

Stockholm den 15 februari 2021

Till Högsta Domstolen

Klaganden: AB Svenska Bostäder, 556043-6429
Box 95
162 12 Vällingby

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Sveavägen 64
111 34 Stockholm
christel.hackman@polarisadvokat.se

Motpart: Heisam Elia, 19690715-0673
Karlplan 6
114 60 Stockholm

Ombud: Biträdande jurist Andrea Röjmalin
Grey Advokatbyrå AB
Birger Jarlsgatan 12
114 34 Stockholm

Överklagad

dom: Svea Hovrätts dom 2021-01-19 i mål T 12676-19

Saken: Rätt till hyresavtal, avflyttning – fastställsetalan

Som ombud för AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) för jag överklaga Svea Hovrätts dom och anför följande.

Yrkande

Svenska Bostäder hemställer att Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd och med ändring av hovrättens dom;

dels fastställer att Heisam Elia inte innehar hyresavtal till lägenhet nr 1101 i fastigheten Harpan 25 med adress Karlaplan 6 i Stockholm,

dels förpliktar Heisam Elia att omedelbart avflytta från lägenheten nr 1101 i fastigheten Stockholm Harpan 25 med adress Karlaplan 6 i Stockholm, vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på Heisam Elias bekostnad.

Svenska Bostäder yrkar att bolaget befrias från att erlagga rättegångskostnader i tingsrätt och hovrätt samt tillerkänns ersättning för sina rättegångskostnader såväl i tingsrätten och hovrätten som i Högsta domstolen med belopp som senare kommer att anges.

Grunder

Det saknas förutsättningar för Heisam Elia att överta hyresavtalet avseende lägenhet nr 1101 med adress Karlaplan 6 då det avtal som hans hustru Sara Elia Arya tidigare har innehaft avseende denna lägenhet är ogiltigt på grund av svek och det strider mot tro och heder att åberopa avtalet mot Svenska Bostäder, 3 kap 30 och 33 §§ avtalslagen.

Det är till förfång för Svenska Bostäder att det råder ovisshet om lägenheten upplåtits till Heisam Elia.

Prövningstillstånd

Svenska Bostäder hemställer att Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd i målet då det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt.

Bakgrund

Genom Svea hovrätts beslut 2018-02-20 i mål ÖH 3131-17 har Sara Elia Aryas hyresavtal avseende bostadslägenhet i Svenska Bostäders fastighet med adress Karlaplan 6 i Stockholm inte förlängts på grund av att Sara Elia Arya erhållit lägenheten genom felaktiga och vilseledande uppgifter. Hovrätten har i det nu överklagade målet prövat om Heisam Elia har övertagit den lägenhet hans hustru Sara Elia Arya innehade hyresavtal på och som upphörde genom ovan nämnda hovrätts beslut i mål ÖH 3137-17. Hovrätten har därvid felaktigt kommit fram till att Heisam Elia har övertagit hyresrätten jämlikt 12 kap 47 § jordabalken trots att hyresavtalet med Sara Elia Arya varit ogiltigt.

Hovrätten har i sin dom anfört att det i jordabalken finns bestämmelser om en hyresgästs rätt till förlängning av hyresavtalet och under vilka förutsättningar en sådan rätt inte föreligger. Vidare anför hovrätten att det finns särskilda bestämmelser om en närståendes rätt att överta ett hyresavtal i de fall en hyresgäst inte har rätt till förlängning. Hovrätten konstaterar sedan att det finns en särskild ordning anvisad i jordabalken för prövning av dessa frågor.

Hovrätten har funnit att bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken inte förutsätter att hyresavtalet är giltigt enligt avtalsrättsliga regler. Hovrätten menar här att den hyresrättsliga regleringen i många fall innehåller undantag från avtalsfriheten och att jordabalken föreskriver en särskild ordning för prövning av frågor om en hyresgästs rätt till förlängning av ett hyresavtal och om rätten för en närstående att överta ett hyresavtal och få det förlängt för egen del. Vidare tar hovrätten upp att Svenska Bostäder har iakttagit jordabalkens bestämmelser för upphörande av hyresavtal såvitt gäller frågan om Sara Elia Aryas rätt till förlängning av hyresavtalet, varför Svenska Bostäder, såsom Svenska Bostäder förstår, även borde ha tillämpat bestämmelsen i jordabalken i överlåtelsefrågan. Hovrätten menar att bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken ska tolkas så att rätten för en make eller sambo att överta hyresavtalet gäller oavsett om hyresavtalet i fråga skulle kunna vara ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler.

Skäl för meddelande av prövningstillstånd och sakomständigheter

Det kan till en början konstateras att hovrätten, såsom tingsrätten, har funnit att Svea hovrätts beslut i mål ÖH 3131-17 inte innebär att frågan om avtalets giltighet är rättskraftigt avgjort och att hovrätten är behörig att pröva frågan.

Hovrätten har vidare, såsom tingsrätten, korrekt funnit att det hyresavtal som Sara Elia Arya haft med Svenska Bostäder, på grund av de felaktiga och vilseledande uppgifter som lämnats till Svenska Bostäder, genom Sara Elia Aryas svikliga förfarande var ogiltigt och strider mot tro och heder enligt 3 kap 30 och 33 §§ avtalslagen.

Avtals ogiltighet i allmänhet och därmed även hyresavtals ogiltighet, regleras i avtalslagen. Avtalslagens regler om ogiltighet är tvingande och den rättsliga konsekvensen blir att det vid ett ogiltigt avtal inte längre föreligger något avtalsförhållande mellan parterna som kan göras gällande. Detta innebär även att ingen av parterna längre är skyldig att prestera enligt avtalet och har en prestation fullgjorts ska den återgå. Ett ogiltigt avtal är en nullitet eftersom händelsen aldrig har inträffat, d v s avtalet aldrig har ingåtts.

Ett avtal som aldrig ingåtts kan inte överlåtas. Hovrätten har felaktigt funnit att skyddsbestämmelsen angående överlåtelse i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken inte förutsätter att hyresavtalet är giltigt enligt avtalsrättsliga regler och att bestämmelsen är tillämplig i aktuellt fall trots att hyresavtalet är ogiltigt och att det strider mot tro och heder att åberopa avtalet.

Vidare är hovrättens dom felaktig då hovrätten menar att istället för att hyreslagens bestämmelser är subsidiära till avtalslagen är avtalslagens bestämmelser subsidiära i förhållande till hyreslagen.

I de fall en hyresvärd anser att ett avtal tillkommit genom svikligt förfarande har hyresvärden att välja mellan att antingen säga upp hyresavtalet enligt hyreslagens bestämmelser och hänskjuta ärendet till hyresnämnden eller ge in en fastställsetalan till tingsrätten, där tingsrätten har att fastställa att avtalet är ogiltigt och hyresgästen har att avflytta från lägenheten. Det vanliga förfarandet vid uppsägning av hyresavtal är att uppsägningen provas av hyresnämnden. Hyresnämnden kan inom ramen för sin prövning även pröva om ett avtal tillkommit genom svikligt förfarande och därigenom ska upphöra att gälla.

Hovrätten antas mena att då Svenska Bostäder använt sig av jordabalkens regler beträffande uppsägningen av Sara Elia Aryas hyresavtal ska även jordabalkens regler gälla för Heisam Elia. Enligt hovrätten skulle Svenska Bostäder ha anmodat Heisam Elia att

avflytta i enlighet med 12 kap 49 § jordabalken. Svenska Bostäder menar att detta är felaktigt.

Svenska Bostäder hade, om inte uppsägning av hyresavtalet och hänskjutande till hyresnämnden hade skett, haft att inge fastställsetalan med yrkande om att tingsrätten skulle fastställa att hyresavtalet var ogiltigt enligt avtalslagens bestämmelser i och med att det skulle strida mot tro och heder att åberopa rättshandlingen då Sara Elia Arya agerat otillbörligt vid hyresavtalets tillkomst. Om domstolen vid en sådan prövning hade kommit fram till att avtalet var ogiltigt enligt avtalslagens bestämmelser hade avtalet betraktats som en nullitet. Vid en sådan bedömning hade någon rätt för Heisam Elia att få överta hyresavtalet enligt jordabalkens bestämmelser inte förelegat eftersom det hade blivit fastställt att Sara Elia Aryas avtal var ogiltigt.

Hovrättens dom innebär att en make/sambos rätt att överta ett hyresavtal är beroende på vilket förfarande hyresvärden väljer och vilken instans, hyresnämnd eller tingsrätt, som prövar frågan om avtalet tillkommit genom otillbörligt förfarande. Detta kan inte ha varit lagstiftarens mening.

Det kan i målet konstateras att hyresavtalet med Sara Elia Arya är ogiltigt. Såsom redogjordes för ovan innebär ett ogiltigt avtal att händelsen aldrig har inträffat, dvs. att avtalet aldrig har ingåtts. Svenska Bostäder delar inte hovrättens mening att ett avtal som aldrig ingåtts, som aldrig existerat, kan överlåtas. Om det aldrig har funnits ett avtal mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya kan det inte heller finnas något avtal att överlåta och Heisam Elia har inget avtal att överta.

Hovrättens syn att ett avtal som inte existerat och som aldrig har träffats ska kunna överlåtas enbart på den grund att hyreslagen stipulerar en möjlighet för make/sambo att överta en hyresrätt är felaktig. Bestämmelsen i 12 kap 47 § jordabalken i sin helhet sikte på att det finns ett giltigt hyresavtal mellan hyresgästen och hyresvärden. Bestämmelsen avser avtal som förverkats eller avtal som av någon av annan anledning inte förlängts för den hyresgäst som innehade hyresavtalet. Om bestämmelsen skulle tillämpas även vid ogiltiga avtal, d v s avtal som är ogiltiga enligt avtalslagens bestämmelser, skulle detta ha framgått av bestämmelsen. Utgångspunkten måste därför vara att lagrummet inte omfattar ogiltiga avtal. Det är i sig också självklart att ett avtal som redan vid avtalets tillkomst är ogiltigt inte kan övertas eller förlängas. Situationen att ett ogiltigt avtal ska kunna övertas av make eller sambo enligt skyddsbestämmelserna i 12 kap 47 §

jordabalken har dock inte behandlats i förarbetena till bestämmelsen och har inte heller prövats.

Det synes som att hovrätten har jämfört ett ogiltigt avtal med ett förverkat avtal. Ogiltighet av ett avtal har en annan funktion än om ett avtal sägs upp som förverkat eller hävs. Situationen för upphörande av avtal som är förverkat och ett avtal som är ogiltigt är inte densamma. Till skillnad från ett giltigt avtal går ett ogiltigt avtal inte att återvinna eller överlåtas. I förverkandesituationen eller i övriga fall där hyresgästens avtal upphör att gälla upphör hyresgästens rätt till hyresavtalet men avtalet är i sig inte ogiltigt. I en sådan prövning har ett giltigt avtal förelegat mellan hyresgäst och hyresvärd. Prövningen i dessa fall innebär enbart att avtalet ska upphöra att gälla. Avtalet kan, efter att det upphört, överföras till annan som får avtalet förlängt för egen del. Om avtalet däremot är ogiltigt genom svek finns inget avtal att överlåta till annan. Avtalet har inte existerat och kan inte förlängas eller överlåtas. De situationer där hyresgästens avtal upphört på grund av förverkande eller på grund av övriga besittningsbrytande grunder och en make/sambo har rätt att överta ett hyresavtal är således en helt annan än den i förevarande fall.

Det är Svenska Bostäder uppfattning att avtalslagens regler om ogiltighet inte är subsidiära till annan lagstiftning vilket innebär att avtalslagens ogiltighetsregler gäller före reglerna i speciallagstiftning såsom 12 kap jordabalken. Skulle tvärt emot reglerna i 12 kap 47 § jordabalken gälla före annan lagstiftning, såsom avtalslagen, skulle det ha framgått av lagen. Någon sådan bestämmelse finns varken i 12 kap 47 § jordabalken eller annan regel i 12 kap jordabalken. Hovrätten har därmed felaktigt tillämpat skyddsbestämmelserna på hyresavtalet när hovrätten funnit att avtalet övertagits av Heisam Elia.

Enligt allmänna avtalsrättsliga regler kan en från avtalet utomstående person inte ha bättre rätt till avtalet än den ursprungliga avtalsparten. Med utgångspunkt från att avtalslagen är överordnad de hyresrättsliga skyddsreglerna om avtals giltighet kan inte heller en ny avtalspart (make/sambo) få bättre rätt till avtalet än vad den ursprungliga avtalsparten hade om avtalet är ogiltigt och avtalet inte längre existerar. Det saknar därmed helt betydelse när en make eller sambo får reda på situationen.

Hovrätten har anfört att Svenska Bostäder, inom ramen för 12 kap 47 § jordabalken, hade möjlighet att neka övertagande hyresgäst att överta lägenheten om denne inte är godtagbar.

Prövningen av om en hyresgäst är godtagbar eller inte avser den övertagande hyresgästens möjlighet att betala hyra och om denne varit misskötsam. Härutöver har i förarbeten till 12 kap 47 jordabalken angetts att vid förverkande av hyresavtal bör hyresvärden inte vara skyldig att godta make som har del i omständigheter som föranlett förverkandet eller om maken som skulle ha föranlett förverkandet skulle kvarstanna i lägenheten, jfr HLS s 222. Vid ogiltiga avtal, som grundar sig på svarta lägenhetsaffärer, kan sannolikt inte göras gällande att make/sambo inte har möjlighet att betala hyra eller är misskötsam. Inte heller kan i dessa fall bevisas att make/sambo varit delaktig i det svikliga förfarandet, även om make/sambo i övervägande fall varit väl medvetna om situationen, och hyresvärden kan inte vinna framgång genom att neka ett övertagande på den grunden. Därtill ska beaktas svårigheten för en hyresvärd att bevisa att en make/sambo känt till omständigheterna kring avtalets tillkomst. Om make/sambo dessutom flyttar in i lägenheten först ett antal månader/år efter själva händelsen kommer hyresvärden omöjligt kunna bevisa att make/sambo var delaktig i det s.k. skenbytet och på vilket sätt skulle då hyresgästens svikliga förfarande kunna läggas make/sambo till last? Att hyresgästen erhållit hyresavtalet genom ett svikligt förfarande är enligt Svenska Bostäders mening inte en omständighet som vägs in i prövningen om en make/sambo ska få överta hyresavtalet. Svenska Bostäder delar därför inte hovrättens mening att hyresvärden, vid ett skenbyte, kan tillvarata sin rätt inom ramen för rätten till överlåtelse.

I aktuellt mål hade Heisam Elia tillräcklig inkomst och inga andra misskötsamheter, varför Svenska Bostäder inte har kunnat neka Heisam Elia att överta på dessa grunder. Vidare gjorde Sara Elia Arya och Heisam Elia gällande att de var separerade under den period när skenbytet ägde rum och Heisam Elia flyttade in i lägenheten året efter att Sara Elia Arya erhöll lägenheten. Vidare har Sara Elia Arya och Heisam Elia även gjort gällande att Heisam Elia därmed inte varit delaktig i skenbytet. Det har under dessa omständigheter varit omöjligt för Svenska Bostäder att bevisa att Heisam Elia hade sådan del i skenbytet att skenbytet som sådant skulle kunna läggas honom till last. Inte heller har Sara Elia Aryas svikliga beteende varit möjligt att åberopa inom ramen för prövningen om Heisam Elia var godtagbar enligt Svenska Bostäders mening. Det hade således inte varit möjligt för Svenska Bostäder att inom ramen för 12 kap 47 § jordabalken neka Heisam Elia att överta lägenheten.

Såväl tingsrätten som hovrätten har felaktigt funnit att då Svenska Bostäder inte anmodat Heisam Elia att avflytta i enlighet med jordabalkens bestämmelser har hyresavtalet överlåtits på honom och därigenom ska Svenska Bostäders talan ogillas. Såsom Håkan

Julius dock påtalar i sitt utlåtande, bilaga 1, innebär inte omständigheten att någon anmodan inte har skickats att Svenska Bostäder därigenom har frångått möjligheten att åberopa att Heisam Elia ska avflytta från lägenheten på grund av hyresavtalets ogiltighet.

Såväl tingsrätten som hovrätten har funnit att Sara Elia Aryas hyresavtalet är ogiltigt enligt avtalslagens bestämmelser men har trots detta inte beaktat detta inom ramen för om Heisam Elia ska vara skyldig att avflytta från lägenheten.

Av målet framgår att om överlåtelse enligt 12 kap 47 § jordabalken skulle anses ha skett, på sätt som tingsrätten och hovrätten menar, har detta skett på grund av att Svenska Bostäders underlåtenhet att anmoda Heisam Elia. Av 12 kap 51 § andra stycket framgår att hyresvärd, om hyresavtalet förlängs av hyresnämnd eller hovrätt, inte får åberopa omständighet som denne kunnat åberopa i förlängningsmålet i en senare prövning. Såsom framgår av bestämmelsen inträffar preklusionen endast när hyresavtalet förlängs efter beslut av hyresnämnd eller hovrätt. När en förlängningsansökan avslås av hyresnämnd eller hovrätt kan hyresvärden i en senare tvist göra gällande omständighet som denne hade kunnat åberopa i tvisten.

I aktuellt fall har övertagande av hyresrätten inte tillkommit genom beslut av hyresnämnd eller hovrätt. Såsom Håkan Julius påpekar i sitt utlåtande har någon preklusion därmed inte inträffat och Svenska Bostäder har därmed varit oförhindrad att väcka talan vid tingsrätten med yrkande om att Heisam Elia är skyldig att avflytta på den grunden att hyresavtalet med Heisam Elias maka Sara Elia Arya är ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler, vilket också såväl tingsrätt som hovrätt har funnit då domstolarna har prövat frågan i sak.

I och med att hyresavtalet är ogiltigt kan denna ogiltighet även göras gällas gällande mot Heisam Elia. Såsom framgår av Erika P Björkedahls och Håkan Julius utlåtanden kan ogiltighet enligt förarbeten till avtalslagen åberopas mot tredje man, även om denne är i god tro. Även om hyreslagen innehåller skyddsbestämmelser för tredje man (make/sambo) kan dessa orimliga sträcka sig så långt att de tar över avtalslagens reglering och medföra att ett hyresavtals ogiltighet inte kan åberopas mot make/sambo. Om Heisam Elia således skulle anses ha övertagit hyresavtalet enligt 12 kap 47 § jordabalken har Heisam Elia övertagit ett ogiltigt hyresavtal.

Ovanstående innebär att även om ett ogiltigt avtal skulle kunna överlåtas och Heisam Elia därmed övertagit ett ogiltigt hyresavtal är Svenska Bostäder oförhindrad att åberopa

ogiltighet mot Heisam Elia. Precis som Håkan Julius påpekar i sitt utlåtande borde domstolarna, som funnit att hyresavtalet är ogiltigt, därmed ålägga Heisam Elia att avflytta från lägenheten i enlighet med Svenska Bostäders yrkande.

Det är av vikt för rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt

Som ovan angetts har frågan om överlåtelse av ett ogiltigt avtal inte behandlats i propositionen till 12 kap 47 § jordabalken. Inte heller har frågan, av vad som kunnat utrönas, tidigare avgjorts i domstol. Det är av största betydelse för rättstillämpningen att Högsta domstolen prövar om hyreslagens skyddsbestämmelser enligt 12 kap 47 § jordabalken gäller vid överlåtelse av lägenhet när ett avtal är ogiltigt på grund av exempelvis svek och det strider mot tro och heder att åberopa detta. Högsta domstolens prövning bör därför avse om hyreslagens skyddsbestämmelser ska vara överordnade avtalslagens bestämmelser om ogiltighet samt om vilken instans som prövar frågan om avtalets ogiltighet ska vara avgörande för vilken rättsföljd det ogiltiga avtalet ska ha för make/sambo. Vidare är det av stor vikt för rättstillämpningen att Högsta domstolen prövar frågan vilken betydelse ett hyresavtals ogiltighet får om överlåtelse av hyresrätten skulle anses ha skett enligt 12 kap 47 § jordabalken.

En makes/sambos övertagande av ett ogiltigt hyresavtal skulle strida mot allmänt rättsmedvetande och vara rättspolitiskt inkorrekt. Vid de tillfällen en hyresgäst erhållit ett avtal genom svikligt förfarande har detta sannolikt sin grund i en s k svart eller på annat sätt oriktig lägenhetsaffär. Skulle dennes make/sambo kunna överta hyresavtalet legaliseras det svikliga förfarandet och den svarta/oriktiga lägenhetsaffären. Make/sambo övertar lägenheten vilket i sin tur skulle kunna medföra att den ursprunglige hyresgästen som förfarit svikligt mot hyresvärdens kan fortsätta att bo kvar i lägenheten. En rätt att överlåta lägenheten till make/sambo skulle till och med kunna medföra att hyresrätten till lägenheten genom en senare bodelning mellan makarna/samborna kan överlåtas tillbaka till den make som ursprungligen erhållit hyresavtalet genom svikligt förfarande och att denne återfår hyresavtalet till lägenheten för egen del. Det bör även noteras att det inte ställs något krav på hur länge en make/sambo ska ha bott i lägenheten vid avtalets upphörande, varför det finns möjlighet för hyresgäst som riskerar att förlora hyresrätten att tillse att det vid övertagandet finns en "make/sambo" som utan att egentligen uppfylla den funktionen medverkar till ett övertagande av lägenheten.

Lagstiftaren har ansett att det är av vikt att stävja svarthandel och har bland annat nyligen infört flera nya bestämmelser i hyreslagen för att förhindra att svarthandel och annat missbruk av hyresrätter sker. Svarthandeln förekommer i en icke obetydlig omfattning och omsätter betydande belopp. Just s.k. skenbyten, varigenom en hyresgäst genom att medvetet lämna oriktiga uppgifter erhåller en lägenhet, utgör en stor del av svarthandeln av lägenheter. I den utredning som gjorts kring svarthandel, "Åtgärder mot handel med hyreskontrakt", har konstaterats att den olagliga handeln med hyreskontrakt har kopplingar till organiserad brottslighet. Utredningen tar upp just det förhållandet att bytesregler inte ska missbrukas genom s.k. skenbyten där någon bostad överhuvudtaget inte ska ingå i bytet utan personen har ingått ett skenhyresavtal för lägenheten som ingår i bytet. Precis den situation som hovrätten i mål ÖH 3131-17 avseende Sara Elia Aryas hyresavtal ansåg föreligga. I utredningen poängteras att det är angeläget att komma till rätta med missbruket av bytesrätten och därför har ett flertal bestämmelser och förändringar införts i jordabalken.

Hovrättens bedömning att det inte spelar någon roll om hyresavtalet tillkommit genom ett s.k. skenbyte och därmed är ogiltigt utan att en make/sambo, som dessutom kan ha varit involverade i och medveten om skenbytet, ska äga rätt att överta hyresavtalet enligt 12 kap 47 § jordabalken, strider mot vad som eftersträvas genom ovan angivna lagändringar. Skyddsbehovet för övertagande make/sambo ska, i motsats till vad hovrätten ansett, åsidosättas när ett avtal är ogiltigt då det annars skulle strida mot allmänt rättsmedvetande att en lägenhet som erhållits genom svek ska kunna övertas av make. Hovrättens bedömning kommer som ovan angetts inte medföra att svarthandeln med lägenheter stävjas utan tvärtemot främjas. Tillämpningen skulle även verka gentemot de regler som nyligen införts i hyreslagen avseende betalning vid överlåtelse av hyresavtal, jfr 12 kap 65 och 65 b §§ jordabalken. En hyresgäst som riskerar att bli av med hyresavtalet kan alltid tillse att det finns en "make/sambo" som kan överta hyresavtalet och därefter kan avtalet återigen genom bodelning, vid vilken situation hyresvärden inte kan neka ett överförande av hyresrätten, återigen överföras till hyresgästen.

Såsom ovan anförts skulle också, utifrån hovrättens resonemang, en make/sambos möjlighet att överta hyresavtalet helt beror på vilket förfarande hyresvärden väljer. Om hyresvärden väljer den mer förmånliga hyresnämndensprocessen kan en make/sambo få överta hyresavtalet medan vid en tingsrättensprocess kommer inte något sådant övertagande kunna göras gällande. Detta kan inte vara rimligt.

Hovrätten har anförts att Svenska Bostäder, inom ramen för 12 kap 47 § jordabalken, hade möjlighet att neka övertagande hyresgäst att överta lägenheten om denne inte är godtagbar. Prövningen av om en hyresgäst är godtagbar eller inte avser, såsom anförts ovan, den övertagande hyresgästens möjlighet att betala hyra och om denne varit misskötsam. Enligt Svenska Bostäders mening är en hyresgästs svikliga förledande för att få hyresavtalet inte en omständighet som vägs in i prövningen om en make/sambo ska få överta hyresavtalet. Såsom angivits ovan är 12 kap 47 § jordabalken inte utformad så att den möjligheten finns. Inte heller har i förarbetena tagits upp problematiken kring övertagande av make/sambo när hyresgästens hyresavtal upphört på grund av s.k. skenbyte. Hur en sådan prövning skulle ske inom ramen för 12 kap 47 § jordabalken är således inte klarlagd och någon rättspraxis finns, såvitt är känt, inte att tillgå. Ett förfarande där en lägenhet som erhållits genom svek kan övertas genom återopade av överlåtelsebestämmelsen och därmed till och med tillåta att hyresgästen bor kvar är orimligt. Det är därför av vikt för rättstillämpningen att utreda hur ogiltiga avtal ska passa in i det hyresrättsliga systemet.

Det bör påpekas att skyddsbestämmelsen i 12 kap 47 § jordabalken sätts ur spel vid andra situationer i hyreslagen. Om en bostadslägenhet totalförstörs i exempelvis en brand så att den inte kan användas som bostad förfaller hyresavtalet, och båda parter befrias alltså från att fullgöra avtalet. Inte ens om hyresvärden återställer lägenheten har hyresgästen rätt till ett nytt hyresavtal. I en sådan situation har en make/sambo inte heller rätt att få hyresavtalet överlåtet på sig och kan inte om lägenheten återuppförs göra gällande att hyresvärden inte iakttagit reglerna i 12 kap 47 § jordabalken och därmed ha rätt att överta hyresavtalet.

Det finns således situationer där 12 kap 47 § jordabalken inte är tillämplig med hänsyn till den uppkomna situationen. Precis som när ett hyresavtal förfaller och parterna befrias från sina åtaganden att fullgöra avtalet enligt 12 kap 10 § och 16 § jordabalken så innebär ett ogiltigt hyresavtal att båda parter befrias från att fullgöra sina åtagande enligt avtalet. Hyresavtalet existerar inte längre. Det är därför även vid ogiltiga hyresavtal i linje med lagstiftarens mening att bestämmelsen om överlåtelse enligt 12 kap 47 § jordabalken inte är tillämplig i den aktuella situationen.

Tingsrättens och hovrättens domar, som menar att ett hyresavtals ogiltighet inte har betydelse om överlåtelse skulle ha skett enligt 12 kap 47 § jordabalken skapar en stor osäkerhet och innebär att lagregeln kan utnyttjas. Hyreslagens regler i förhållande till

avtalslagens regler om ogiltighet samt olika förfaringssätt är synnerligen komplicerade och det är därför av vikt för rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.

Om hovrättens dom får stå fast innebär detta

- att de tvingande reglerna i avtalslagen inte gäller inom hyresrättens område, vilket skulle kunna få förödande konsekvenser bl.a. vad avser svarta lägenhetsaffärer,
- att en fastighetsägaren alltid är tvingad att gå till tingsrätten för att få fastställt att ett hyresavtal är ogiltigt,
- att en make/sambo skulle komma i en bättre sits om en fastighetsägare väljer hyresnämnds förfarandet istället för en tingsrättsprocess,
- samt att svarthandeln med lägenheter kan fortgå då hyresgästen vid en sådan uppsägning kan tillse att det finns en make/sambo och på så sätt få bo kvar i lägenheten.

Bevisning

Svenska Bostäder åberopar följande

Skriftlig bevisning

1. Svea hovrätts dom i mål ÖH 3131-17. Domen åberopas till styrkande av att Sara Elia Arya genom vilseledande förmått Svenska Bostäder att upplåta lägenhet nr 1101 i fastigheten Harpan 25 med adress Karlaplan 6 till henne. Domen är ingiven som bilaga till ansökan om stämning.

Muntlig bevisning

1. Förhör med Heisam Elia. Förhöret är åberopat till styrkande av dennes boende. Förhöret åberopas såsom det upptagit i ljud och bildinspelning i tingsrätten.

Övrigt

1. Rättsutlåtanden av docent Erika P Björkdahl, Uppsala universitet, angående betydelsen av avtalslagens ogiltighetsregler vid tillämpning av 12 kap 47 § jordabalken.

2. Rättsutlåtande av professor Torbjörn Andersson, Uppsala universitet, avseende frågan om verkan av tidigare avgörande i föreliggande tvist m m.

Båda ovan angivna utlåtanden ingavs i tingsrätten.

3. Vidare åberopas rättsutlåtande av Håkan Julius, utlåtandet inges, bilaga 1. Utlåtandet åberopas angående betydelsen av avtalslagens ogiltighetsregler vid tillämpning av 12 kap 47 § jordabalken och betydelsen av hyreslagens preklusionsregler vid överlåtelse av hyresavtal.

Dag som ovan



Christel Hackman

Advokat

Bilaga

1. Rättsutlåtande Håkan Julius, bilaga 1

Håkan Julius
070-204 00 49

2021-02-15

Rättsutlåtande angående frågor om tillämpningen av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken

1. Uppdraget

Jag har av advokat Christel Hackman som företräder Aktiebolaget Svenska Bostäder ombetts att i ett utlåtande belysa rättsfrågor om tillämpningen av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken med anledning av tingsrättens dom i mål T 12862–18 och Svea hovrätts dom i mål T 12676–19. Enligt uppdraget är det av vikt för ledning av rättstillämpningen att frågorna prövas Högsta domstolen. Uppdraget innefattar därför en bedömning av prejudikatintresset.

Jag var hyresråd och chef för Hyresnämnden i Stockholm under åren 1997-2011 och tjänstgjorde därefter i Svea hovrätt. Tidigare var jag chefsrådman vid Stockholms tingsrätt och rättschef i Bostadsdepartementet. Jag har deltagit som ordförande eller expert i ett flertal statliga utredningar och författat juridisk litteratur.

För utredningen har jag använt mig av min bok *Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister 2 uppl.* samt däri angiven för frågorna relevant litteratur och rättsfall m.m. Jag har också tagit del av avtalsrättslig litteratur.

2. Bakgrund

Beträffande bakgrunden till tvisten hänvisas till tingsrättens och hovrättens domar. Här tas i korthet upp lagstiftningen i huvudsak samt de tvister som förekommit vid domstolarna och hyresnämnden.

Lagstiftningen

12 kap. 47 § andra stycket jordabalken (kapitlet benämns härafter hyreslagen) har följande lydelse.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes

efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har förädlats av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49-52 §§, 55 § samt 55 e § femte-
sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

De bestämmelser till vilken paragrafen hänvisar rör bl.a. procedur och rättskraftsfrågor vars innehåll framgår av det följande.

Beträffande förarbeten kan här hänvisas till NJA II 1968 s. 315 samt prop. 1983/84:137 s 130 – 132 och SOU 1981:77 s 365 f. Det saknas anledning att här relatera förarbetena. Av intresse i sammanhanget är också prop.1973:23 s. 126 om hyresnämndens kompetens och s.k. preliminärfrågor.

Förlängningstvisten

I april 2013 ingick hyresvärden och hyresgästen ett hyresavtal avseende en lägenhet på Karlaplan 6 i Stockholm. Avtalet ingicks efter ett uppgivet lägenhetsbyte. Hyresvärden sade sedermera upp hyresavtalet till hyrestidens utgång den 30 april 2016 på den grund att hyresgästen genom vilseledande förmått hyresvärden att upplåta lägenheten. Sedan hyresvärden hänskjutit frågan om förlängning av hyresavtalet till hyresnämnden, fann nämnden att hyresvärden inte förmått visa att något vilseledande förekommit och förlängde hyresavtalet. Efter överklagande biföll emellertid Svea hovrätt i beslut den 20 februari 2018 (mål ÖH 3131-17) hyresvärdens yrkande och beslutade, med ändring av hyresnämndens beslut, att hyresavtalet upphört den 30 april 2016 samt förpliktade hyresgästen att avflytta. I beslutet fann hovrätten att hyresgästen genom vilseledande förmått hyresvärden att upplåta lägenheten till henne. Det var därför inte oskäligt att hyresförhållandet upphörde.

Härefter gjorde hyresgästens make gällande att han enligt 47 § andra stycket hyreslagen (12 kap. jordabalken) hade övertagit hyresrätten och fått avtalet förlängt för egen del eftersom hyresvärden inte anmodat honom att flytta i enlighet med bestämmelsen i 49 § hyreslagen.

Avtalstvisten

Efter stämning härefter vid Stockholms tingsrätt yrkade hyresvärden att rätten fastställer att den tidigare hyresgästens make inte innehar något hyresavtal till lägenheten på Karlaplan 6 samt att tingsrätten förpliktar maken att omedelbart avflytta från lägenheten och att domen ska få verkställas utan hinder av att den inte har vunnit laga kraft. Som grund för sitt yrkande åberopade hyresvärden att det saknas förutsättningar enligt 47 § andra stycket hyreslagen att överta hyresrätten eftersom det hyresavtal som dennes hustru tidigare innehade är ogiltigt enligt 3 kap. 30 § avtalslagen på grund av svikligt agerande och enligt 3 kap. 33 § avtalslagen då det strider mot tro och heder att åberopa avtalet.

Maken bestred yrkandet och åberopade att han som make och boende i lägenheten har rätt att överta hyresrätten enligt 47 § andra stycket hyreslagen sedan hyresavtalet upphört efter prövning av förlängningstvisten samt att denna rätt föreligger oavsett om hyresavtalet är ogiltigt eller inte. Hyresvärden har inte inom en månad efter avtalets upphörande anmodat honom att flytta och inte inom en månad därefter hänskjutit tvisten till hyresnämnden för prövning, vilket är det förfarande som föreskrivs i 49 § hyreslagen. Hyresvärden har därför förlorat sin möjlighet att motsätta sig honom som ny hyresgäst.

Tingsrättens dom i avtalstvisten

Tingsrätten ogillade käromålet efter huvudsak följande bedömningar.

- Svea hovrätts beslut om att lämna hyresgästens ansökan om förlängning utan bifall innebär inte att frågan om avtalets giltighet är rättskraftigt avgjord. Tingsrätten är därför behörig att pröva tvisten.
- Avtalet mellan hyresvärden och den ursprungliga hyresgästen är ogiltigt på grund av svek (30 § avtalslagen) och då det skulle strida mot tro och heder att åberopa avtalet (33 § avtalslagen).
- Bestämmelserna om makes övertaganderätt och förlängning enligt 47 § andra stycket hyreslagen gäller även om det hyresavtal som hyresgästen ingått visar sig vara ogiltigt.

Hovrättens dom i avtalstvisten

Hovrätten fastställde tingsrättens ogillande dom efter i huvudsak följande bedömningar.

- Jordabalken föreskriver en särskild ordning för prövning av frågor om en hyresgästs rätt till förlängning av ett hyresavtal och om rätten för en närstående att överta ett hyresavtal och få det förlängt för egen del.
- Hovrätten instämmer i tingsrättens tolkning av bestämmelsen i 47 § andra stycket hyreslagen, dvs. att övertaganderätten inte förutsätter att hyresavtalet är giltigt enligt avtalsrättsliga regler.
- Hovrätten fann att HE som utgångspunkt har rätt att överta hyresrätten med stöd av 47 § andra stycket jordabalken.
- Följden av Svenska Bostäders underlåtenhet att föra frågan om övertaganderätten vidare till hyresnämnden är, som tingsrätten också har kommit fram till, att hyresrätten ska anses ha övergått på den tidigare hyresgästens make.

3. Ogiltighet enligt avtalslagen och besittningsskydd enligt hyreslagen

Avtalslagen bestämmelser om ogiltiga avtal är tillämpliga också på hyresavtal. I förevarande mål har gjorts gällande att hyresavtalet är ogiltigt eftersom det har tillkommit genom svek samt att det skulle strida mot tro och heder att åberopa hyresavtalet. Föra att bedöma dessa frågor är 30 och 33 §§ avtalslagen tillämpliga.

Bestämmelserna i 45 – 52 §§ hyreslagen har rubriken *Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter* och innebär i huvudsak att hyresgästen efter en uppsägning till hyrestidens utgång har rätt till förlängning av hyresavtalet – besittningsskydd – utom när det föreligger någon sådan besittningsskyddsbrytande grund som räknas upp i 46 § första stycket. Bland dessa grunder återfinns förverkande (punkt 1) och generalklausulen om att rätt till förlängning inte föreligger om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (punkt 10).

Varken i hyreslagen, avtalslagen eller annan lagstiftning finns något uttryckligt stöd för att bestämmelserna i 47 § andra stycket hyreslagen är tillämpliga när ett hyresavtal är ogiltigt. Lagrummet, som återfinns inom ramen för kapitlet i hyreslagen med förlängningsreglerna, handlar alltså om en rätt för make att "överta hyresrätten" och få "hyresavtalet förlängt" för egen del och tar enligt sin ordalydelse inte sikte på ogiltiga hyresavtal. Föreligger ett ogiltigt hyresavtal, måste därför utgångspunkten vara att lagrummet inte omfattar sådana avtal. Detta blir närmast en självklarhet vid avtal som redan vid avtalets ingående inte är gällande och därmed inte heller bör kunna övertas eller förlängas (ex nihilo nihil fit; av intet blir intet). Därmed inte sagt att den situation som nu föreligger med en kombination av en förlängningstvist och en avtalstvist kan bedömas på annat sätt.

Det bör nämnas att det av 42 § hyreslagen framgår under vilka förutsättningar hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid. Om förverkande konstateras kan någon förlängning av hyresavtalet inte bli aktuellt för hyresgästen. Hyresvärden kan emellertid välja att i stället säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång på grund av förverkande och då få frågan om förverkande prövad i en förlängningstvist (i praktiken ofta tillsammans med andra grunder). Konstaterar hyresnämnden att hyresavtalet är förverkat, kan någon förlängning inte komma i fråga för hyresgästen.

Frågan om ett avtal är ogiltigt prövas av allmän domstol. Detsamma gäller tvister om förverkande av hyresavtal när hyresvärden sagt upp hyresavtalet i förtid. I dessa fall är dock vanligast att hyresvärden ansöker om avhysning hos kronofogdemyndigheten. En förlängningstvist prövas av hyresnämnden. Hyresnämnden kan i vissa fall också pröva s.k. preliminärfrågor. Med detta avses frågor som egentligen ankommer på allmän domstol att pröva men som nämnden med nödvändighet måste ta ställning till för att kunna avgöra tvisten. Det kan t.ex. gälla giltigheten av ett hyresavtal eller en uppsägning.

Någon besittningsskyddsbrytande grund för ogiltiga hyresavtal finns naturligen inte eftersom ett avtal som är ogiltigt över huvud taget inte gäller. Om en hyresvärd vill få ett hyresavtal ogiltigförklarat, t.ex. på grund av svek, får frågan därför väckas vid allmän domstol efter stämning. Hyresvärden kan dock enligt fast praxis i stället välja att säga upp hyresavtalet för att det tillkommit genom vilseledande och få denna fråga prövad av hyresnämnden i en förlängningstvist. Nämnden tillämpar då 46 § första stycket punkt 10 på så sätt det vid vilseledande anses oskäligt att förlänga hyresavtalet om det inte föreligger något särskilt skäl för detta. Här kan hänvisas till bl.a. RH 2002:50 och RBD 38:78.

Avslås en ansökan om förlängning, gäller enligt 47 § andra stycket hyreslagen att en sambo eller en make som inte har del i hyresrätten men har sin bostad där har "rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del" under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Enligt en uttrycklig bestämmelse i paragrafen gäller detta även när hyresvärden sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande, vilket lär betyda att en förlängningsrätt finns även när avtalet sagts upp i förtid.

När hyresvärden, som i detta fall, väljer att säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång prövas frågan om förlängning av hyresnämnden och efter överklagande Svea hovrätt. Bestämmelserna om förlängning av hyresavtal, bl.a. 46, 47 andra stycket, 49 och 51 §§

hyreslagen, blir då tillämpliga. Enligt 49 § måste därför hyresvärden hänskjuta frågan om förlängning av hyresavtalet till hyresnämnden inom en månad från hyrestidens utgång för att undgå att inte uppsägningen blir utan verkan. Finns det en make eller en sambo som bor i lägenheten och som enligt 47 § andra stycket har rätt att överta hyresrätten och få det förlängt för egen del, ska hyresvärden anmoda maken eller sambon att flytta om hyresvärden inte vill samtycka till förlängning av hyresavtalet. Som huvudregel ska en sådan anmodan göras senast en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde. Därefter måste hyresvärden inom en månad hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Underlåter hyresvärden att efter anmodan hänskjuta tvisten till hyresnämnden är anmodan utan verkan.

Är en uppsägning eller anmodan utan verkan innebär det att hyresavtalet är förlängt.

Har någon anmodan över huvud taget inte lämnats, måste enligt min mening syftet och innebörden av bestämmelserna anses vara att maken eller sambon har övertagit hyresavtalet och fått detta förlängt för egen del. För det fall hyresvärden i detta skede vill göra gällande att hyresavtalet är ogiltigt och något övertagande eller förlängning för maken eller sambon inte bör komma i fråga, är den möjlighet som lagstiftningen anvisar endast att hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden för att få frågan prövad inom ramen för ett förlängningsärende.

Vad gäller hyresnämndens prövning enligt 47 § andra stycket när frågan har hänskjutits dit går denna huvudsakligen ut på att en bedömning av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med maken eller sambon som hyresgäst och här finns en omfattande praxis men, såvitt känt, ingen som berör just den nu aktuella frågan. Enligt min bedömning finns dock inte något hinder mot att hyresvärden i en förlängningstvist gör gällande att hyresavtalet, på motsvarande sätt som i målet mot den ursprungliga hyresgästen, har tillkommit genom vilseledande och att sambons eller makens medverkan eller kännedom om detta bör leda till att förlängningsyrkandet avslås. Men utan tvekan finns här stora svårigheter för en hyresvärd att bevisa att sambon eller maken deltagit i eller varit medveten om vilseledandet.

Huruvida ogiltigheten kan tas upp och provas som en preliminärfråga inom ramen bestämmelserna i 47 § hyreslagen är osäker då något rättsfall i denna del inte har återfunnits. Det bör dock nämnas att det finns ett refererat rättsfall (RBD 4:80) där frågan om den ursprungliga hyresgästen har förverkat sin hyresrätt eller ej utan att dom eller beslut meddelats i denna fråga, har ansetts vara sådan preliminärfråga som kan provas i tvist om övertagande av hyresrätten enligt 47 § andra stycket hyreslagen. Hyresgästen hade här sagts upp i förtid på grund av förverkande, och hyresvärden bestred makans ansökan om förlängning (äldre ordningen när maken utan anmodan hade att begära förlängning vid nämnden). Bostadsdomstolen ansåg inte att det förelåg något hinder mot att pröva förverkandefrågan som en preliminärfråga, men uttalade att omständigheterna i det enskilda fallet får betydelse för om en sådan prövning kan ske. På motsvarande sätt skulle ett ärende kunna hanteras när hyresvärden påstår att hyresavtalet är ogiltigt och denna fråga inte är avgjord genom en dom. Görs ett påstående om avtalets ogiltighet på grund av svek i förlängningsärendet och frågan är oklar, bör hyresnämnden vidare ha möjlighet att förklara ärendet vilande i avvaktan på denna frågas prövning vid domstol.

4. Den rättsliga betydelsen av hovrättens dom i förlängningsmålet

Tänkbara alternativ för frågan om tillämpningen av 47 § hyreslagen andra stycket efter hyresnämnds eller domstols beslut i förlängningsfrågan

I förevarande fall har hyresvärden valt att hänskjuta frågan om förlängning till hyresnämnden och efter överklagande fått bifall till sitt yrkande om att hyresförhållande ska upphöra på grund av vilseledande. I enlighet med praxis har hovrätten i det överklagade förlängningsmålet då tillämpat 46 § första stycket 10 hyreslagen samt förpliktat hyresgästen att flytta. Någon bedömning av om vilseledandet inneburit att hyresavtalet är ogiltigt på grund av svek enligt avtalslagen har hovrätten dock inte gjort, men rättsens bedömning av om ett vilseledande förekommit är givetvis snarlik.

Hyresvärden har emellertid inte på det sätt som föreskrivs i 49 § andra stycket hyreslagen anmodat hyresgästens make att flytta och gör nu gällande att hyresgästen är skyldig att flytta eftersom hyresavtalet är ogiltigt. Hyresgästens make har i detta fall sålunda inte getts möjlighet att vid hyresnämnden begära att få hyresavtalet förlängt för egen del. Hur man ska se på den frågan kan vara föremål för olika meningar och som jag återkommer till finns därför anledning till en överprövning av domstolarnas nu aktuella domar i Högsta domstolen. Följande tänkbara alternativ torde främst vara av intresse om parterna inte kommer överens.

1. Bestämmelsen i 47 § andra stycket hyreslagen är över huvud taget inte tillämplig om hyresvärden vill göra gällande att hyresavtalet är ogiltigt enligt avtalsrättens regler. Hyresvärden är därför inte skyldig att anmoda maken eller sambon att flytta. Direkt efter ett beslut i ett förlängningsärende som innebär bifall till ett yrkande om att hyresavtalet ska upphöra, kan hyresvärden enligt detta alternativ således begära verkställighet av beslutet mot alla boende i lägenheten.
2. Eftersom hyresvärden från början har valt att säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och få frågan om förlängning prövad av hyresnämnden och efter överklagande hovrätten, är hyresvärden skyldig att anmoda hyresgästens make eller sambo att flytta samt hänskjuta frågan till hyresnämnden.
 - 2 a) Görs en anmodan kan hyresvärden få frågan om avtalets ogiltighet bedömd av hyresnämnden
 - 2 a) Görs ingen anmodan med efterföljande hänskjutande till hyresnämnden, kommer maken eller sambon att överta hyresrätten och få avtalet förlängt för egen del.

Domstolarnas domar i avtalsfrågan

Efter stämning till tingsrätten har domstolarna inte satt ifråga att talan kan föras vid domstol. I så fall skulle stämningsansökan ha avvisats. Tingsrätten, som tagit upp rättskraftsfrågan, har i stället bedömt att hyresavtalet är ogiltigt enligt 30 och 33 § avtalslagen. Även hovrätten torde ha gjort samma bedömning även om det uttryckligen inte framgår av domskälen. Trots bedömningen om ogiltighet har både tingsrätten och hovrätten lämnat hyresvärdens yrkande om att den tidigare hyresgästens make ska flytta utan bifall med huvudsaklig motivering att bestämmelserna om makes övertaganderätt och

förlängningsrätt enligt 47 § andra stycket hyreslagen gäller även om det hyresavtal som hyresgästen ingått visar sig vara ogiltigt.

Enligt min mening måste domstolarnas domar sättas i fråga på den grund att man inte förpliktat maken till den ursprungliga hyresgästen att flytta trots yrkandet om detta. Detta hänger samman med den rättsliga betydelsen av hovrättens tidigare dom i förlängningsdelen och innebörden av att hyresrätten övertas och förlängning erhålls vid underlåten anmodan enligt 49 § hyreslagen. Dessa frågor tas upp nu.

Rättskraftsfrågor

Av 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) och motsvarande bestämmelse i 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (hyresmålslagen) följer att ett beslut i en fråga om förlängning av hyresavtal är utrustat med rättskraft. Det innebär främst att någon ny förlängningstvist mellan samma parter och som behandlar samma fråga inte kan anhängiggöras vid hyresnämnden. Rättskraftsregeln gäller oavsett om hovrätten har förlängt hyresavtalet eller beslutat om att hyresförhållandet ska upphöra.

Om hyresavtalet har förlängts genom beslut av hyresnämnden eller hovrätten, finns emellertid i 51 § andra stycket hyreslagen en regel som går längre. Innebörden av denna regel är att ett beslut om förlängning anses som ett avtal om fortsatt uthyrning och att någon omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet inte får åberopas mot hyresförhållandet. Sådana omständigheter prekluderas vilket bl.a. innebär att frågan om svek vid avtalets ingående inte kan åberopas i en senare domstolsprocess. Betydelsen av bestämmelsen framgår bl.a. av rättsfallet RH 1998:23 som också är belysande för samspillet mellan hyresnämnd och en domstol på grund av kompetensuppdelningen. Rättsfallet har följande rubrik.

RH 1998:23

Dubbla, samtidiga vräkningsprocesser. En hyresvärd förde vid tingsrätten talan om fastställelse av att det inte fanns något giltigt hyresavtal med motparten samtidigt som han vid hyresnämnden ansökte om att hyresavtalet skulle upphöra vid hyrestidens utgång. Målet vilandeförklarades vid tingsrätten. Hyresnämnden biföll hyresvärdens upphörstalan men hovrätten ändrade beslutet och förlängde hyresavtalet. Därmed blev rättskraftigt avgjort att ett nytt hyresavtal skulle anses föreligga mellan parterna. Med ändring av tingsrättens därefter meddelade dom har hovrätten därför ogillat hyresvärdens negativa fastställelsestalan

Preklusion enligt 51 § andra stycket hyreslagen och som det angivna rättsfallet visar inträffar dock endast när avtalet förlängs efter beslut av hyresnämnd eller hovrätt. När en förlängningsansökan avslås, måste hyresvärden i en senare tvist oförhindrad att göra gällande att hyresavtalet är ogiltigt, t.ex. på grund av svek. Detsamma måste enligt min mening gälla när hyresnämnden eller hovrätten lämnar ett yrkande av en make eller sambo att överta hyresavtalet och få avtalet förlängt för egen del utan bifall.

I förevarande fall föreligger skäl för att tillämpa antingen alternativ 1 eller 2 ovan. Oavsett vilket alternativ som väljs blir domstolarnas domar i detta mål inte korrekta. Jag bedömer för min del dock att hyresgästens make visserligen ska anses ha övertagit hyresrätten och fått hyresavtalet förlängt för egen del (alternativ 2 b) ovan. Något beslut i förlängningsfrågan har

dock inte fattats av hyresnämnden eller hovrätten, vilket är en förutsättning för att preklusionsregeln i 51 § andra stycket hyreslagen ska slå till (jfr lagtexten samt RH 2016:52). Trots att hyresavtalet övertagits och förlängts enligt regeln i 49 § hyreslagen, är hyresvärden alltså oförhindrad att väcka talan vid tingsrätten med yrkande att maken ska förpliktas avflytta och som grund för detta åberopa att hyresavtalet med den ursprungliga hyresgästen är ogiltigt på grund av svek m.m. enligt avtalsrättsliga regler. Tingsrätten har inte heller avvisat hyresvärdens talan utan har bedömt rättskraftsfrågan och i enlighet med de grunder som hyresvärden åberopat funnit att hyresavtalet är ogiltigt på grund av svek (30 § avtalslagen) samt att det skulle strida mot tro och heder att åberopa avtalet (33 § avtalslagen).

Till det sagda kan läggas att ett avtal som är ogiltigt vid dess ingående enligt allmänna rättsgrundsatser (i analogi med bestämmelserna i 27 § skuldebrevslagen om enkla skuldebrev) torde enligt min bedömning gälla mot tredje man efter en överlåtelse även om tredje man var i god tro. Hyreslagens bestämmelser skyddar här tredje man (maken) i viss utsträckning, men sträcker sig, såvitt jag kan se, inte så långt att frågan om den ursprungliga ogiltigheten inte kan göras gällande mot denne.

En fråga som kan ställas är i och för sig om enbart den omständigheten att en hyresvärd som drivit en förlängningstvist mot hyresgäst med åberopande av vilseledande fritt kan "växla spår" efter hovrättens beslut om att avtalet ska upphöra och, när maken inte erhållit förlängning, i stället hävda att avtalet är ogiltigt. På grund av de redovisade reglerna om rättskraft och preklusion ser jag dock inget hinder mot detta.

Underrätternas domar innebär att det - oavsett om hyresavtalet är giltigt eller ej - enligt 49 § hyreslagen och efter hovrättens beslut i förlängningsmålet har ålegat hyresvärden att anmoda hyresgästens make att flytta och hänskjuta frågan till hyresnämnden. När detta inte har skett har avtalet förlängts enligt bestämmelserna i 47 § andra stycket hyreslagen. Någon skyldighet att flytta skulle då inte föreligga enligt domstolarna, vilket jag menar är fel.

Det ankommer inte på mig att här göra bedömningen om vilseledande och svek har förekommit. Trots att tingsrätten prövat denna fråga och funnit att hyresavtalet är ogiltigt har hyresgästen emellertid inte ålagts att flytta enligt hyresvärdens yrkande. Såvitt kan förstås tycks hovrätten, som inte uttryckligen behandlat frågan om ogiltigheten, ha haft samma utgångspunkt. Enligt min bedömning borde emellertid domstolarna med den inställning de haft till ogiltigheten ha dragit slutsatsen att maken varit skyldig att flytta i enlighet med hyresvärdens yrkande. Efter ett överklagande bör hovrättens dom därför ändras, alternativt att målet återförvisas till hovrätten för en förnyad prövning.

5. Sammanfattande bedömning

1. Om ett hyresavtal tillkommit genom vilseledande uppgifter från hyresgästen, har hyresvärden två olika möjligheter att få hyresavtalet upplöst. En möjlighet är att stämma hyresgästen vid domstol med yrkande om att denne ska förpliktas avflytta på grund av avtalets ogiltighet alternativt föra en fastställsetalan om avtalets ogiltighet i kombination med ett senare avhysningsyrkande (Avtalsspåret). Det andra alternativet är

att säga upp hyresgästen till hyrestidens utgång och få tvisten prövad vid hyresnämnden som en förlängningstvist (Förlängningsspåret).

2. Om hyresvärden väljer Avtalsspåret, gäller enligt min mening inte bestämmelserna i 47 § andra stycket och 49 § hyreslagen. Om hyresvärden i stället väljer Förlängningsspåret, vilket torde vara det vanliga, gäller dock dessa bestämmelser och hyresvärden bör därför anmoda en kvarstannande 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 flytta och hänskjuta saken till hyresnämnden, får maken eller sambon anses ha övertagit hyresrätten och fått hyresavtalet förlängt för egen del.
3. Har hyresvärden först valt förlängningsspåret mot hyresgästen men sedan övergått till att vid domstol göra gällande att hyresavtalet är ogiltigt mot maken eller sambon, blir min slutsats att en utebliven anmodan enligt 49 § hyreslagen på grund av rättskraftsreglerna inte leder till att ogiltigheten släcks ut. Detta gäller trots att hyresrätten i detta läge har övertagits av maken eller sambon och denne automatiskt fått avtalet förlängt.
4. Trots övertagande och förlängning enligt punkt 3, är hyresvärden oförhindrad att vid domstol begära att den kvarstannande maken eller sambon flyttar på den grund att hyresavtalet är ogiltigt. Tingsrätten är då skyldig att pröva hyresvärdens yrkande om att hyresgästen ska flytta på grund av ogiltigheten. Bedöms avtalet som giltigt, ska hyresvärdens yrkande lämnas utan bifall. Bedöms hyresavtalet som ogiltigt, ska maken eller sambon åläggas att flytta.
5. Jag gör bedömningen att tingsrättens och hovrättens domar inte är korrekta. Huvudsakligen gäller det domstolarnas motivering i domskälen av att hyresgästen inte kan förpliktas flytta för att bestämmelserna om makes övertaganderätt och förlängningsrätt enligt 47 § andra stycket hyreslagen gäller även om det hyresavtal som hyresgästen ingått visar sig vara ogiltigt. Det finns därför grund för ett överklagande till Högsta Domstolen. Skälen för prövningstillstånd tas upp i avsnitt 6.

6. Bedömning av prejudikatintresset

Hyreslagens regler i kombination med avtalslagens regler om ogiltighet kan, som torde ha framgått, bli synnerligen komplicerade. Olika bedömningar förfaringssätt för tvisternas hantering kan förekomma. Det är redan av den anledningen av vikt för ledning av rättstillämpningen att Högsta domstolen överprövar hovrättens dom.

Vid prövningen bör givetvis det sociala skyddssyfte som uppbär hyreslagstiftningen uppmärksammas. Den rätt som 47 § andra stycket ger en make eller sambo till en hyresgäst som blir av med hyresrätten är av största betydelse. Det gäller inte minst när det finns barn i familjen som är i behov av trygghet i sina bostadsförhållanden. Normalt ger bestämmelsen också ett fullgott och rimligt skydd genom den prövning som sker i hyresnämnden.

Vid oegentliga förfaranden, såsom bedrägerier och svarthandel, har dock hyresvärden ett mycket starkt intresse av att åtkomst av bostadslägenheter motverkas och inte går ut över andra hyresgäster som söker bostad. Frågor om svart handel har särskilt uppmärksamrats

genom den lagstiftning som nyligen har skärpts i detta avseende och är en angelägen fråga för seriösa hyresvärdar (prop. 2018/19:107).

Genom tingsrättens och hovrättens dom råder osäkerhet om en makes och sambos rätt enligt 47 § andra stycket hyreslagen när ett avtal är ogiltigt på grund av svek eller andra oegentliga förfaranden i samband med att ett hyresavtal för en bostad ingås. Mot den bakgrunden och risken för att liknande förfaranden leder till att rätten enligt det angivna lagrummet i framtiden utnyttjas för oegentliga förfaranden, är det därför av vikt för ledning av rättstillämpningen att frågan om innebörden av lagrummet prövas av Högsta Domstolen.

Förevarande fall är udda på det sättet att hyresvärden först tillämpat bestämmelserna om förlängning och fått bifall till sitt upphörsyrkande för att därefter mot hyresgästens make hävda att hyresavtalet är ogiltigt. Det väcker ändå viktiga frågor om samspelet mellan de allmänna avtalsrättsliga reglerna och reglerna om besittningsskydd i hyreslagen. Även av den anledningen är det vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av HD.

Den prejudiciella frågan är mer specifikt om bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken om rätt för en hyresgästs make eller sambo att överta hyresrätten och få ett hyresavtal förlängt för egen del är tillämplig oavsett om ett hyresavtal är ogiltigt eller ej och vilken rättsverkan en utebliven anmodan får när hyresavtalet är ogiltigt.

Prövningstillstånd bör alltså meddelas av Högsta domstolen.

Som ovan

Håkan Julius

