

Ogiltighet enligt avtalslagen och övertaganderätten för makar och sambor enligt 12 kap. 47 § 2 st. jordabalken – relationen mellan allmänna regler och jordabalkens särskilda regler

Lägenheten på Karlaplan

1. Inledning

Förhållandet mellan å ena sidan allmänna regler och å andra sidan särskilda regler beträffande fast egendom kan ibland te sig ovisst. Den enskilda tillämpningen kan här bero på vilken hänsyn som tas till de allmänna eller de särskilda reglerna och i vilken utsträckning det ena eller det andra regelkomplexet ska tillåtas styra tillämpningen. Här kan inte minst en önskan om att dra allt över en och samma kam komma att innebära att det tas mindre hänsyn till de särskilda förhållandena och reglerna inom fastighetsrättens område. Detta trots att det i grunden är just dessa särskilda förhållanden som legat bakom de avvikande reglerna eller lösningarna. För att undvika missförstånd kan framhållas att valet inte alltid behöver formuleras som antingen eller, utan det kan bli fråga om mer av ett sammanjämkande.

Högsta domstolen (HD) har *Lägenheten på Karlaplan* NJA 2022 s. 82 berört frågan om förhållandet mellan allmänna regler och särskilda regler inom fastighetsrätten. Fallet synes ge uttryck för, kan hävdas, generella tendenser att låta allmänna regler slå igenom också på det fastighetsrättsliga området och därmed i viss mening hålla tillbaka fastighetsrättens särskilda reglering. Det är möjligt att åtminstone delvis se det bakomliggande ställningstagandet som ett val mellan, vad man kan kalla för, en mer konformistisk syn eller omvänt en mer nonkonformistisk sådan där varierade synsätt och lösningar bevaras. Det kan påpekas att HD inte var enig i sin dom och att två justitieråd, måhända som en följd av den till synes starkare fastighetsrättsliga bakgrund som kan skönjas därvidlag, lutade åt det fastighetsrättsliga hållet. Majoriteten gick alltså i annan riktning och lät de allmänna reglerna erhålla ett tydligt genomslag.

Det kan redan här inledningsvis konstateras att HD:s ställningstagande i det enskilda fallet är entydigt och klart och även att den avgörande frågan är väl avgränsad. Trots detta kan man åtminstone fråga sig om det kan finnas anled-

ning att se kritiskt på HD:s avgörande som en följd av att domen i viss mening låter de allmänna reglerna få ett genomslag i tillämpningen och att domen kan sägas gå åt det likriktande hållet.

Mer precist prövades i fallet om en underliggande ogiltighet i rättsförhållandet slår igenom och därmed förhindrar ett övertagande av en bostadshyresrätt enligt 12 kap. 47 § 2 st. jordabalken (JB). Formuleras frågan på ett annat sätt kan den sägas gälla vilka krav som kan ställas upp med avseende på den hyresrätt som kan tas över enligt nämnt stadgande samt om reglerna i 12 kap. 49 § JB om hänskjutande inom viss tid måste iakttas för att hyresvärden ska vinna framgång.

I grunden behandlar fallet alltså 12 kap. 47 § 2 st. JB och den övertaganderätt som återfinns där för hyresgästens ”make eller sambo [som] inte har del i hyresrätten” när hyresgästen ”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”.¹ Det anges även i förarbetena, när det gäller makar som hyr en lägenhet, ofta kunna vara en tillfällighet om båda makarna eller bara en av dem skriver under hyresavtalet;² det kan naturligtvis vara av avgörande betydelse när en uppsägning ska ske, hur det ligger till i det enskilda fallet. Inte desto mindre är det fråga om ett skydd för, i viss mening, familjen när kanske endast exempelvis en av makarna har misskött sig och förorsakat hyresavtalets avslutande. Härvidlag diskuteras inte minst hur man har att se på en förverkandesituation och det faktum att den andre familjemedlemmen kan vara mer eller mindre ovetande om det inträffade. Situationen att maken eller sambon flyttar in först senare särskiljs inte i stadgandet och måhända kan det finnas anledning att i vissa fall se annorlunda på en sådan situation.³

Ser man till den i och för sig mer begränsade diskussionen i förarbetena vad gäller den situation som aktuell bestämmelse utgår ifrån synes det stå klart att det förutsätts vara fråga om att ett hyresavtal ska ha förelegat mellan en hyresgäst och en hyresvärd, men att detsamma sedermera kommit att i vid mening avslutas. Det går även att hävda att, vilket även HD berör, lagtexten i sig förutsätter att det från början förelegat ett giltigt hyresavtal, eftersom det annars inte finns någon hyresrätt att ta över eller hyresavtal att förlänga. Även om detta stöd för en viss tolkning kan sägas vara svagt kan redan här påpekas att det sagda talar för att avsikten inte varit att reglerna ska ha karaktären av att fungera som ett utökat övertagandeskydd som i sådana fall skulle kunna sägas påminna om ett godtrosskydd.

Ytterligare en omständighet att beakta är den nyss nämnda processuella regel som innebär att hyresvärden har att agera och dessutom att agera inom viss tid.

¹ Här kan även kort nämnas att ytterligare en förutsättning är att den övertagande maken eller sambon ska ha sin bostad i lägenheten samt vidare, som något kommer att återanknytas till, gäller som en förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med vederbörande som hyresgäst.

² Se NJA II 1968 s. 317.

³ Situationen som sådan diskuteras inte i fallet och lämnas med denna fråga helt därhän.

Omvänt kan man därför fråga sig vad som gäller om jordabalkens föreskrifter med avseende på att anmoda en kvarboende att flytta samt därefter hänskjuta en tvist till hyresnämnden inte iaktas med hänsyn till att det i princip inte finns några motsvarande krav enligt allmänna regler och att avtalslagen inte ställer upp några tidsfrister vad gäller ogiltighet till följd av svek eller ogiltighet vid rättshandlande i strid mot tro och heder.

En annan omständighet som åtminstone synes böra has i åtanke är att det som en följd av den stora bristen på bostadshyresrätter som föreligger och som innebär att en hyresrätt kan anses ha ett högt, om än inte accepterat, värde,⁴ förekommer en otillåten marknad eller otillåtna sätt att komma över en bostadshyresrätt.

Det kan även nämnas att särskilda processuella aspekter och svårigheter kan aktualiseras inte minst med hänsyn till de skilda instansordningar som kan aktualiseras i hyresmål. Här är en svårighet att hyresnämnden och hovrätten kan ha att bedöma s.k. preliminärfrågor och vidare härmed sammankopplade frågor om rättskraft. Utan att närmare gå in på saken kan konstateras att perspektiven endast snuddas vid i HD, varför motsvarande aspekter i det följande i stort förbigås. Domstolarna fann genomgående sig vara behöriga att pröva nu aktuell fråga trots det tidigare förlängningsärendet.

Med utgångspunkt i vad som nu sagts innebär den fråga som HD hade att besvara om det föreligger en övertaganderätt enligt jordabalken när det hyresavtal som ska övertas i grunden är behäftat med en ogiltighet enligt avtalslagens regler samt vidare om jordabalkens krav på viss aktivitet från hyresvärdens sida är tillämpliga i ett sådant fall.

I det följande ska bakgrunden till tvisten samt domstolarnas bedömningar redogöras för och därefter ska fallet kort diskuteras.

2. Bakgrund

I det aktuella fallet hade en kvinna kommit över en hyresrätt genom ett påstått byte till en lägenhet på Karlaplan i Stockholm. Lägenheten som hävdades ha lämnats i byte innehades dock inte av kvinnan och det fanns därmed inte något verkligt hyresavtal att byta med. Hyresvärden hade därmed vilseletts att upplåta lägenheten på Karlaplan och när detta sedermera uppdagades sades avtalet upp med hänvisning till 12 kap. 46 § JB. Ifrågavarande tvist bedömdes av Hyresnämnden i Stockholm respektive Svea hovrätt.⁵ Hyresnämnden avslag hyresvärdens ansökan om hyresavtalets upphörande, medan Svea hovrätt biföll

⁴ Jfr Hager, R., Ersättning för en bostadshyresrätt vid markåtkomst: Saknar en sådan nyttjanderätt ett ersättningsgillt värde, i ljuset av bl.a. jordabalkens regler om hyra? i Papers in Honour of Thomas Kalbro on the Occasion of his 70th Birthday, Stockholm 2021 s. 233 ff.

⁵ Se Svea hovrätt, beslut 2018-02-20 i ÖH 3131-17.

hyresvärdens talan. Hyresavtalet skulle därmed upphöra med hänvisning till 12 kap. 46 § p. 10 JB. Det kan här kort inflikas att det får anses vara en fast praxis att ett dylikt vilseledande innebär att hyresavtalet ska upphöra om inte särskilda skäl talar emot detta.⁶

I detta läge gjorde åsyftad kvinnas make gällande att han hade rätt att överta hyresrätten i enlighet med 12 kap. 47 § 2 st. JB och lämnade därför inte lägenheten. Hyresvärden väckte talan i tingsrätten och gjorde gällande att det bakomliggande hyresavtalet i tvisten varit ogiltigt enligt avtalslagens regler och därmed att något övertagande för maken enligt jordabalken inte kunnat komma ifråga. Maken kunde därför inte inneha hyresrätten till lägenheten.

3. Yrkanden och bedömning i underinstanserna

Hyresvärden yrkade att det skulle fastställas att maken inte innehade hyresrätten till aktuell lägenhet och vidare att denne omedelbart skulle avflytta, vid äventyr att avhysning annars kunde komma att ske på hans bekostnad. Hyresvärden hävdade härvidlag att det saknades förutsättningar för ett övertagande enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB av den aktuella lägenheten med hänsyn till att hustruns hyresavtal var ogiltigt med stöd av avtalslagens bestämmelse om svikligt förledande (30 § avtalslagen) samt vidare att hyresavtalet även var ogiltigt som stridande mot tro och heder enligt avtalslagens bestämmelse härom (33 § avtalslagen). Hyresvärden anförde att ett ogiltigt avtal inte kan överlåtas enligt jordabalkens regler och att någon tidsfrist inte heller behöver iakttas och därmed inte kan ha försutts.

Häremot hävdade maken att det aktuella hyresavtalet upphört på grundval av 12 kap. 46 § JB och att det därför föreligger en rätt till övertagande enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB samt att det härvidlag saknar betydelse att avtalet varit ogiltigt eller om så inte varit fallet. Vidare framfördes att hyresvärden inte inom en månad efter det att hyresavtalet upphörde på grundval av 12 kap. 46 § JB hade anmodat maken att flytta och inte inom en månad därefter hänskjutit tvisten till hyresnämnden (12 kap. 49 § JB). Hyresvärden har därmed, hävdade maken, förlorat rätten att motsätta sig denne som hyresgäst. Det sagda innebär också att det inte ska göras någon bedömning av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med maken som hyresgäst.

Tingsrätten konstaterade att den hade att pröva om avtalet mellan hyresvärden och ifrågavarande kvinna var ogiltigt och vidare om den var behörig att pröva makens rätt att ta över hyresrätten, för det fall avtalet befanns ogiltigt. Tingsrätten gick härvidlag in på ovan antydda processuella frågor och fann att den var behörig. Tingsrätten fann vidare att hyresavtalet var ogiltigt på anförda

⁶ Se exv. RH 2002:50 och RBD 25:87, se även Bengtsson, B., Hager, R. & Victorin, A., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 10 uppl., Stockholm 2022 s. 48 f.

grunder (svek respektive i strid mot tro och heder). Övertaganderätten enligt JB ansågs tillämplig vid ogiltighet. Här anfördes att skyddsändamålet för en person som inte är avtalspart gör sig så starkt gällande att övertaganderätten också gäller vid avtalets ogiltighet. Det anfördes vidare att den skälighetsbedömning som kan göras vid en prövning av övertaganderätten kan beakta eventuell delaktighet i det inträffade av berörd person. Tingsrätten fann vidare att hyresvärden inte på sätt som föreskrivs i 12 kap. 49 § JB anmodat maken att flytta och inte heller hänskjutit tvisten till hyresnämnden. Hyresvärdens talan ogillades därför.

Svea hovrätt fastställde sedermera tingsrättens domslut. Hovrätten konstaterade att JB innehåller en särskild ordning för nu aktuell prövning och vidare att den hyresrättsliga regleringen innehåller undantag från avtalsfriheten. Övertaganderätten, fann hovrätten, gällde trots att det bakomliggande avtalet är ogiltigt enligt avtalslagen. Hyresvärdens intressen i en sådan situation får tillgodoses inom ramen för föreskriven skälighetsbedömning. Hyresvärdens underlåtenhet att föra fallet till hyresnämnden innebar därför att hyresrätten övergått på maken.

4. Högsta domstolen

4.1 Majoriteten

Prejudikatfrågan i HD var hur ett hyresavtals ogiltighet enligt avtalslagen påverkar tillämpningen av bestämmelserna om rätten för make eller sambo att överta hyresrätten och få avtalet förlängt för egen del med stöd av 12 kap. 47 och 49 §§ JB.

Majoriteten i HD konstaterade att avtalslagens bestämmelser om ogiltighet är tvingande och även är tillämpliga på samtliga avtal, därmed även på hyresavtal. Vidare konstaterade HD att den drabbade vid bl.a. avtals ogiltighet typiskt sett kan välja att göra gällande antingen ogiltigheten eller en viss påföljd vid avtalsbrott eller uppsägning. HD konstaterade vidare att den rättsliga konsekvensen av ogiltighet enligt berörda bestämmelser i avtalslagen är att det när väl avtalet angripits inte föreligger något rättsförhållande mellan parterna och att avtalet inte längre kan göras gällande enligt sitt innehåll. I princip ska prestationer som redan fullgjorts gå åter. Vidare uttalades att utgångspunkten vid ett partsbyte är att parten inte kan få bättre rätt än vad som gällde mellan de tidigare parterna i avtalet och att det för inträdande part inte är möjligt att hävda någon rätt enligt avtalet om det har förklarats ogiltigt eller är belastat med en ogiltighetsgrund som görs gällande av motparten.

HD redogjorde därefter för JB:s regler vad gäller makes eller sambos övertagande av hyresrätt.

HD konstaterade vidare att en hyresvärd har olika möjligheter att avsluta ett hyresförhållande som är belastat med ogiltighet enligt avtalslagen. Här nämndes

ett alternativ vara en förlängningstvist vid hyresnämnden och ett annat att föra en talan om ogiltighet i allmän domstol. I ett fall när hyresvärden har fört talan mot hyresgästen i allmän domstol om att hyresavtalet är ogiltigt och fått bifall till sin talan blir övertaganderätten enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB inte tillämplig.

Därefter övergick HD till hur man ska se på en situation där hyresvärden som anser hyresavtalet 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. En övertaganderätt kan här aktualiseras 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. HD uttalade att det i ogiltighetsfallen uppkommer en konflikt mellan det hyresrättsliga regelverket och grundläggande bestämmelser om avtals ogiltighet med avseende på utrymmet att träda in som part.

HD fann att den språkliga utformningen av bestämmelsen i 12 kap. 47 § 2 st. JB talar för att bestämmelsen inte ska tillämpas om hyresavtalet är ogiltigt, eftersom det då inte finns en hyresrätt att ta över eller något hyresavtal att förlänga. HD noterade också den praxis på det hyresrättsliga området som innebär att en hyresgäst som lämnat vilseledande uppgifter i samband med att hyresavtalet ingicks, kan mista rätten till förlängning och att nämnd praxis ofta medger en snabbare och mindre kostnadskrävande process i jämförelse med talan i allmän domstol om hyresavtalets ogiltighet. Det uttalades också att det faktum att en part kan bindas vid ett ogiltigt avtal måste ses som en påtaglig avvikelse från vad som normalt gäller, vilket i sin tur talar för att detta måste komma till tydligt uttryck i regleringen för att en make eller sambo trots den bakomliggande ogiltigheten ska anses ha rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del.

Med hänsyn till det anförda ansågs en hyresvärd som i en förlängningstvist mot hyresgästen fått framgång med ett påstående om vilseledande, också kunna vinna bifall till en fastställsetalan vid allmän domstol om att maken eller sambon inte innehar hyresrätten som en följd av att det bakomliggande hyresavtalet är ogiltigt. Tidsfristerna i 12 kap. 49 § 2 st. jordabalken behöver inte iakttas. I en sådan situation kan dock ytterst en hyresvärd som under en längre tid avstått från att väcka en talan genom passivitet anses ha avstått från möjligheten att göra gällande hyresavtalets ogiltighet.

HD fann sammanfattningsvis att tidigare tvist avseende kvinnans rätt till förlängning av hyresavtalet inte hindrar att hyresvärden kan få prövat om den förment övertagande maken innehar ett giltigt hyresavtal eller om så inte är fallet på grund av att det bakomliggande hyresavtalets ogiltighet. HD:s slutsats var att eftersom det bakomliggande hyresavtalet var ogiltigt så har inte maken övertagit hyresrätten. Att hyresvärden inte iakttagit aktuella tidsfrister i JB saknar härvidlag betydelse. Hyresvärden kunde inte anses ha genom passivitet avstått från möjligheten att göra gällande hyresavtalets ogiltighet gentemot maken. Maken

förpliktigades därför att avflytta vid äventyr att avhysning annars kan komma att ske på hans bekostnad.

4.2 Minoriteten

En minoritet i HD bestående av två justitieråd fann att hyresvärdens talan inte kunde bifallas och att därmed maken övertagit hyresrätten. Som skäl anfördes bl.a. att den aktuella övertaganderätten är att se som en självständig rätt för maken eller sambon att få aktuell hyresrätt och att möjligheterna för hyresvärdens att motsätta sig ett sådant övertagande får anses uttömmade reglerade i hyreslagen. Det sistnämnda ansågs innebära att allmänna civilrättsliga regler och principer om partsbyte och bättre rätt inte skulle tillämpas. Därmed måste aktuella frister iakttas om anmodan och hänskjutande till hyresnämnden. I vilken utsträckning de omständigheter som åberopats till grund för ogiltigheten eller om ogiltigheten som sådan ska påverka rätten till övertagande får prövas inom ramen för en sådan hänskjuten förlängningstvist.

5. Kommentar

Under senare år har fastighetsrätten begåvats med en rad prejudikat och inte minst det hyresrättsliga området har varit uppe till bedömning i HD. Det är svårt att se annat än mycket positivt på en sådan fastighetsrättslig uppmärksamhet, med hänsyn till att prejudikaten inte minst inom hyresrätten varit mer tunnsådda. Det har redan sagts att HD:s ställningstagande är entydigt och att beskedet därmed är klargörande. En annan sak är vilken praktisk betydelse fallet kommer att få, men det kan förmodas komma att förebygga ett och annat försök att efter ett vilseledande söka ”rädda” kvar en hyresrätt inom familjen.

Inledningsvis hävdades att det nu aktuella fallet som berör frågan om förhållandet mellan allmänna regler och särskilda regler inom fastighetsrätten kan sägas ge uttryck för generella tendenser att låta allmänna regler slå igenom också på det fastighetsrättsliga området. Det är härvidlag lätt att hävda att en mer likriktad tillämpning kan innebära nackdelar för det särpräglade rättsområdet. Härmed avses att de hänsyn som i grunden föranlett en eller annan regel som inte står i överensstämmelse med allmänna regler inte beaktas i önskvärd utsträckning. På hyresrättens område skulle där befintliga skyddshänsyn kunna tunnas ut på ett alltför långtgående sätt. Det finns naturligtvis fördelar med en enhetlig tillämpning, men om viljan till likriktning dras för långt föreligger alltså en risk att de särskilda förhållandena som återigen föranlett de särskilda reglerna inte beaktas i önskvärd utsträckning. Ett enkelt exempel som man åtminstone kan ha synpunkter på är exempelvis NJA 2012 s. 1021 där HD i vad avser reklamation

lät köplagens regler i viss mening slå igenom också på det fastighetsrättsliga området trots att det, utan att närmare gå in på saken, går att hävda att kraven på skyndsamhet i regel ter sig annorlunda inom det fastighetsrättsliga området samt att jordabalkens regler om rättsliga fel kan hävdas motivera en annan tillämpning i relation till den allmänna köprätten.

Frågan om HD genom att inte s.a.s. gå åt det fastighetsrättsliga hållet har behandlat fastighetsrätten, och närmare bestämt hyresrätten, mindre väl synes mycket bero på hur starkt man värnar de särskilda förhållanden som återfinns inom den fastighetsrättsliga sfären. Ytterst gällde fallet i grunden endast hur stark en makes eller sambos övertaganderätt, enligt aktuell bestämmelse, ska vara och om den ska övertrumfa även allmänna regler och principer. HD talar härvidlag om att det uppkommer en konflikt, vilket kanske inte ens måste anses vara fallet, mellan det hyresrättsliga regelverket och grundläggande bestämmelser om avtals ogiltighet. Inte minst med hänsyn till de bedömningar som sammantaget gjordes i aktuella domar är det svårt att hävda att den ena eller andra tolkningen skulle vara given enligt sedvanlig juridisk metod och att därmed svaret på den avgörande frågan kan hävdas s.a.s. ha varit mer öppet. Denna relativa öppenhet får anses bero på att det endast finns visst om än svagt stöd i lagtexten för HD:s nu fastslagna tolkning samt att förarbetena inte berör saken. Att övertaganderätten som en make eller sambo har enligt 12 kap. 47 § 2 st. JB är särpräglad och har karaktären att vara en skyddslagstiftning kan inte förnekas, men återigen hur långt ska rätten sträcka sig? Det går att hävda att om man ser till de allmänna betänkligheter som den s.k. svarthandeln för med sig och även till strävandena att generellt motverka en handel med hyreskontrakt,⁷ förefaller bilden i nu sist nämnt avseende kunna nyanseras ytterligare. Delvis kan man hävda att befintliga skyddshänsyn kan ställas emot ett förhindrande av otillbörliga sätt att komma över hyresrätter. Det går härvidlag knappast att bortse från det faktum att en viss s.a.s. utökad tillämpning i vad avser övertaganderätten skulle kunna öppna upp för ett i grunden icke önskvärt sätt att komma över en hyresrätt. Jämför här med att det exempelvis vid s.k. skenbyten där hyresvärden vilseletts vuxit fram en entydig praxis där förekomsten av dylika skenbyten kommit att innebära att det principiellt föreligger en besittningsbrytande grund och därmed en väg för hyresvärden att avsluta hyresförhållandet som i grunden vilar på ett visst vilseledande. Här avstår i princip hyresvärden från att åberopa avtalets ogiltighet och i stället, i linje med allmänna principer, säger upp det samma. Helt oberoende av hur det ligger till i ett enskilt fall kan man hävda att det vore mindre lyckat att det öppnades upp för ett sätt att säkra hyresrätten inom familjen efter ett vilseledande. Det kan betänkas att dylika synpunkter i första hand är konsekvenser som lagstiftaren har att beakta, men rimligen också något som HD har att förhålla sig till, beroende av fallets karaktär.

⁷ Se härom bl.a. SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning samt prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

Även om det inte uppdragats att det förekommit något otillåtet vederlag i fallet är det svårt att bortse från att det i grunden var fråga om ett s.k. skenbyte där hyresvärden vilseletts. I den mån just denna aspekt anses vara av stor vikt att komma till rätta med kan man fråga sig om, och i sådana fall i vilken utsträckning, tillvaratagandet av hyresvärdens intressen inom ramen för en prövning av maken eller sambon genom ”skäligen kan nöja sig” kan sägas vara ett tillräckligt starkt korrektiv mot det oönskade vilseledandet. HD:s minoritet hänvisar härvidlag till denna skälighetsprövning och man får förmoda att det utrymme som föreligger anses tillräckligt för att tillvarata hyresvärdens intressen i detta hänseende. Ser man till praxis och de skäl som anförs i förarbetena för att neka ett övertagande är det fråga om en bedömning av den aktuella personens förmåga att betala hyran och skötsamheten i övrigt.⁸ I den mån maken eller sambon inte har del i vilseledandet synes det inte föreligga något utrymme alls att neka ett övertagande. Det synes över huvud taget inte finnas stöd för en tillämpning där ogiltigheten i sig skulle utesluta en förlängning för en s.a.s. oskyldig övertagande part. Läger man här till krav på att hyresvärden har att visa på åsyftad delaktighet synes det i sådana fall indirekt öppnas upp för ett enkelt sätt att försäkra sig om att kunna behålla hyresrätten inom familjen också efter ett i sig oönskat vilseledande. Därmed är det svårt att se den hyresrättsliga lösningen att kräva att hyresvärden anmodar och hänskjuter saken till hyresnämnden, som i och för sig inte kan anses vara en för stor börda, som en fullt ut godtagbar lösning för att förhindra vilseledande av hyresvärden, givet nu nämnda gränser för prövningen där. Visserligen kan den s.a.s. vilseledande kontrahenten därigenom s.a.s. lyftas bort ur avtalsförhållandet, men det faktum att ett vilseledande ägt rum med den därmed sammanhängande vidare konsekvensen att en hyresrätt upplåtits, vilken annars inte skulle ha upplåtits, kan inte fullt ut rättas till.

För att återknyta till nyss nämnd praxis, som också HD hänvisar till, och vilken innebär att en hyresgäst som lämnat vilseledande uppgifter i samband med att hyresavtalet ingicks kan leda till att besittningsskyddet bryts, förefaller den i sig starkt ändamålsenlig. Valet att vid ett fall av en bakomliggande ogiltighet gå till hyresnämnden och avsluta hyresförhållandet i s.a.s. mer framåtriktande mening är utan tvekan i regel en snabbare och mindre kostnadskrävande lösning än nämnt alternativ. En sådan tillämpning ligger också, som nämnts, helt i linje med allmänna principer, som även HD hänvisar till, och som går ut på att den förfördelade parten kan välja att istället för att åberopa avtalets ogiltighet vid svek eller vid handlande i strid mot tro och heder använda sig av förekommande påföljder.⁹ Att exempelvis en köpare i sådana fall kan betrakta avtalet som giltigt

⁸ Se härom exempelvis Leif Holmqvist, L., Thomsson, R. & Ahlinder, E., Hyreslagen. En kommentar, 13 uppl., (version 2022-05-04, Juno), Stockholm 2022, kommentar till 12 kap. 47 § under rubriken Andra stycket – Make–sambo ej hyresgäster.

⁹ Se exempelvis *Motorcrossbanan* NJA 2007 s. 86 och Ingvarsson, T., Ogiltighet och rättsföljd, Stockholm 2012 s. 85 f. Det kan vidare noteras att motsvarande gäller för en uppsägning vid hyra som inte uppfyller ställda krav och därmed inte rätteligen har verkan som en uppsägning.

och istället göra gällande påföljder enligt reglerna för fel är vedertaget. Om man för ett ögonblick trots det sagda laborerar med en syn som går ut på att avtalet är ogiltigt och verkar ex tunc är det lätt att inse att detta knappast påverkar en uppgörelse vid hyra. Prestationen dvs. själva nyttjandet kan inte s.a.s. gå åter eller återlämnas. Nyttjanderätten har redan åtnjutits och därmed måste motsvarande vederlag räknas upplåtaren tillgodo i uppgörelsen. Här kan man inte minst jämföra med fall med anknytning till obehörig vinst såsom NJA 1925 s. 184 och NJA 1993 s. 13.¹⁰ I varje fall i vad avser grundprestationerna att tillhandahålla en viss nyttjanderätt respektive att erlagga ersättning för denna förefaller skillnaderna i de båda synsätten sakna betydelse. Det synes därför inte finnas några skäl att ens ifrågasätta nämnd praxis vare sig av praktiska eller teoretiska skäl. Det blir alltid mer av en uppsägningssituation med i princip en verkan ex nunc än en återgång med verkan ex tunc. Det är utan tvekan en effektiv lösning både i vad avser kostnad och tid.

Med hänsyn till att fallet i grunden och ytterst endast gällde övertaganderättens s.a.s. kraft i förhållande till den bakomliggande ogiltigheten och givet att avtalslagens ogiltighetsregler träffar alla typer av avtal är det lätt att finna domen väl övervägd. Hyresavtalet är i grunden ett vanligt avtal som utgår ifrån allmänna regler härom. Att det även finns en rad bestämmelser av skyddskaraktär för hyresgästen förtar inte detta grundläggande faktum. Även om det i målet framförts att hyreslagen uttömmande reglerar hyresvärdens möjligheter att förhindra ett nu aktuellt övertagande, går det inte komma ifrån att de s.a.s. allmängiltiga ogiltighetsreglerna också är gällande. I den mån allmänna civilrättsliga regler och principer om partsbyte samt bättre rätt skulle, i enlighet med minoriteten i HD, vara icke tillämpliga måste rimligen detta bero på att jordabalken med viss tydlighet reglerar motsvarande frågor eller annars utesluter en sådan tillämpning. Ställer man härvidlag krav på viss tydlighet förefaller de skäl, eller närmare bestämt den syn som minoriteten intar, inte räckra härvidlag. Det är svårt att se föreliggande skyddsändamål och härmed sammanhängande regler som starka nog för att undantränga de allmänna reglerna. Med hänsyn till att det i grunden är fråga om ett ogiltigt avtal, som för det fall en överlåtelse kom att ske med verkan mot hyresvärdens, det närmast skulle bli fråga om en lösning som kan sägas påminna om godtrosregleringen i 18 kap. JB. En sådan utsläckande verkan är dock något annat än att s.a.s. bara behöva acceptera en ny avtalspart. Även om jämförelsen med 18 kap. JB haltar måste en sådan lösning sägas helt gå förbi allmänna principer vid partsbyte, utan att till synes bärande skäl föreligger.

Hyresgästen kan härvidlag välja att inte åberopa bristen i form och innehåll och välja att ta fasta på uppsägningen, se exempelvis *Affärslokalen i Valdemarsvik* NJA 1992 s. 829 och *Restauranglokalen på Gunnarö* NJA 2022 s. 159.

¹⁰ I det senare fallet nämner inte HD obehörig vinst men etiketten obehörig vinst anges ofta numera beträffande fallet. Jfr även NJA 2007 s. 519 och Hellner, J. & Radetzki, M., *Skadeståndsrätt*, 11 uppl., Stockholm 2021 s. 403 f.

Givet att avtalets ogiltighet i sig inte s.a.s. kan överbryggas av övertaganderätten kan man fråga sig om det varit möjligt att ändå hänvisa till och därmed tillämpa de frister som ställs upp i jordabalken. I denna del svarar HD:s majoritet endast kort att fristerna inte behöver iakttas. Det är lätt att instämma i majoritetens slutsats i denna del och det hade kunnat sägas vara något av en halvmesyr att trots allt, i en fastställsetalan med utgångspunkt i det bakomliggande avtalets ogiltighet, ändå tillämpa nämnda frister.

Ovan ställdes frågan om det med rätta kan hävdas att HD beaktat de särpräglade förhållanden och den särskilda reglering som trots allt för hyresrättsens del återfinns i jordabalken i för liten utsträckning. Med hänsyn till att nu aktuella ogiltighetsregler är gällande även för hyresavtal går det dock hävda att det inte blir fråga om ett val mellan en allmän reglering och en särskild reglering utan snarare om en tillämpning av de allmängiltiga reglerna inom ramen för det hyresrättsliga området. Det är därmed snarare fråga om en sammanjämkning än ett val mellan två ytterligheter. Detta synes gälla även om HD uttrycker det som en konflikt mellan det hyresrättsliga regelverket och grundläggande bestämmelser om avtals ogiltighet med avseende på utrymmet att träda in som part. Det skyddssyfte som framför allt reglerna om bostadshyra vilar på övertrumfar inte avtalslagens ogiltighetsregler och att utsläcka en ogiltighet i viss överensstämmelse med vad som kan ske enligt godtrosreglerna i 18 kap. JB måste rimligen kräva ett uttryckligt lagstöd. Att HD i detta avseende jämför med allmänna regler talar än mer för krav på tydlighet och uttrycklighet. Att HD även tar upp situationen att hyresvärden utan att föra en förlängningstalan mot hyresgästen väljer att gå till allmän domstol om att hyresavtalet är ogiltigt, i vilken 12 kap. 47 § 2 st. JB inte blir tillämplig, är på motsvarande sätt ett gott skäl till den utgång som fallet fick. Något annat skulle i detta avseende framstå som inkonsekvent. Den av HD företagna avvägningen att komma till rätta med nämnd motsättning, om det nu verkligen är en motsättning, och utrymmet att låta i viss mening allmänna regler slå igenom synes inte med rätta kunna kritiseras.

Fallet kan ses som en erinran om att även hyresrätten är en del av förmögenhetsrätten i stort och att det finns anledning att från tid till annan påminna sig om de allmänna regler som trots allt finns.

Richard Hager