



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

PROTOKOLL
2017-09-11
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 90
Mål nr ÖH 1255-16

RÄTTEN

Hovrättsråden Kazimir Åberg och Maj Johansson samt tf. hovrättsassessorerna
Rikard Samuelsson, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Matilda Bromarker

PARTER (så vitt nu är i fråga)

Klagande och interventionssökande

1. K-H.R.

2. M-L.T.

3. P.S.

4. M.J.

Ombud för 1-4: Jur.kand. M.S.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motpart

Fastighets AB Gusto, 556046-4918
Box 7156
103 88 Stockholm

Ombud: Advokaten E-M.A.
Advokatfirma E-M.A. AB
Polhemsgatan 34
112 30 Stockholm

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen; nu fråga om intervention
m.m.

Dok.Id 1367754

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–15:00
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-01-22 i ärende nr 2794-14 och 12024-14

Hyresnämnden har genom beslut den 22 januari 2016 bl.a. fastställt hyra för de lägenheter som N.N., C.S., och S.R. tidigare hyrde av Fastighets AB Gusto (hyresvärden).

K-H.R., M-L.T., P.S. och M.J. har överklagat hyresnämndens beslut och ansökt om att få inträda i rättegången som intervenienter enligt följande:

- K-H.R. på N.N.s sida,
- M-L.T. på C.S.s sida, och
- P.S. och M.J. på S.R.s sida.

Som grund för interventionsansökan har de anfört i huvudsak följande. De har genom byte flyttat in i fastigheten. Hyresnämndens beslut påverkar deras hyra trots att de inte är parter i hyresnämndens beslut. Om de inte tillåts intervensera går de miste om möjligheten att framföra sina invändningar mot det beslutade hyresbeloppet i denna ordning. Saken rör deras rätt och rättsförhållandet som är föremål för beslutet är av betydelse för deras rättsställning. De ska därför tillerkännas ställning som självständiga intervenienter och träda in som parter i målet.

K-H.R. har vidare anfört i huvudsak följande. I hans hyresavtal anges hyra i kronor såsom total hyra. Det finns således ett för parterna bindande avtal om överenskommen hyra, varför det inte föreligger tvist om hans hyra. Hyresnämndens beslut påverkar honom dock genom att hyresvärden kan komma att kräva honom på hyra enligt beslutet med påstående om att han varit medveten om att hans hyra är tillfällig. Hans rättsställning måste fastställas och stärkas genom att han tas in som part i ärendet. Därefter ska hyresvärdens yrkande om högre hyra avslås för hans del eftersom avtal om hyra har träffats efter strandning.

M-L.T., P.S. och M.J. har vidare anfört i huvudsak följande. I deras respektive hyresavtal har de gått med på att hyran är tillfällig. De särskilda bestämmelserna i deras hyresavtal innebär att det föreligger tvist om hyrans storlek. Deras hyror har höjts genom hyresnämndens beslut då hyresvärden, efter laga kraft, har möjlighet att ta ut beslutad hyra av dem. Om de inte tillåts intervensera saknar de rätt att överklaga hyresnivån samt yrka trappning av hyran och anstånd med betalning av överskjutande belopp.

Hyresvärden har motsatt sig ansökan om intervention och anfört i huvudsak följande. Hyresnämndens och hovrättens beslut gäller vilken hyra som ska utgå för lägenheten. Hyran gäller för lägenheten oberoende av om ny hyresgäst flyttar in. Part enligt 24 § hyresförhandlingslagen är den hyresgäst som hade hyreskontraktet för lägenheten när förhandlingsframställan ingavs. Beslut angående hyran blir gällande mot hyresgäst som flyttat in i lägenheten under handläggningstiden. Vidare var K-H.R., när han genomförde bytet och tecknade hyresavtalet, införstådd med att hyran inte var slutlig utan att prövning pågick i hyresnämnden.

K-H.R., M-L.T., P.S. och M.J. har i svar på hyresvärdens invändningar anfört bl.a. följande. Beslutad hyra gäller inte för lägenheten utan gäller mellan parterna, dvs. hyresvärd och hyresgäst. Efter att förhandlingar strandats träder hyresgästen in som part.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2017-10-06)

1. Hovrätten avslår K-H.R.s, M-L.T.s, P.S.s och M.J.s ansökan om intervention.
2. Hovrätten avvisar K-H.R.s, M-L.T.s, P.S. och M.J.s överklaganden.

Skälen för beslutet*Allmänna utgångspunkter*

Enligt grunderna för 14 kap. 9 § rättegångsbalken har den som inte är part i en rättegång, men som påstår att saken rör hans eller hennes rätt och visar sannolika skäl för sitt påstående, rätt att inträda som intervenient i målet. Av 11 § samma kapitel framgår att intervention kan vara ordinär (första stycket) eller självständig (andra stycket).

Vid självständig intervention intar intervenienten ställning som part i målet. För att tredjeman – i det här fallet K-H.R., M-L.T., P.S. och M.J. – ska kunna ges sådan ställning krävs att ett avgörande i målet blir gällande för tredjemannen på samma sätt som om det meddelats i ett mål där denne var part, dvs. att avgörandets rättskraft också träffar tredjemannen. Att tredjemannen tillåts intervensera i processen innebär dock att parternas – i det här fallet hyresvärden och de tidigare hyresgästerna – civilrättsliga rätt att förfoga över tvisteföremålet inskränks. Det har därför ansetts att självständig intervention endast kan komma i fråga om ett avgörande i målet får rättskraft mot tredjemannen på annan grund än att parterna i målet har rätt att förfoga över det rättsförhållande som målet rör (se rättsfallet NJA 2015 s. 552).

Parter i mål om ändring av hyresvillkor är hyresvärden och den hyresgäst som innehade hyreskontraktet det datum för hyresändring som förhandlingen har avsett. Trots att enskild hyresgäst är part, har hyresvärden har dock rätt att betinga sig den av hyresnämnden eller hovrätt fastställda hyran från hyresgäst som inte var part i målet men som senare erhållit hyreskontraktet (se rättsfallet RH 2000:53).

Ska K-H.R., M-L.T., P.S. och M.J. tillåtas att intervensera i målet?

Utifrån vad K-H.R., M-L.T., P.S. och M.J. har anfört i sin ansökan har hovrätten att pröva om de har rätt till

självständig intervention på grund av att de omfattas av rättskraften av hyresnämndens och hovrättens beslut.

Som framgått ovan har hyresvärden – till dess att hyran har ändrats – rätt att ta ut fastställd hyra från hyresgäster som senare erhållit hyreskontraktet. Vidare har de tidigare hyresgästerna, till dess att målet avgjorts slutligt, möjlighet att träffa överenskommelser med hyresvärden om hyran. Hyresvärden har då rätt att ta ut den överenskomna hyran även från senare tillträdande hyresgäst (jfr RH 2000:53). I den mening träffas alltså K-H.R., M-L.T., P.S. och M.J. av rättskraften av hyresnämndens och hovrättens beslut.

Hovrätten kan dock konstatera att rättskraftens utsträckning i det nu aktuella fallet beror på de tidigare hyresgästernas rätt att förfoga över rättsförhållandet mellan dem och hyresvärden, bl.a. frågan om storleken på den hyra som ska betalas. Även om ett avgörande i målet i praktiken kan få följdverkningar för K-H.R., M-L.T, P.S. och M.J. kan de därför inte ges någon rätt till självständig intervention samt ställning som parter i processen. Vad K-H.R. har anfört i fråga om att det inte föreligger tvist om hans hyra efter- som överenskommelse träffats med hyresvärden om hyran efter strandning ändrar inte denna bedömning. K-H.R.s, M-L.T.s, P.S.s och M.J.s ansökan om intervention ska därför avslås. I konsekvens med detta ska deras överklaganden avvisas.

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

Matilda Bromarker
Protokollet uppvissat/