

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 5 juni 2018

Mål nr

Ö 517-17

PARTER

Sökande och klagande

POS

Ombud: Jur.kand. JFÖ

Motpart

1. Manjoma AB, 556284-8258

Adress hos ombuden

2. Manjoma Fastighets AB, 556262-9328

c/o Wallenius Fast

Box 17074

Ombud för 1 och 2: Fastighetsjuristerna UH och TP

SAKEN

Resning och klagan över domvilla

TIDIGARE AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2016-07-28 i mål ÖH 4623-14

Dok.Id 147566

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen undanröjer Hyresnämnden i Stockholms beslut den 15 april 2014 i ärende 11351-12 och Svea hovrätts beslut den 28 juli 2016 i mål ÖH 4623-14 samt avvisar Manjoma AB:s ansökan till hyresnämnden.

Högsta domstolen avslår Wallgrund AB:s begäran om intervention.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

POS har i första hand klagat över domvilla och yrkat att Högsta domstolen ska undanröja hyresnämndens och hovrätts beslut. Han har i andra hand ansökt om resning och yrkat att målet ska tas upp till ny behandling i hovrätten.

Manjoma AB och Manjoma Fastighets AB har motsatt sig POS:s yrkanden.

Wallgrund AB, som förvärvat den berörda fastigheten av Manjoma Fastighets AB, har begärt att få delta i rättegången som intervenient.

SKÄL

Bakgrund

1. POS hyr en lägenhet som används som privatbostad och tandläkarpraktik. År 2014 var Manjoma Fastighets AB fastighetsägare. För lägenheterna i fastigheten gäller en avtalad förhandlingsordning. Manjoma AB påkallade, som uppgiven hyresvärd, förhandlingar med Hyresgästföreningen om höjning av hyran. Sedan förhandlingarna avslutats utan att någon överenskommelse träffats ansökte Manjoma AB om att hyresnämnden skulle fastställa höjd årshyra. Nämnden biföll yrkandet.
2. POS överklagade hyresnämndens beslut till Svea hovrätt. Han yrkade under handläggningen i hovrätten att nämndens beslut skulle undanröjas och

Manjoma AB:s talan avvisas. Han anförde att Manjoma Fastighets AB och inte Manjoma AB äger fastigheten och att det inte föreligger något hyresförhållande mellan honom och Manjoma AB. Manjoma AB bestred yrkandet och gjorde gällande att till följd av felskrivning det bolaget och inte, som rätteligen bort ske, dess dotterbolag Manjoma Fastighets AB hade angetts som fastighetsägare.

3. Hovrätten avslog i beslut den 5 december 2014 avvisningsyrkandet och tillät Manjoma Fastighets AB att i fortsättningen uppträda som part i stället för Manjoma AB. Enligt hovrätten måste det ha stått klart att det varit fråga om en felskrivning och att Manjoma Fastighets AB redan från början varit sökande till hyresnämnden. Felet hade enligt hovrätten inte inneburit någon olägenhet för POS. Hovrättens beslut fick inte överklagas.

4. Hovrätten lämnade därefter den 28 juli 2016 överklagandet av hyresnämndens beslut utan bifall.

5. POS har till grund för sin domvillocklagan och resningsansökan i huvudsak anført följande. Någon förhandling om hyran har inte hållits mellan Hyresgästföreningen och hyresvärden Manjoma Fastighets AB. Hyresnämnden har trots det tagit upp ärendet på ansökan av Manjoma AB, som inte var behörig sökande. Det förelåg därmed rättegångshinder i hyresnämnden. Hovrättens beslut att ogilla hans invändning om rättegångshinder och tillåta partsbyte har utgjort ett grovt rättegångsfel.

6. Manjoma AB och Manjoma Fastighets AB har bl.a. hävdatt att POS gjort sin framställan till Högsta domstolen för sent.

Frågan i Högsta domstolen

7. Frågan är i första hand om det utgjorde domvilla att hovrätten – sedan hyresnämnden tagit upp ärendet på ansökan av Manjoma AB – tillåtit

Manjoma Fastighets AB att uppträda som part i stället för Manjoma AB. Den prövningen omfattar också frågan om POS klagat i rätt tid.

Prövning av hyresvillkor enligt hyresförhandlingslagen

8. En förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får föras mellan hyresvärd – eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare där hyresvärden är medlem – och organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd. En förhandlingsordning omfattar som huvudregel samtliga lägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus. Avtalet om förhandlingsordning ska upprättas skriftligen och dagtecknas. Det gäller mot ny hyresvärd. (Se 1, 3, 6 och 8 §§ hyresförhandlingslagen, 1978:304.)

9. En part som vill förhandla ska göra framställning hos motparten. Om både hyresvärd och fastighetsägarorganisation är parter enligt förhandlingsordningen ska båda påkalla förhandling. Framställning om förhandling från motpartens sida ska göras hos var och en av dem. Framställning om förhandling ska vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas. Förhandlingsskyldig part ska själv eller genom ombud inställa sig vid förhandlingssammanträde och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser. (Se 15 och 16 §§.)

10. Om parterna inte enas om annat, ska en förhandling anses avslutad när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet har gett motparten skriftligt besked om att parten frånträder förhandlingen. När en förhandling leder till uppgörelse ska överenskommelsen avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter. Om en förhandling avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Det är möjligt att vända sig till hyresnämnden också då det har funnits något

hinder mot förhandling och hindret inte har berott av den part som har påkallat en ändring av hyresvillkoren. (Se 18, 19 och 24 §§.)

11. Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt. Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

Har det förekommit domvilla?

12. Dom som har vunnit laga kraft ska undanröjas om målet tagits upp trots att det förelegat ett rättegångshinder som högre rätt haft att beakta självmant vid ett överklagande eller om det i rättegången har förekommit något annat grovt rättegångsfel som kan antas ha inverkat på målets utgång. Det som sägs om dom tillämpas också när det gäller rättsens beslut. (Se 59 kap. 1 § första stycket 1 och 4 samt 4 § rättegångsbalken.)

13. Synen i praxis på partsfrågor av nu aktuellt slag har i den ordinära processen varit strikt. I rättsfallet NJA 2003 s. 239 uttalade Högsta domstolen att det sedan stämning delgetts ett bolag inte kan komma ifråga att talan därefter anses väckt mot annan. Och i rättsfallet NJA 2009 N 36 undanröjde Högsta domstolen underrätternas domar och avvisade käromålet sedan det klarlagts att den person som i tingsrätten fört talan om avhysning och som därefter i hovrätten intagit ställning som motpart varken hade varit ägare av fastigheten eller på annat sätt haft ställning som hyresvärd. Det ansågs uppenbart att käranden inte var behörig att föra talan och att det därmed fanns hinder för att ta upp målet. Att lägre instans inte haft anledning att ifrågasätta partsbehörigheten saknade betydelse.

14. De mål som efter överklagande av hyresnämnds beslut sedan den 1 juli 1994 prövas av Svea hovrätt behandlades tidigare av Bostadsdomstolen. Det kan nämnas att Bostadsdomstolen i rättsfallet RBD 34:80 undanröjde ett beslut

från hyresnämnd därför att bara hyresvärden och inte den fastighetsägarorganisation, som också var avtalspart, hade undertecknat en förhandlingsframställning (jfr även RBD 22:90). Enligt domstolen fanns det inte laglig möjlighet för hyresnämnden att ta upp hyresvärdens ansökan till prövning (se 11 a § lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder, jfr 24 § hyresförhandlingslagen).

15. Det finns goda skäl att på hyresområdet upprätthålla en strikt syn på partsfrågor. Rätten till villkorsprövning vid hyresnämnden utgår från att förhandlingar mellan behöriga parter har avslutats utan överenskommelse eller att motsidan inte har medverkat i förhandlingarna. En förväxling mellan två bolag inom en koncern på den påkallande partens sida kan inte utgöra grund för ett avsteg från kravet på att rätt part ska ha förhandlat och gjort en ansökan hos hyresnämnden. Det bör upprätthållas ett krav på klarhet i syfte att det ska kunna bedömas om sökanden är behörig att föra saken vidare till hyresnämnden, särskilt med hänsyn till motpartens intresse av att veta vem som initierat processen. Att tillåta en ändring på sökandesidan kan därmed närmast övervägas bara i ett tidigt skede av förfarandet vid nämnden och främst vid vad som i egentlig mening är en felskrivning och inte ett partsbyte efter en förväxling.

16. Mot bakgrund av det anförda borde hovrätten i sitt beslut den 5 december 2014 inte ha tillåtit Manjoma Fastighets AB att uppträda som part utan i stället ha undanröjt hyresnämndens beslut och avvisat Manjoma AB:s ansökan på grund av rättegångshinder. Hovrättens beslut innebär att det har förekommit ett grovt rättegångsfel som har inverkat på målets utgång.

Har domvilloklagen skett för sent?

17. Domvilloklagen som grundas på 59 kap. första stycket 1 eller 4 rättegångsbalken ska enligt 2 § andra stycket ges in inom sex månader från det att beslutet fått laga kraft.

18. Hovrättens beslut den 5 december 2014 att tillåta Manjoma Fastighets AB att uppträda som part fick inte överklagas. Beslutet utgjorde emellertid inte något slutligt beslut utan var ett beslut under rättegången.

19. Situationen i förevarande fall är jämförbar med att en domstol som ogillar en invändning om rättegångshinder förordnar att talan mot ett beslut får föras först i samband med talan mot dom eller slutligt beslut i målet. Domvillocklagen kan i ett sådant fall inte ske avseende ett icke överklagbart beslut som meddelas under en pågående rättegång. Det kan ske först sedan rätten skiljt sig från saken genom dom eller slutligt beslut som har fått laga kraft.

20. Hovrättens slutliga beslut den 28 juli 2016 vann omedelbart laga kraft. POS har i rätt tid gett in domvillocklagen rörande detta beslut.

Slutsatser

21. Hovrättens och hyresnämndens beslut ska undanröjas och Manjoma AB:s ansökan till hyresnämnden avvisas.

22. Vid denna utgång kan Wallgrund AB:s begäran om att få inträda i rättegången som intervenient inte bifallas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Ingemar Persson (referent), Lars Edlund, Stefan Johansson och Malin Bonthron
Föredragande justitiesekreterare: Karl Axel Öberg