

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 2 mars 2022

Mål nr

T 885-21

PARTER

Klagande

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429

Box 95

162 12 Vällingby

Ombud: Advokat Christel Hackman

Polaris Advokatbyrå HB

Sveavägen 64

111 34 Stockholm

Motpart

Heisam Elia, 19690715-0673

Karlaplan 6 Lgh 1101

114 60 Stockholm

Ombud: Advokaterna Philip Asmar och Rafail Poumeyrau samt juristen

Andrea Röjmalm

Grey Advokatbyrå AB

Birger Jarlsgatan 12

114 34 Stockholm

SAKEN

Fastställsetalan m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

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

Hovrättens dom

se Bilaga

DOMSLUT

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

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

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

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

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

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

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

Heisam Elia har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

Hyresavtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya har upphört

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

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

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

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

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

Svenska Bostäders talan mot Heisam Elia

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

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

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

Avgörandena i tingsrätten och hovrätten

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

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

Frågan i målet

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

Avtalslagens bestämmelser om ogiltighet

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

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

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

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

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

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

Makes eller sambos rätt att överta en hyresrätt

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

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

Övertaganderätt och ogiltighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bedömningen i detta fall

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

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

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

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

SKILJAKTIG MENING

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

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

Den hyresrättsliga regleringen

Hyreslagen (12 kap. jordabalken)

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

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

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

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

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

Prövningen av mål om upphörande av hyresavtal

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

Rätt till förlängning av hyresavtal trots uppsägning

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

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

Makes eller sambos rätt att överta en hyresrätt

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

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

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

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

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

Hyresavtal och ogiltighet

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

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

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

Övertaganderätt och ogiltighet

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

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

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

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

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

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

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

Bedömningen i detta fall

Invändningen om rättskraft

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

Prövningen i sak

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

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



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 03
Rotel 030109

DOM
2021-01-19
Stockholm

Mål nr
T 12676-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2019-10-30 i mål T 12862-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429
Box 95
162 12 Vällingby

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

Motpart

Heisam Elia, 19690715-0673
Karlplan 6
114 60 Stockholm

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

SAKEN

Fastställelsetalan m.m.

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.
2. Aktiebolaget Svenska Bostäder ska betala ersättning för Heisam Elias rättegångskostnad i hovrätten med 65 000 kr, varav 52 000 kr avser ombudsarvode. Aktiebolaget Svenska Bostäder ska också betala ränta på det först nämnda beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1659265

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 669 80		måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Aktiebolaget Svenska Bostäder har yrkat att hovrätten ska bifalla bolagets talan i tingsrätten, befria bolaget från skyldigheten att betala Heisam Elias rättegångskostnad i tingsrätten och förplikta Heisam Elia att betala bolagets rättegångskostnad där.

Heisam Elia har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrätten har avgjort målet utan huvudförhandling.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Bakgrund

Heisam Elia och Sara Elia Arya är gifta. Genom ett beslut den 20 februari 2018 biföll Svea hovrätt i en förlängningstvist Svenska Bostäders talan mot Sara Elia Arya om att hennes hyresavtal till lägenheten med adress Karlaplan 6 i Stockholm (lägenhet nr 1101) skulle upphöra och förklarade att hyresavtalet upphört den 30 april 2016 (se Svea hovrätts beslut den 20 februari 2018 i mål nr ÖH 3131-17). Tvist har därefter uppstått om Heisam Elias rätt att överta hyresavtalet.

Hovrättens överväganden

Utredningen i hovrätten är densamma som i tingsrätten.

Svenska Bostäder har som grund för käromålet gjort gällande att det saknas förutsättningar för Heisam Elia att enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken överta hyresavtalet avseende lägenheten med hänsyn till att det avtal som hans hustru Sara Elia Arya tidigare har innehaft är ogiltigt enligt 30 och 33 §§ lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. Svenska Bostäder har

också angett att det är till förfång för bolaget att det råder ovisshet om huruvida lägenheten har upplåtits till Heisam Elia.

Heisam Elia har invänt att han som make och boende i lägenheten har rätt att överta hyresrätten sedan hyresavtalet upphört efter prövning i förlängningstvisten. Rätten att överta hyresavtalet föreligger enligt honom oavsett om hyresavtalet skulle ha varit ogiltigt eller inte. Svenska Bostäder har vidare 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 12 kap. 49 § jordabalken. Svenska Bostäder har därför enligt Heisam Elia förlorat sin möjlighet att motsätta sig honom som ny hyresgäst.

Svenska Bostäder har genmält att ett ogiltigt avtal över huvud taget inte kan övertas av en make till hyrestagaren med stöd av jordabalkens regler. Svenska Bostäder har dock bekräftat att bolaget inte har agerat i enlighet med 12 kap. 49 § jordabalken.

Hovrätten gör följande bedömning.

I jordabalken finns bestämmelser om en hyrestagares rätt till förlängning av ett hyresavtal (besittningsskydd) och under vilka förutsättningar en sådan rätt inte föreligger (se 12 kap. 46 § jordabalken). Det finns också särskilda bestämmelser om en närståendes rätt att överta ett hyresavtal i det fall hyrestagaren inte har rätt till förlängning (se 12 kap. 47 § jordabalken). Jordabalken innehåller vidare särskilda bestämmelser om vad hyresvärden har att iaktta för att få frågor om besittningsskydd och övertaganderätt prövade rättsligt i händelse av tvist och om prövningen av sådana tvister. Det finns med andra ord en särskild ordning anvisad i jordabalken för prövning av dessa frågor.

Sara Elia Aryas hyresavtal har på sedvanligt sätt varit föremål för prövning inom ramen för en förlängningstvist mellan henne och Svenska Bostäder. I beslutet från hovrätten slogs det fast att Sara Elia Arya genom vilseledande förmått Svenska Bostäder att upplåta lägenheten på Karlaplan 6 till henne. Hovrätten prövade därefter om det fanns särskilda skäl mot att hyresavtalet skulle upphöra. Några sådana särskilda skäl som motiverade att hyresavtalet skulle förlängas hade inte kommit fram. Det var

därmed inte oskäligt att hyresavtalet skulle upphöra. Hovrätten beslutade att bifalla Svenska Bostäders talan om att hyresavtalet skulle upphöra och förklarade att avtalet upphört den 30 april 2016.

Om en hyresgäst, som är gift och vars make inte har del i hyresrätten, inte har rätt till förlängning av avtalet har maken, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att under vissa förutsättningar överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande (se 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken).

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att det är visat att Heisam Elia har bott i den aktuella lägenheten sedan år 2014. Hovrätten instämmer vidare i tingsrättens tolkning av bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken, dvs. att övertaganderätten inte förutsätter att hyresavtalet är giltigt enligt avtalsrättsliga regler. Det ska understrykas att den hyresrättsliga regleringen i många fall innehåller undantag från avtalsfriheten och att jordabalken, som har nämnts ovan, 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. Den ordningen har Svenska Bostäder också iakttagit såvitt gäller frågan om Sara Elia Aryas rätt till förlängning men däremot inte, vilket hovrätten återkommer till nedan, när det gäller frågan om Heisam Elias rätt att överta hyresavtalet. Bestämmelsen bör alltså 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. Hovrätten finner därför att Heisam Elia som utgångspunkt har rätt att överta Sara Elia Aryas hyresrätt med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken.

Rätten till övertagande är dock inte undantagslös. I jordabalken finns bestämmelser som syftar till att tillvarata även hyresvärdens intresse i en situation som den nu aktuella. Rätten för en make eller sambo att överta hyresrätten föreligger endast under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne. En hyresvärd som inte vill samtycka till förlängning av hyresavtalet måste senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som enligt nämnda paragraf kan ha rätt till förlängning att flytta. En sådan anmodan är utan

verkan om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten, dvs. frågan om rätten till övertagande, till hyresnämnden (se 12 kap. 49 § andra stycket jordabalken).

Det är ostridigt i målet att Svenska Bostäder inte har anmodat Heisam Elia att flytta inom den tid som föreskrivs enligt ovan. Frågan om Svenska Bostäder skäligen kunnat nöja sig med honom som hyresgäst har därför inte blivit föremål för prövning i den ordning som anvisas. 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 Heisam Elia.

Hovrätten finner alltså att Heisam Elia innehar hyresrätten till den aktuella lägenheten, varför käromålet ska lämnas utan bifall i dess helhet. Tingsrättens domslut ska därmed fastställas.

Vid angiven utgång har Heisam Elia rätt till ersättning för sin rättegångskostnad i hovrätten. Det yrkade beloppet är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2021-02-16

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Avenberg och Henrik Matz, referent, samt tf. hovrättsassessorn Petter Söderbäck.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2019-10-30
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 12862-18

PARTER

Kärande

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429
Box 95
162 12 Vällingby

Ombud: Advokaten Gunilla von Beetzen och biträdande juristen Aziza Örs
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

Svarande

Heisam Elia, 19690715-0673
Karlplan 6 lgh 1101
114 60 Stockholm

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

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Aktiebolaget Svenska Bostäder ska utge ersättning för Heisam Elias rättegångskostnader med 175 000 kr, varav 140 000 kr avser ombudsarvode och 35 000 kr avser mervärdesskatt. På det sammanlagda beloppet ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.

Dok.Id 2090441

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 651 40

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning1@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Heisam Elias hustru, Sara Elia Arya, erhöill genom ett påstått byte ett hyresavtal till bostadslägenheten nr 1101 i Aktiebolaget Svenska Bostäders (Svenska Bostäder) fastighet Harpan 25 på Karlaplan 6 i Stockholm. Efter att Svenska Bostäder fört talan mot Sara Elia Arya om att hyresavtalet ska upphöra (en s.k. förlängningstvist) beslutade Svea hovrätt den 20 februari 2018 att hyresavtalet har upphört per den 30 april 2016 och att Sara Elia Arya var skyldig att flytta genast (ÖH 3131-17). Heisam Elia gjorde därefter gällande att han hade övertagit lägenheten i enlighet med 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**Svenska Bostäder**

Svenska Bostäder har yrkat att tingsrätten ska fastställa att Heisam Elia inte innehar hyresavtal till lägenhet nr 1101 i fastigheten Stockholm Harpan 25 med adress Karlaplan 6 i Stockholm, samt att tingsrätten förpliktar Heisam Elia att omedelbart avflytta från lägenhet 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 egen bekostnad, och att detta ska få ske utan hinder av att domen inte har vunnit laga kraft.

Svenska Bostäder har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Heisam Elia

Käromålet har bestritts i sin helhet. Heisam Elia har även bestritt att avhysning ska få ske utan hinder av att domen inte vunnit laga kraft.

Heisam Elia har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.**Svenska Bostäder**

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 enligt 3 kap. 30 § avtalslagen på grund av svikligt agerande. Vidare är avtalet ogiltigt enligt 3 kap. 33 § avtalslagen, eftersom Sara Elia Arya handlat svikligt och i strid mot tro och heder.

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

Heisam Elia

Heisam Elia är make till Sara Elia Arya. Eftersom Sara Elia Aryas hyresavtal upphört med tillämpning av 12 kap. 46 § jordabalken har Heisam Elia rätt att enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, oavsett om avtalet skulle ha varit ogiltigt eller inte. Heisam Elia har övertagit hyresavtalet till lägenheten.

Hyresavtalet är inte och har aldrig varit ogiltigt. Det är 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. Dessutom är förutsättningarna för avtals ogiltighet inte uppfyllda.

Heisam Elia har övertagit avtalet i god tro. Vid tidpunkten för avtalsöverlåtelsen fanns inget rättsligt avgörande som fastslog att avtalet var ogiltigt. Även om avtalet skulle vara ogiltigt har Heisam Elia därför haft rätt att överta avtalet.

Svenska Bostäder har inte inom en månad efter det att hyresavtalet med Sara Elia Arya upphörde anmodat Heisam Elia att flytta och inte inom en månad därefter hänskjutit tvisten till hyresnämnden. Svenska Bostäder har därför förlorat sin rätt att motsätta sig

Heisam Elia som hyresgäst. Detta innebär också att det inte ska göras någon bedömning av huruvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med Heisam Elia som hyresgäst. Under alla förhållanden skulle en sådan prövning visa att Heisam Elia uppfyller detta krav.

Svenska Bostäders bemötande

Ett ogiltigt avtal kan inte överlåtas till en make med stöd av jordabalkens regler. Hovrätten har inte rättskraftigt avgjort huruvida avtalet är ogiltigt eller inte. Det bestrids att några tidsfrister har försuttits. Det finns ingen tidsfrist för när en hyresvärd kan göra gällande att ett hyresavtal är ogiltigt enligt avtalslagens regler.

UTVECKLING AV TALAN

Svenska Bostäder

Sara Elia Arya erhöll genom ett påstått byte hyresavtalet till bostadslägenhet nr 1101 i Svenska Bostäders fastighet Harpan 25, med adress Karlaplan 6 i Stockholm. Hyresavtalet upphörde genom Svea hovrätts beslut den 20 februari 2018 i mål ÖH 3131-17. Skälen för avtalets upphörande var att Sara Elia Arya medvetet hade lämnat felaktiga uppgifter och därmed vilselett Svenska Bostäder avseende förutsättningar för byte i syfte att erhålla hyresavtalet till lägenheten. De vilseledande uppgifterna bestod i att Sara Elia Arya uppgav att hon innehade hyreskontrakt på en lägenhet, nr 11 (1102), på Rimbogatan 8 i Stockholm i fastigheten Stockholm Norrtälje 21. Uppgifterna var oriktiga i det avseendet att Sara Elia Arya inte innehade och aldrig har innehaft något hyresavtal som motsvarar en verklig lägenhet på Rimbogatan 8. Hon hade således inte någon lägenhet att lämna i byte mot lägenheten på Karlaplan 6. Sara Elia Arya var medveten om att det var en avgörande förutsättning för Svenska Bostäders samtycke till bytet att hon innehade hyreskontraktet för lägenheten på Rimbogatan 8. Därmed har Sara Elia Arya svikligen förllett Svenska Bostäder att godta

henne som bytespart. Hyresavtalet är därför ogiltigt enligt 3 kap. 30 § avtalslagen eftersom det har framkallats genom svikligt förledande.

Eftersom avtalet är ogiltigt finns inget hyresavtal som Heisam Elia kan överta. Förutsättningar att tillämpa 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken föreligger därför över huvud taget inte.

Svenska Bostäder vitsordar inte att Sara Elia Arya har sammanbott med Heisam Elia och/eller under vilken tid ett eventuellt sammanboende skett och följaktligen inte heller att Heisam Elia uppfyller kriterierna i 12 kap. 47 §. Den frågan saknar dessutom relevans i målet. Det vitsordas att Sara Elia Arya och Heisam Elia är gifta.

Svenska Bostäder har skickat svar på Heisam Elias brev den 23 mars 2018 till honom. I svaret har angetts att hyresvärden avsåg att utreda frågan om hans rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del. Svenska Bostäder återkom till Heisam Elia med ett brev daterat den 16 maj 2018 i vilket Heisam Elia anmodades att avflytta och det uppgavs att Svenska Bostäder fattat beslut att inte låta honom överta lägenheten. Brevet var även en upplysning till Heisam Elia att verkställighet av hovrättens beslut skulle ske. Efter att Heisam Elia åter skrivit den 22 maj 2018 och uppgett att han inte fått svar på sitt brev skickades brevet som bilaga till mejl samma dag. Det är således fel att hyresvärden inte avhördes efter den 22 maj 2018.

Det vitsordas att tidsfristerna enligt 12 kap. 47 och 49 §§ inte har följts, men eftersom avtalet är ogiltigt är bestämmelserna överhuvudtaget inte tillämpliga. En prövning vid hyresnämnden enligt 12 kap. 47 § andra stycket hade sannolikt resulterat i att Heisam Elia skulle anses lämplig som hyresgäst.

Svenska Bostäder har inte i hyresnämnden eller i hovrätten gjort gällande att det avtal som tecknats med Sara Elia Arya i sig, som handling, skulle vara ogiltigt. Utan att handlingen, ett hyresavtal avseende lägenhet med adress Karlaplan 6, tecknats på grund av att Sara Elia Arya avsiktligt lämnat felaktiga uppgifter. Svea hovrätt har i

beslutet angett att det inte har funnits något verkligt avtal att byta med. Hovrätten har även konstaterat att det inte fanns något verkligt hyresförhållande till grund för det avtal som Sara Elia Arya har använt sig av för att byta till sig lägenheten på Karlaplan 6 och att Sara Elia Arya med vilseledande uppgifter förmått Svenska Bostäder att upplåta lägenheten till henne. Heisam Elia var inte berörd av den tidigare processen. Hovrätten har inte prövat om avtalet avseende lägenheten Karlaplan 6 var ogiltigt. Tvisten i hyresnämnden och hovrätten vid en förlängningstalan avser inte ogiltigheten utan besittningsskyddet. Det finns inget hinder mot att i detta eller senare mål åberopa att avtalet är ogiltigt.

Heisam Elia

Heisam Elia och Sara Elia Arya gifte sig år 1994 och har två barn, Sam och Ramin, tillsammans. Sara Elia Arya erhöll hyresavtalet till lägenheten på Karlaplan 6 år 2013 och flyttade då in där. Heisam Elia flyttade in året därpå, dvs. 2014. De har bott tillsammans med sina barn i lägenheten från år 2014 och fram till en kort tid efter att hovrättens beslut i förlängningstvisten vann laga kraft. Sara Elia Arya har nu flyttat ut från lägenheten. Sedan dess bor Heisam Elia kvar i lägenheten tillsammans med sonen Sam. Eftersom hyresavtalet stod på Sara Elia Arya ensam, var Heisam Elia inte part i förlängningstvisten.

Det bestrids att Sara Elia Arya har lämnat vilseledande uppgifter till Svenska Bostäder. Det som Sara Elia Arya anförde i hyresnämnden och hovrätten vidhålls.

Svenska Bostäder sade den 15 januari 2016 upp Sara Elia Aryas hyresavtal. Hyresvärden gjorde inte gällande att hyresavtalet var ogiltigt utan att det skulle upphöra att gälla den 30 april 2016 och att Sara Elia Arya inte hade rätt till förlängning av hyresavtalet därefter. Den 20 januari 2016 hänsköt Svenska Bostäder förlängningstvisten till hyresnämnden. Även av denna ansökan framgår tydligt att hyresvärden inte gjorde gällande att avtalet varit ogiltigt utan att det inte ska förlängas efter den tidpunkt till vilket hyresvärden sagt upp avtalet. Det framgår också att hyresvärden till grund för

talán áberopade två av de besittningsskyddsbrütande grunderna i 12 kap. 46 § jordabalken, nämligen p. 2 och p. 10. Även av protokollet från sammanträdet vid hyresnämnden framgår att hyresvärden har fört den ovan redovisade talán. Vidare framgår av såväl hyresnämndens beslut som av hovrättens beslut att det är en förlängningstalan och att hyresvärden som grund för sin talán har áberopat 12 kap. 46 § p. 2 och p. 10.

Sara Elia Aryas hyresförhållande med hyresvärden upphörde den 20 februari 2018, dvs. samma dag som hovrättens beslut meddelades. Först den 16 maj 2018, långt efter att Heisam Elia hade begärt förlängning av hyresavtalet för egen del, tillskrev hyresvärden Heisam Elia med anmodan om avflyttning. Detta skedde alltså ca tre månader efter att hyresförhållandet med Sara Elia Arya hade upphört och har således skett för sent enligt tidsfristerna i 12 kap. 49 § andra stycket. Brevet har dessutom skickats till Heisam Elia per mejl och vanlig post och inte genom den ordning som följer av 12 kap. 8 §. Inte heller har hyresvärden efter anmodan väckt talán mot Heisam Elia i hyresnämnden inom en månad. Någon sådan talán har alltjämt inte väckts och skulle avvisas av hyresnämnden om den väcktes idag som för sent väckt enligt tidsfristerna i 12 kap. 49 § andra stycket. Det är uppenbart att hyresvärdens påstående att tidsfristerna försuttits av slarv eller okunskap är en efterhandskonstruktion.

Även om hyresvärden i rätt tid hade hänskjutit tvisten till hyresnämnden skulle hyresnämnden ha fastställt att Heisam Elia har fått avtalet förlängt för egen del eftersom Heisam Elia har en fast anställning med en hög månadslön om 58 000 kr, vilket innebär att han har god förmåga att även fortsättningsvis betala hyran. Då Heisam Elia varit en skötsam hyresgäst i övrigt, är det tydligt att hyresvärden skäligen kan nöja sig med Heisam Elia som hyresgäst, även om ett sådant krav skulle ha varit aktuellt.

Redan den 23 mars 2018 mejlade Heisam Elia till Svenska Bostäders ombud och bad om en bekräftelse på att hyresvärden accepterar att hyresavtalet skrivs över på honom. Den 27 mars 2018 svarade hyresvärdens ombud att hyresvärden avsåg utreda frågan och återkomma med besked. Heisam Elia fick dock aldrig något svar på sin begäran

utan fick istället anmodan om avflyttning daterad den 16 maj 2018. Den 22 maj 2018 tog Heisam Elia på nytt kontakt med hyresvärdens ombud och bad om en förklaring till varför hyresvärden anser att han inte har rätt att överta hyresavtalet enligt reglerna i 12 kap. 47 och 49 §§. Han klargjorde också återigen att han har rätt att överta hyresavtalet och att han inte kommer att acceptera en avhysning. Han begärde också på nytt att hyresvärden skulle ange på vilken grund de anser att han inte har rätt att ta över kontraktet. Hyresvärden avhördes dock inte därefter och besvarade inte Heisam Elias frågor. Om nu hyresvärden verkligen från början hade varit av uppfattningen att avtalet är ogiltigt och inte kan övertas borde hyresvärden givit denna uppfattning till kända omgående när Heisam Elia kontaktade hyresvärden den 23 mars 2018. Det var först hos Kronofogdemyndigheten, efter ansökan om verkställighet av avhysning mot Sara Elia Arya, som hyresvärden för första gången gjorde gällande att avtalet mellan hyresvärden och Sara Elia Arya skulle vara ogiltigt och att 12 kap. 47 § inte kan vara tänkt att tillämpas i en sådan situation.

Det är genom hovrättens beslut rättskraftigt avgjort att hyresavtalet upphört att gälla den 30 april 2016 och av detta följer att det fram till dess fanns ett hyresavtal. Eftersom det är rättskraftigt avgjort att hyresavtalet upphörde den 30 april 2016 kan hyresvärden nu inte göra gällande att avtalet istället var ogiltigt från början. Rättskraften träffar Heisam Elia eftersom en sådan tillämpning inte skulle vara till nackdel för honom. Vidare är Heisam Elias rättigheter enligt 12 kap. 47 § beroende av Sara Elia Aryas rättigheter, vilket även det talar för att hovrättsavgörandets rättskraft även träffar Heisam Elia. Oaktat att frågan inte har någon betydelse, bestrids det att det hyresavtal som Sara Elia Arya innehade var ogiltigt, då förutsättningarna för ogiltighet enligt avtalslagen inte är uppfyllda. Heisam Elia flyttade dessutom in i lägenheten ca ett år efter att Sara Elia Arya hade erhållit lägenheten och han hade inte någon kännedom om de omständigheter som föranlett hyresavtalets upphörande enligt hovrättens beslut. Vid tidpunkten för överlåtelsen av avtalet till Heisam Elia fanns det inte något rättsligt avgörande som fastslog att avtalet var ogiltigt. En eventuell ogiltighet innebär endast att den ursprungliga avtalsparten, Sara Elia Arya, inte kan göra avtalet gällande mot hyresvärden.

UTREDNINGEN

Svenska Bostäder har åberopat Svea hovrätts beslut av den 20 februari 2018 i mål nr ÖH 3131-17, till styrkande av att Sara Elia Arya genom vilseledande förmått Svenska Bostäder att upplåta lägenheten nr 1101 i fastigheten Harpan 25 med adress Karlaplan 6 till henne.

Heisam Elia har åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med sig själv, till styrkande av att han har haft sitt boende i lägenheten tillsammans med Sara Elia Arya på det sätt och under den period som han har uppgivit i målet.

DOMSKÄL**Inledning***Rättslig reglering*

Enligt 3 kap. 30 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen), är en rättshandling ogiltig om den, gentemot vilken en rättshandling företagits, framkallat densamma genom svikligt förledande. Enligt andra stycket föreligger en presumtion för att det svikliga förfarandet har framkallat rättshandlingen, om omständigheter som svikligen uppgetts eller förtigits kan antas vara av betydelse för rättshandlingen.

Enligt 3 kap. 33 § avtalslagen får rättshandling ej göras gällande om omständigheterna vid dess tillkomst är sådana att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om omständigheterna åberopa rättshandlingen, och den gentemot vilken rättshandlingen företogs måste antas ha ägt sådan vetskap.

Enligt 12 kap. 46 § jordabalken har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet, utom i ett antal uppräknade situationer, bl.a. om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid prövningen ska hyresvärdens intresse av att hyresavtalet inte ska förlängas ställas mot hyresgästens intresse av att även fortsättningsvis få bo kvar i sin lägenhet.

Av 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken följer att om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo ej 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, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande.

Enligt 12 kap. 49 § andra stycket jordabalken ska en hyresvärd som inte vill samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 47 §, senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som kan ha rätt till förlängning att flytta. En sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut.

Allmänna utgångspunkter

Det tingsrätten har att pröva är om avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var ogiltigt och om tingsrätten är behörig att pröva det inom ramen för denna tvist. Om tingsrätten kommer fram till att avtalet var ogiltigt, ska tingsrätten pröva om Heisam Elia ändå har rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del.

Avtalets ogiltighet*Tingsrättens behörighet att pröva avtalets ogiltighet*

Enligt 22 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) har hyresnämndens lagakraftvunna beslut rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i bl.a. 4 § första stycket andra punkten har avgjorts. Nämnda bestämmelse omfattar tvist om förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 § jordabalken. Rättskraften omfattar enligt förarbetena även s.k. preliminärfrågor, sådana frågor som i och för sig ankommer på allmän domstol att avgöra, men som har omedelbar betydelse för prövningen av den tvist som hänskjutits till hyresnämnden (se prop. 1973:23 s. 127).

Om en hyresnämnd i en förlängningstvist beslutar om förlängning, gäller beslutet enligt 12 kap. 51 § andra stycket som ett avtal om fortsatt uthyrning och omständighet som hade kunnat åberopas i målet eller ärendet prekluderas. I detta fall har Svea hovrätt i mål nr ÖH 3131-17 dock beslutat att *inte* förlänga hyresavtalet.

Högsta domstolen har påkallat en restriktiv tolkning av rättskraftsregeln i 22 § nämndlagen och uttalat att redan definitionen av en s.k. preliminärfråga anger en begränsning av de frågor som genom nämndens prövning blir rättskraftigt avgjorda (NJA 1986 s. 187). I en förlängningstvist har Svea hovrätt funnit att en invändning från hyresgästen i ett vid tingsrätten fört avhysningsmål inte varit rättskraftigt avgjord eftersom en talan om att hyresrätten är förverkad och uppsagd i förtid kan föras hos Kronofogdemyndigheten eller i tingsrätten. Det rör sig alltså om två olika slags tvister, en förverkandetvist och en förlängningstvist, dvs. två olika saker. Bedömningen i det tidigare målet får inte annat än bevisverkan vid den senare prövningen (ÖH 6605-17).

Mot bakgrund av att Svea hovrätt i sitt beslut i mål ÖH 3131-17 inte uttryckligen funnit att hyresavtalet är ogiltigt, att 22 § nämndlagen ska tolkas restriktivt, att det rör sig om olika slags tvister och att partsställningen i målet är en annan än i det tidigare

målet, finner tingsrätten att Svea hovrätts beslut inte innebär att frågan om avtalets giltighet är rättskraftigt avgjord. Tingsrätten är därmed behörig att pröva frågan.

Var avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya ogiltigt på grund av svek?

I enlighet med bestämmelsen i 3 kap. 30 § avtalslagen har Svenska Bostäder bevisbördan för att Sara Elia Arya vilseledde bolaget då avtalet ingicks. Om Svenska Bostäder har bevisat detta, har Heisam Elia bevisbördan för att vilseledandet inte inverkat på Svenska Bostäders beslut att ingå avtalet.

Den bevisning som åberopats till stöd för att avtalet är ogiltigt är Svea hovrätts beslut i mål ÖH 3131-17. Hovrättens beslut är inte ett fastställelseavgörande, varför beslutet endast har bevisverkan i denna efterföljande process. Beträffande bevisverkan bestäms ett tidigare meddelat och lagakraftvunnet besluts bevisvärde enligt principen om fri bevisvärdering. Har inget nytt tillkommit läggs den bedömning som gjorts i det första fullgörelseavgörandet till grund för prövningen. Har nya omständigheter och bevis tillkommit, prövas dessa och värderas tillsammans med det som kommit till uttryck i avgörandet (se Bengt Lindell, Civilprocessen, s. 427, Zeteo 2017-10-27). Frågan är vilket bevisvärde hovrättens beslut har i tvisten mellan Svenska Bostäder och Heisam Elia och om Svenska Bostäder har styrkt att avtalet var ogiltigt genom att åberopa beslutet.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Hovrätten har i sitt beslut bifallit Svenska Bostäders talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför enligt beslutet upphört den 30 april 2016 och Sara Elia Arya ålades skyldighet att flytta genast. Hyresvillkoren — utom villkoren om hyres- och uppsägningstider — skulle tillämpas så länge Sara Elia Arya haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Beslutet har fattats inom ramen för en s.k. förlängningstvist. Vid en sådan har hyresnämnden eller, efter överklagande, hovrätten inte möjlighet att förklara ett avtal

ogiltigt. Att en hyresgäst har vilselett hyresvärden vid ett hyreskontrakts ingående anses dock i allmänhet vara grund för att bifalla en hyresvärds begäran om att ett hyresavtal ska upphöra (se t.ex. RH 2002:50). En prövning liknande den som görs vid en talan om att förklara ett avtal ogiltigt kan alltså göras av hyresnämnden eller hovrätten i en förlängningstvist. Den prövningen görs då som en preliminärfråga till frågan om hyresavtalet ska upphöra eller inte.

Hovrätten anför i beslutet att omständigheterna har varit sådana att Sara Elia Arya måste ha haft kännedom om att byteslägenheten inte fanns och att det inte fanns något verkligt hyresförhållande. Enligt hovrätten måste det också ha stått klart för Sara Elia Arya, som dessutom är jurist, vilken vikt som hyresvärden tillmätt uppgifterna. Hovrättens slutsats är att Svenska Bostäder har visat att uppgifterna som Sara Elia Arya uppgett i bytesansökan är felaktiga och att hon måste ha varit medveten om vilken vikt hyresvärden tillmätte dessa uppgifter. Hon har således genom vilseledande förmått Svenska Bostäder att upplåta lägenheten på Karlaplan 6 till henne.

Tingsrätten bedömer att vad hovrätten har kommit fram till utgör ett svikligt förfarande enligt 3 kap. 30 § avtalslagen. Förutom att partsställningen i detta mål är annorlunda än vad målet vid hovrätten var, har inga nya omständigheter tillkommit. I detta avseende är prövningen trots skillnaden i partsställning dock densamma i båda målen, eftersom tingsrätten nu har att bedöma avtalsförhållandet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya. Mot bakgrund av detta anser tingsrätten att det genom hovrättens beslut i mål ÖH 3131-17 är bevisat att avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya har tillkommit genom ett sådant svikligt förfarande som avses i 3 kap. 30 § avtalslagen.

Heisam Elia har inte åberopat någon ytterligare bevisning gällande att vilseledandet inte inverkat på Svenska Bostäders beslut att ingå avtalet.

Sammanfattningsvis finner tingsrätten att avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var ogiltigt på grund av svek.

Var avtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya ogiltigt på grund av att Sara Elia Arya handlat i strid mot tro och heder?

Tingsrätten gör följande bedömning.

För tillämplighet krävs enligt 3 kap. 33 § avtalslagen för det första i *objektivt* hänseende att vissa omständigheter förelegat vid rättshandlingens tillkomst. Dessa har inte blivit beskrivna i lagtexten utan bestämts endast på det sättet att ”det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om dem åberopa rättshandlingen”. För det andra krävs i *subjektivt* hänseende att den åberopande avtalsparten *har* eller måste *antas ha haft* vetskap om dessa omständigheter senast när rättshandlingen företogs (se Axel Adlercreutz och Bernard Johann Mulder, Avtal, s. 95, Zeteo 2017-08-28).

Hovrätten har i sitt beslut överhuvudtaget inte berört frågan om det skulle strida mot tro och heder att åberopa hyresavtalet. Att åberopa ett hyresavtal som tillkommit genom svikligt förfarande får dock i regel anses strida mot tro och heder. Hovrätten har också funnit att Sara Elia Arya kände till att det inte fanns någon byteslägenhet och att hyresvärden tillmätte uppgiften vikt. Avtalet är därför ogiltigt även på den grunden att åberopandet av det strider mot tro och heder.

Sammanfattningsvis finner tingsrätten att hyresavtalet mellan Svenska Bostäder och Sara Elia Arya var ogiltigt både på grund av svek och att det skulle strida mot tro och heder att åberopa hyresavtalet.

Har Heisam Elias rätt till förlängning även om avtalet är ogiltigt?

Heisam Elia har invänt att han har rätt att enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, oavsett om avtalet skulle ha varit ogiltigt eller inte. Han flyttade in i lägenheten 2014 och bor där än idag och kan skäligen godtas som hyresgäst. Heisam Elia har även anfört att bedömningen

enligt 12 kap. 47 § andra stycket lämpligen ska ske vid hyresnämnden och inte i allmän domstol.

Svenska Bostäder har invänt att ett ogiltigt avtal inte kan överlåtas till en make med stöd av jordabalkens regler. Svenska Bostäder har också anfört att vid ett ogiltigt avtal finns det inte något avtal att överta enligt 12 kap. 47 § andra stycket och bestämmelsen är överhuvudtaget inte tillämplig.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Tingsrätten konstaterar inledningsvis att det genom uppgifterna i folkbokföringen och Heisam Elias uppgifter i förhör är visat att han bor i lägenheten och att han har bott där sedan 2014.

12 kap. 47 § andra stycket anger att om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo ej 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, om värden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Enligt 12 kap. 49 § andra stycket gäller att om hyresvärden inte samtycker till förlängning av hyresavtalet för hyresgästens make eller sambo, måste hyresvärden inom en månad från att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde, anmoda maken eller sambon att flytta.

Bestämmelsen i 12 kap. 47 § andra stycket anger att ett hyresavtal *sägs upp*, och att make eller sambo kan få hyresavtalet *förlängt* m.m. En läsning av bestämmelsen skulle alltså kunna leda till slutsatsen att den för sin tillämpning förutsätter att ett *giltigt* hyresavtal finns eller har funnits under hyresförhållandet, låt vara att hyresavtalet är uppsagt eller förverkat.

Situationen att ett ogiltigt avtal skulle åberopas av en make eller sambo som vill överta hyresavtalet verkar inte ha behandlats i förarbetena till bestämmelsen. Att make eller sambo som inte formellt är medhyresgäst har en övertaganderätt även om hyresavtalet är förverkat, motiverades i förarbetena med att en hyresgästs make kan få reda på en uppsägning så sent att möjligheterna att återvinna lägenheten gått förlorad och att ett fullt betryggande skydd mot risken att maken tvingas lämna lägenheten kan åstadkommas endast om maken bereds tillfälle att överta lägenheten trots att hyresrätten är förverkad (prop. 1967:141 s. 151). Det anges även att makes rätt till förlängning inte är en fråga om förlängning av ett hyresförhållande i egentlig mening utan snarare ”ett tvångsvis genomfört överförande av hyresrätten på annan person” (a. prop. s. 150).

Det kan konstateras att bestämmelserna om makes övertaganderätt innebär långtgående inskränkningar i parternas, främst hyresvärdens, fria avtalsrätt. Ändamålet med dessa inskränkningar är att ge skydd till en make eller sambo som står utanför avtalsförhållandet, men som påverkas av det i stor utsträckning. Detta är särskilt tydligt i och med att övertagande make har en rätt att få hyresavtalet förlängt även om hyresavtalet har sagts upp på grund av förverkande, en rätt som alltså går utöver den rätt till förlängning som en make som är hyresgäst, d.v.s. avtalsparten, har.

Mot bakgrund av detta finner tingsrätten att bestämmelserna om makes övertaganderätt enligt 12 kap. 47 § andra stycket i så hög grad är motiverade av skyddsändamål för en person som inte är avtalspart att allmänna avtalsrättsliga principer inte utan vidare kan anses gälla. Även om avtalet visar sig vara ogiltigt, kan skyddsreglerna för övertagande make inte sättas ur spel. Skyddsändamålet är fortfarande lika starkt då hyresavtalet är ogiltigt som då hyresavtalet förverkas. En ovetande make kan knappast råda över fall då lägenheten kan förverkas på grund av att den andra maken dröjer med hyra eller bedriver brottslig verksamhet i lägenheten. Lika lite kan en ovetande make råda över att den andra maken ingår ett hyresavtal som senare visar sig vara ogiltigt. I de förra fallen kan lägenheten återtas enligt 12 kap. 47 §. Skyddsändamål talar starkt för att detta borde gälla även i det senare fallet. Om en make som vill överta hyresrätten har bidragit till de omständigheter som leder till förverkande, kan det beaktas vid

skälighetsbedömningen som ska göras vid en prövning av makens övertaganderätt (se t.ex. ÖH 9285-15). På liknande sätt kan en bedömning göras i hyresnämnden av om övertagande make har bidragit till de omständigheter som gör att avtalet är ogiltigt.

Sammanfattningsvis finner tingsrätten att 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken är tillämplig även om det avtal som hyresgästs make eller sambo vill få förlängt visar sig vara ogiltigt enligt avtalsrättsliga regler.

Det har därför ålegat Svenska Bostäder - om bolaget inte ville samtycka till att Heisam Elia fick hyresavtalet förlängt för egen del - att på sätt som föreskrivs i 12 kap. 49 § anmoda honom att flytta och härefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Det är ostridigt i målet att bolaget inte har vidtagit någon sådan åtgärd. Hyresrätten har på grund härav övergått på Heisam Elia.

Sammanfattningsvis ska käromålet ogillas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska Svenska Bostäder ersätta Heisam Elias rättegångskostnader. Det begärda beloppet är skäligt. På beloppet ska utgå ränta enligt lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 20 november 2019. Prövningstillstånd krävs.

Emil Nordin



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstadomstolen.se