

HD: Make kan inte överta ogiltigt hyresavtal

Publicerad
02 MAR 2022

Enligt Högsta domstolen gäller inte rätten till övertagande för make eller sambo när avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen är ogiltigt till följd av hyresgästens svek vid avtalets ingående. Detta gäller även när hyresgästen har förlorat rätten till förlängning efter tvist i hyresnämnden.

Hyresnämnden i Stockholm avslog under våren 2017 en hyresvärds upphörsyrkande avseende en hyresgäst som enligt värden lämnat ”vilsledande uppgifter” för att erhålla hyresrätten till en lägenhet i centrala Stockholm. Enligt värden hade kvinnan felaktigt uppgett att hon innehaft hyreskontraktet till en lägenhet i norra innerstaden för att kunna komma över provningslägenheten genom lägenhetsbyte. Kvinnan tillbakavisade påståendet och menade att hon haft en byteslägenhet. Hon medgav att hon visserligen aldrig hann flytta in i den lägenhet som hon bytte provningslägenheten mot men menade att det berott på att mäklaren hittat provningslägenheten precis i samband med att hon skulle flytta in i byteslägenheten. Under vittnesförhör hördes fastighetsförvaltaren till byteslägenheten som upplyste om att fastigheten har två våningar med ingång åt två olika gator och att det av misstag skrivits in felaktiga uppgifter i hyreskontraktet för byteslägenheten. Nämnden godtog kvinnans förklaring - i ljuset av de uppgifter som fastighetsförvaltaren lämnat - och hyreskontraktet för provningslägenheten skulle alltså fortsätta att gälla på samma villkor som tidigare.

Värden var dock inte nöjd med nämndens avgörande och överklagade därför beslutet till Svea hovrätt, som biföll värdens yrkanden. Enligt ny bevisning som åberopats angående de lägenheter som det skulle kunnat vara fråga om att kvinnan haft som byteslägenhet framgick enligt hovrätten att ingen av dem varit tillgängliga för uthyrning under den aktuella perioden. Detta tillsammans med de allmänt hållna uppgifter som kvinnan lämnat om till exempel byteslägenhetens utseende gjorde att hovrätten ansåg att det inte kan ha funnits ett hyresförhållande. Dessutom måste kvinnan - menar hovrätten - ha förstått att de felaktiga uppgifter hon givit hyresvärden skulle vara av vikt för värden. Kvinnans agerande innebar enligt rätten ett sådant åsidosättande av hennes förpliktelser som hyresgäst att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas, och hon måste alltså flytta från provningslägenheten genast.

Högsta domstolen beslutade att pröva hur förhållandet mellan ogiltighet enligt avtalslagen å ena sidan, och jordabalkens regler om rätt för makar eller sambor att överta en hyresrätt å den andra, ska bedömas.

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

Frågan är dock hur man ska se på den situationen att en hyresvärd som anser att ett hyresavtal är ogiltigt väljer att föra en talan i hyresnämnden om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet på den grunden att hyresgästen genom vilseledande har förmått hyresvärden att upplåta

lägenheten till henne eller honom. I en sådan situation kan makens eller sambons rätt till övertagande av hyresrätten aktualiseras antingen i hyresnämnden genom att hyresvärden hänskjuter tvisten dit eller genom att hyresvärden väcker en talan i allmän domstol mot maken eller sambon om att hyresavtalet var ogiltigt och att han eller hon därför måste flytta.

I ogiltighetsfallen uppkommer en konflikt mellan det hyresrättsliga regelverket och grundläggande bestämmelser om avtals ogiltighet. Som utgångspunkt gäller att det inte är möjligt att träda in som part och hävda rättigheter enligt ett avtal som är ogiltigt (se p. 15). Samtidigt ska det beaktas

att de aktuella bestämmelserna i 12 kap. 47 och 49 §§ jordabalken är avsedda att skapa ett skydd för make och sambo och att hyreslagstiftningen är ett område där behovet av skyddsregler anses betydande.

I 12 kap. 47 § andra stycket anges att maken eller sambon kan ges rätt att ”överta hyresrätten” och ”få hyresavtalet förlängt” för egen del om hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet. Den språkliga utformningen talar, enligt HD, för att bestämmelsen inte ska tillämpas om hyresavtalet mellan hyresvärden och hyresgästen är ogiltigt, eftersom det då varken finns en hyresrätt att ta över eller något hyresavtal att få förlängt.

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

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

Att en hyresvärd under en längre tid avstår från att väcka en talan mot maken eller sambon vid allmän domstol med återopande av hyresavtalets ogiltighet kan dock medföra att hyresvärden genom passivitet ska anses ha avstått från möjligheten att göra gällande hyresavtalets ogiltighet och därmed accepterat maken eller sambon som ny hyresgäst.

HD gör bedömningen att det som prövades i tvisten mellan Svenska Bostäder och hyresgästen i detta fall var frågan om hennes rätt till förlängning av hyresavtalet. Den prövningen hindrar inte att Svenska Bostäder nu kan få prövat huruvida maken innehar ett giltigt hyresavtal eller inte på grund av att

hyresavtalet med SEA var ogiltigt.

Det är visat att hyresavtalet mellan Svenska Bostäder och kvinnan var ogiltigt enligt 30 § avtalslagen och eftersom avtalet var ogiltigt har maken inte övertagit hyresrätten till lägenheten på Karlaplan i Stockholm. Att Svenska Bostäder inte har iakttagit de tidsfrister som anges i 12 kap. 49 § andra stycket jordabalken saknar betydelse för denna bedömning.

Slutligen anses Svenska Bostäder inte genom passivitet ha avstått från möjligheten att göra gällande hyresavtalets ogiltighet gentemot hyresgästens make. Denne ska därför förpliktas att omedelbart flytta från den aktuella lägenheten, vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på hans bekostnad.

Mikael Kindbom

Instans: Högsta domstolen

Rättsområden: [Bostadshyra - överlåtelse och andrahandsuthyrning](#), [Avtalsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter