

# HÖGSTA DOMSTOLENS

## BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 30 september 2008

Ö 1558-08

### **KLAGANDE**

EES

Ombud: Advokat ML

### **MOTPARTER**

1. Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag, 916501-7170

c/o AROS Bostadsutveckling AB

Box 3291

103 65 Stockholm

2. Neglä 2 AB, 556724-4545

Valhallavägen 104

114 41 Stockholm

Ombud för båda: Advokat UHA och jur.kand. JH

### **SAKEN**

Hinder mot verkställighet

**ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Svea hovrätts beslut den 18 mars 2008 i mål ÖÄ 246-08

---

**HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE**

Med ändring av hovrätts beslut i själva saken fastställer Högsta domstolen tingsrättens beslut.

Med ändring av hovrätts beslut även när det gäller rättegångskostnader befriar Högsta domstolen EES från skyldigheten att ersätta Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag för rättegångskostnader i hovrätten samt förpliktar Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag och Neglä 2 AB att solidariskt ersätta EES för rättegångskostnader där med fyrtyotretusensjuhundrafemtio (43 750) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 18 mars 2008 till dess betalning sker.

Högsta domstolen förpliktar Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag och Neglä 2 AB att solidariskt ersätta EES för rättegångskostnader i Högsta domstolen med sjutusenfemhundra (7 500) kronor, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut till dess betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

EES har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens beslut fastställer tingsrättens beslut. EES har vidare yrkat att Högsta domstolen befriar henne från skyldigheten att ersätta Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag för rättegångskostnader i hovrätten samt förpliktar Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag att ersätta henne för rättegångskostnader där.

Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har den 12 maj 2008 beslutat att vidare verkställighet av Hyresnämnden i Stockholms beslut den 6 februari 2007 i ärende 8340-06 inte får ske till dess annat beslutats.

Under handläggningen av målet i Högsta domstolen har Neglä 2 AB begärt att få inträda i processen i stället för Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag.

## SKÄL

Under handläggningen av målet i Högsta domstolen har Fastighetsbolaget Älgen 13 Handelsbolag meddelat att äganderätten till den aktuella hyresfastigheten vid årsskiftet 2007/08 övergått till Neglä 2 AB. Det bolaget har begärt att få inträda i processen i stället för Älgen 13. Något hinder mot detta föreligger inte.

Hyresnämnden i Stockholms län förklarade i beslut den 6 februari 2007 att EESs hyresrätt hade upphört att gälla och ålade henne att flytta från lägenheten senast när hyresnämndens beslut vunnit laga kraft. Beslutet vann laga kraft den 28 februari 2007. I det överklagade beslutet har hovrätten förklarat att något hinder mot verkställighet av hyresnämndens beslut inte föreligger samt visat ärendet åter till kronofogdemyndigheten för fortsatt handläggning.

Av 3 kap. 21 § andra stycket utsökningsbalken följer att verkställighet inte får äga rum, om svaranden gör gällande att något förhållande som rör parternas mellanhavande utgör hinder mot verkställighet och invändningen inte kan lämnas utan avseende. Vilket beviskrav som i det enskilda fallet bör ställas beträffande de omständigheter som åberopas till stöd för att verkställighet skall vägras beror på invändningens innebörd och omständigheterna i övrigt (prop. 1980/81:8 s. 333). Vissa invändningar, t.ex. att betalningsuppskov lämnats, måste gäldenären styrka, medan det beträffande vissa andra invändningar bör tillämpas ett lägre beviskrav. EES har gjort gällande att Älgen 13:s underlåtenhet att i rätt tid ansöka om verkställighet har lett till att ett nytt hyresförhållande uppkommit och hon har väckt talan vid Stockholms tingsrätt med yrkande att tingsrätten fastställer att så är fallet. När det gäller en invändning av detta slag bör ett lägre beviskrav tillämpas. De omständigheter och bevis som anförs måste dock ha sådan substans att invändningen inte kan anses sakna fog.

Om en hyresvärd efter det att ett hyresförhållande har upphört fortsätter att ta emot hyra och under en längre tid underlåter att ansöka om avhysning, kan ett nytt hyresförhållande uppkomma (se t.ex. rättsfallet NJA 1981

s. 409). Detta följer av allmänna avtalsrättsliga principer. Att ett nytt avtal anses slutet konkludent är särskilt närliggande i hyresförhållanden, eftersom sociala olägenheter kan uppstå för hyresgästen om frågan om verkställighetens genomförande hålls svävande under lång tid och hyresgästen blir beroende av hyresvärdens välvilja. Har sökanden dröjt med att begära verkställighet så länge som sex månader och mottagit hyra för den tiden, bör detta enligt förarbetena till utsökningsbalken normalt innebära att svaranden godtagits som hyresgäst igen. (Prop. 1980/81:8 s. 774 f. och 777 f.)

Älgen 13 ansökte om avhysning i september 2007, dvs. mer än sex månader efter det att hyresnämndens beslut vunnit laga kraft. Under denna tid skickade bolaget hyresaviser till EES och tog emot hyresinbetalningar av henne. Först i juni 2007, närmare fyra månader efter det att hyresnämndens beslut vunnit laga kraft, framförde Älgen 13 – enligt vad bolaget har påstått – till EES att hennes senast gjorda hyresbetalning hade tagits emot som förskott på eventuellt skadestånd eftersom hennes hyresrätt var förverkad. Mot denna bakgrund, och då EES har väckt talan mot Älgen 13 med yrkande om fastställelse av att ett nytt hyresförhållande har uppkommit, får hennes invändning anses vara sådan att den inte kan lämnas utan avseende. Överklagandet skall därför bifallas.

Vid denna utgång skall EES tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten och i Högsta domstolen. Yrkade belopp får anses skäliga. Eftersom kostnaderna såvitt framkommit i allt väsentligt har uppkommit före den tidpunkt då Neglä 2 övertog Älgen 13:s talan, skall Älgen 13 och Neglä 2 förpliktas att solidariskt ersätta kostnaderna.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gertrud Lennander, Leif Thorsson,  
Severin Blomstrand, Per Virdesten och Stefan Lindskog (referent)  
Föredragande revisionssekreterare: Kenneth Truedsson