisam Elia åberopar samma bevisning som vid underrätterna enligt följande.

Skriftlig bevisning

Då innehållet i samtliga ingivna handlingar är ostridigt åberopas ingen skriftlig bevisning. De ingivna handlingarna åberopas dock alltjämt som processmaterial.

Muntlig bevisning

Förhör under sanningsförsäkran med Heisam Elia. Förhöret åberopas till styrkande av att han har haft sitt boende i lägenheten tillsammans med Sara Elia Arya på det sätt och under den period Heisam Elia gör gällande i målet. Förhöret kan tas upp genom uppspelning av videoinspelningen i tingsrätten.

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