

Ink 2019 -11- 29

Målnr
Aktbilaga

Stockholms tingsrätt

Via säker e-post

SVEA HOVRÄTT

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning T 12676-19
AKTBIL: 1
INKOM: 2019-11-19
MÅLNR: T 12862-18
AKTBIL: 66

Stockholm den 19 november 2019

Till Svea hovrätt

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

Ombud: Advokat Gunilla von Beetzen
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm
gunilla.vonbeetzen@landahl.se

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

Ombud: Advokat Isak Kurt
Grey Advokatbyrå AB
Birger Jarlsgatan 12
114 34 Stockholm

Överklagad

dom: Stockholms tingsrätts dom 2019-10-30 i mål T 12862-18

Saken: Rätt till hyresavtal, avflyttning – fastställsetalan

Information om behandling av personuppgifter samt allmänna uppdragsvillkor, se landahl.se

Som ombud för AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) för jag överklaga Stockholms tingsrätts dom och anför följande.

Yrkande

Svenska Bostäder hemställer att hovrätten meddelar prövningstillstånd och med ändring av tingsrätts 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 ersättning för sina rättegångskostnader i tingsrätten och i hovrätten 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, avtalslagen 3 kap 30 och 33 §§.

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

Prövningstillstånd

Svenska Bostäder hemställer att hovrätten meddelar prövningstillstånd i målet;

dels då det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten kommit till,

dels då det inte utan sådant tillstånd går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten kommit till,

och dels då det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt.

Skäl för meddelande av prövningstillstånd och sakomständigheter

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. Tingsrätten har i det nu överklagade målet prövat om Heisam Elia har övertagit den lägenhet hans hustru Sara Elia Arya har hyrt. Tingsrätten har därvid felaktigt kommit fram till att Heisam Elia övertagit hyresrätten jämlikt 12 kap 47 § jordabalken.

1. Det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten kommit till

Tingsrätten har korrekt funnit att Svea hovrätts beslut i mål ÖH 3131-17 inte innebär att frågan om avtalets giltighet är rättskraftigt avgjort och att tingsrätten är behörig att pröva frågan. Tingsrätten har vidare 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. Tingsrätten har dock därefter bedömt att skyddsbestämmelsen för hyresgästs make/maka sambo i 12 kap 47 § jordabalken är tillämplig trots att avtalet är ogiltigt och att det strider mot tro och heder att återropa avtalet. Tingsrättens bedömning av skyddsbestämmelsernas verkan är felaktig och medför att Heisam Elia fått avtalet förlängt för egen del trots att det inte finns något giltigt hyresavtal att överta. Tingsrättens dom är dessutom felaktig då tingsrätten kommit till slutsatsen att skyddsbestämmelser i 12 kap 47 § jordabalken inte är subsidiära till avtalslagen utan tillämpliga framför avtalslagens regler om ogiltighet och att Svenska Bostäder skulle ha anmodat Heisam Elia att avflytta i enlighet med 12 kap 49 § jordabalken.

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.

Bestämmelserna i 12 kap 47 § jordabalken medger make/sambo att i vissa situationer överta bostadslägenhet. Bestämmelsen avser avtal som förverkats eller av någon av annan anledning inte förlängts för den hyresgäst som innehade hyresavtalet. Av bestämmelserna framgår inte att dessa även ska tillämpas på avtal som är ogiltiga. Såsom tingsrätten anger har situationen att ett ogiltigt avtal kan övertas av make eller sammanboende enligt skyddsbestämmelserna i 12 kap 47 § jordabalken inte behandlats i förarbetena till bestämmelsen.

Tingsrätten har i sin bedömning felaktigt 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. I förverkandesituationen upphör hyresgästens rätt till hyresavtalet genom att avtalet förverkas medan avtalet i sig inte är ogiltigt. Avtalet kan, efter att det upphört genom att hyresgästen förverkat avtalet, 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 existerar inte och det kan inte förlängas.

Avtalslagens regler om ogiltighet är inte subsidiära till annan lagstiftning vilket innebär att ogiltighetsreglerna även gäller före reglerna i speciallagstiftning såsom 12 kap jordabalken. Skulle tvärtom 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. Tingsrätten har därmed felaktigt tillämpat skyddsbestämmelserna på hyresavtalet när tingsrätten funnit att det övertagits av Heisam Elia.

Tingsrättens slutsats överensstämmer inte heller med ordalydelsen i 12 kap 47 § vari anges att ett avtal "sägs upp" och att det "förlängs". Tingsrättens bedömning är fel eftersom ett avtal som upphört på grund av svek, och därmed är ogiltigt, inte kan sägas upp eller förlängas eftersom det inte existerar.

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 om en make eller sammanboende, såsom tingsrätten anført, får reda på situationen, d v s att avtalet upphör, sent och sedan möjligheten att vid förverkat avtal att återvinna hyresrätten gått förlorad. Det anmärks att ett ogiltigt avtal inte går att återvinna och att därigenom ingen frist försuttits. Det förhållandet att i förarbetena till bestämmelsen i 12 kap 47 § jordabalken angetts att skyddsbestämmelsen medför "ett tvångsvis genomfört överförande av hyresrätten till annan person" överensstämmer inte heller med den nu aktuella situationen att hyresavtalet har upphört genom svek eftersom det inte finns något hyresavtal att tvångsvis överföra.

2. Det går inte utan prövningstillstånd att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten kommit till

En ny bedömning av tingsrättens avgörande är nödvändig eftersom det inte utan prövning kan sägas att tingsrättens avgörande är riktigt. Vad avser skälen härför hänvisas till vad som ovan anförts under 1.

3. 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 hovrätten prövar om hyreslagens skyddsbestämmelser enligt 12 kap 47 § gäller vid överlåtelse av lägenhet när ett avtal är ogiltigt och det strider mot tro och heder att åberopa detta. Hovrättens prövning kommer därmed även att avse om hyreslagens skyddsbestämmelser ska vara överordnade avtalslagens bestämmelser om ogiltighet.

En makes/sammanboendes 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 lägenhetsaffär. Skulle dennes make/sambo kunna överta hyresavtalet legaliseras det svikliga förfarandet och den svarta lägenhetsaffären. Make/sambo övertar lägenheten vilket i sin tur skulle kunna medföra att den ursprunglige hyresgästen som förfarit svikligt mot hyresvärden 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/sammanboende ska ha bott i lägenheten vid avtalets upphörande, varför det finns möjlighet att för hyresgäst som riskerar att förlora hyresrätten tillse att det vid övertagandet finns en "make/sammanboende" som utan att egentligen uppfylla den funktionen medverkar till ett övertagande av lägenheten.

Enligt 12 kap 47 § jordabalken har hyresvärden möjlighet att neka övertagande hyresgäst att överta lägenheten endast om denne inte är godtagbar. Detta 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 flertalet fall bevisas att make/sambo varit delaktig i svek och hyresvärden kan inte vinna framgång med att på den grunden neka ett övertagande. Ett förfarande där en lägenhet som erhållits genom svek kan övertas på detta sätt är orimligt. Hyresgäster som däremot innehar giltiga avtal som upphört av annan anledning än svek skall givetvis kunna överlåta sina avtal enligt 12 kap 47 § jordabalken. Det bör tilläggas att situationen att hyresgäst vilseleder hyresvärd visserligen förekommer i stor utsträckning men ännu inte är vanlig när det gäller överlåtelse av lägenheter.

Skyddsbehovet för övertagande make/sambo ska, i motsatts till vad tingsrätten 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. Att ett hyresavtal som tillkommit genom svek inte skulle vara ogiltigt vid tillämpningen av 12 kap 47 § jordabalken skulle allvarligt stödja svart handel med lägenheter. Tillämpningen skulle även verka gentemot de regler som nyligen införts i hyreslagen avseende betalning vid överlåtelse av hyresavtal, jfr JB 12 kap 65 och 65 b §§.

AB Svenska Bostäder åberopar följande

Bevisning

Skriftlig bevisning

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.

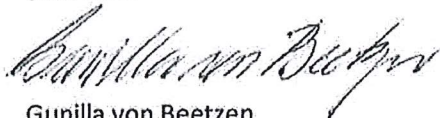
Muntlig bevisning

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

Övrigt

Rättsutlåtanden av docent Erika P Björkdahl och professor Torbjörn Andersson, båda utlåtandena ingivna i tingsrätten åberopas.

Som ovan



Gunilla von Beetzen

Advokat