

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 5 februari 2008

Mål nr

T 3305-05

## **KLAGANDE**

MS

Ombud: Advokat SF och jur.kand. MS

## **MOTPART**

Bostadsrättsföreningen Sjökadetten, 716000-0803

c/o Bengt Oscarius

Flaggvägen 5

183 52 Täby

Ombud: Advokat RB

**SAKEN**

Avhysning

**ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Svea hovrätts dom den 15 juli 2005 i mål T 2506-05

---

Hovrätts dom

se Bilaga

**DOMSLUT**

Med ändring av hovrätts dom i huvudsaken lämnar Högsta domstolen Bostadsrättsföreningen Sjäkadettens talan utan bifall.

Med ändring av hovrätts dom även när det gäller rättegångskostnader befriar Högsta domstolen MS från skyldigheten att ersätta Bostadsrättsföreningen Sjäkadetten för dess rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar föreningen att ersätta MS för dennes rättegångskostnader i tingsrätten med fyrtioåttatusen (48 000) kr, varav 46 000 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 3 mars 2005 tills betalning sker, och i hovrätten med fjortontusen (14 000) kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 15 juli 2005 tills betalning sker.

Bostadsrättsföreningen Sjäkadetten skall ersätta MS för dennes rättegångskostnader i Högsta domstolen med sjuttiosjutuseniohundra-nittioen (77 991) kr, varav 70 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

MS har yrkat att Högsta domstolen lämnar Bostadsrättsföreningen Sjökadettens talan utan bifall samt tillerkänner honom ersättning för rättegångskostnader i underinstanserna.

Föreningen har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

Föreningen yrkade i tingsrätten att Michael MS skulle förpliktas att genast avflytta från garageplats nr 4 i föreningens fastighet. Som grund för talan åberopade föreningen att föreningen sagt upp avtalet och att MS på grund härav var skyldig att avflytta. Av 12 kap. 56 § första stycket 2 jordabalken framgår att bestämmelserna i 57–60 §§ inte gäller för upplåtelser av lokaler om hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad. Föreningen har i målet inte gjort gällande att hyresrätten skulle vara förverkad eller att de nämnda bestämmelserna av annan anledning inte skulle vara tillämpliga.

Enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken skall en hyresvärd som vill säga upp ett hyresavtal i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor

som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen enligt andra stycket utan verkan. Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen enligt 58 § tredje stycket att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning.

I förevarande fall har föreningen tillställt MS en uppsägningshandling som innehåller en underrättelse om att "Hyresgästen har att vid bestridande kontakta hyresnämnden inom 2 månader". En första fråga i målet är om denna underrättelse uppfyller formföreskrifterna i den aktuella bestämmelsen.

Bestämmelsen infördes i hyresgästernas intresse för att minska risken för rättsförluster på grund av bristande kunskap om vad hyresgästen har att iaktta för att inte förlora sin rätt till ersättning vid en uppsägning. Genom underrättelsen i uppsägningen skall hyresgästen få upplysning om vad han skall göra för att bibehålla sin rätt till ersättning om han inte går med på att

flytta utan ersättning. Det hyresgästen har att göra är att hänskjuta tvisten till

hyresnämnden för medling. Underrättelsen i den uppsägningshandling föreningen har tillställt MS ger inte upplysning om att det är detta hyresgästen har att iaktta och innehåller inte heller någon upplysning om rättsföljden av att tvisten inte hänskjuts till hyresnämnden. Underrättelsen uppfyller således inte kravet på underrättelse till hyresgästen. Uppsägningen är därför utan verkan gentemot MS.

En brist i uppsägningen kan inte repareras i efterhand genom komplettering (jfr Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl. 2006, s. 695 samt Grauers, Nyttjanderätt, Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 12 uppl. 2005, s. 161). MS har inte avstått från att göra ogiltigheten i uppsägningen gällande. Det förhållandet att han hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling kan inte innebära att föreningens uppsägning i efterhand tagit åt sig giltighet. Föreningens talan skall därför lämnas utan bifall.

Vid denna utgång skall MS befrias från skyldigheten att ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten och föreningen förpliktas att utge ersättning till MS för dennes rättegångskostnader i dessa instanser. Vidare skall föreningen ersätta MS för dennes rättegångskostnader i Högsta domstolen. Yrkade ersättningar är skäliga.

---

---

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck, Dag Victor, Torgny Håstad (referent, skiljaktig), Ann-Christine Lindeblad och Per Virdesten (skiljaktig)  
Föredragande revisionssekreterare: Tyri Öhman

HÖGSTA DOMSTOLEN	Bilaga till	Mål nr
	PROTOKOLL	T 3305-05
	2008-01-15	

---

Justitieråden Torgny Håstad och Per Virdesten är skiljaktiga på sätt som framgår av följande yttrande:

”Uppsägningen fyller inte kraven på en riktig hänvisning enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken bl.a. därför att föreningen inte angett vilken rättsföljden skulle bli om MS inte hänsköt tvisten till hyresnämnden. Frågan i målet är därmed huruvida bristen – trots vad som föreskrivs i bestämmelsens andra stycke – kan anses ha blivit läkt genom att MS ändå hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling inom den tid som anges i paragrafen.

Syftet med 12 kap. 58 § är att göra medling obligatorisk, när parterna inte är överens om att hyresavtalet skall upphöra utan rätt till skadestånd för hyresgästen. Det har därför inte gått att föreskriva att hyresvärden skall hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden eftersom det inledningsvis inte alltid står klart att det föreligger en tvist. Hänskjutandet har lagts på hyresgästen, med sanktionen att denne vid underlåtenhet måste flytta utan rätt till skadestånd. För att hyresgästen inte av förbiseende skall göra en rättsförlust, d.v.s. förlora rätten till skadestånd, måste hyresvärden redan i uppsägningen, och därmed två månader före fristens utgång, ge ett mycket tydligt besked om den åtgärd som hyresgästen måste vidta om han vill förbehålla sig rätt till skadestånd och rättsföljden av en underlåtelse. Hyresvärden kan naturligtvis förbise åliggandet att ge en hänvisning eller utforma hänvisningen alltför otydligt, varvid *han* kan göra en rättsförlust. Det har emellertid ansetts lämpligare att lägga risken för en rättsförlust på hyresvärden än på hyresgästen, särskilt som sanktionen riktad mot hyresvärden typiskt sett kan anses mildare. (Jfr NJA II 1972 s. 356 ff.)

Om hyresgästen – trots att han kunnat lämna uppsägningen utan avseende på grund av att hänvisning saknas eller brister i utformningen – har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling i rätt tid, är syftet med bestämmelsen i 12 kap. 58 § första stycket uppfyllt, och hyresgästen har kvar sin rätt att begära skadestånd.

Sett från hyresgästens synpunkt är den enda nackdelen med en rättstillämpning, som innebär att hyresvärdens åsidosättande av hänvisningsplikten har läkts om han hänskjuter tvisten till hyresnämnden i rätt tid för medling, att en hyresgäst, som känner till överksamhetsregeln och principen om läkning men som är osäker på om hänvisningen uppfyller

lagens krav och som vill utnyttja en brist, ställs inför dilemmat om han skall förhålla sig passiv eller – för säkerhets skull – hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling, varvid han alltså skulle gå miste om rätten att hävda överksamhet i en efterföljande avhysningsprocess. Att en insiktsfull hyresgäst tvingas göra ett sådant val, när uppsägningen möjligen är verksam, är emellertid inte orimligt. I detta sammanhang kan framhållas att, om hyresgästen i nämnd situation vill hänskjuta tvisten till hyresnämnden för att få uppskov med avflyttningen, han senare inte kan hävda att uppsägningen var utan verkan, låt vara att detta inte följer av hänskjutandet i sig utan av uppskovsbeslutets rättskraft (se NJA 1980 s. 203).

Hovrättens domslut bör därför fastställas.”