



**RÄTTEN**

Hovrättsråden Kazimir Åberg, Magnus Ulriksson, referent och protokollförare, och  
Gun Lombach

**FÖREDRAGANDE**

Hovrättsfiskalen Sanna Ekman

**PARTER**

**Klagande**

A.K.A.U.

**Motpart**

AB Svenska Bostäder, 556043-6429  
Box 95  
162 12 Vällingby

Uppgivet ombud: Jur.kand. A.L.  
Adress hos bolaget

**SAKEN**

Förlängning av hyresavtal; nu fråga om undanröjande och återförvisning

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2019-01-31 i ärende nr 15317-17

---

A.K.A.U. har överklagat hyresnämndens beslut och anført huvudsakligen följande.  
Han har inte fått någon kallelse till sammanträdet som hölls den 31 januari 2019 utan  
endast ett kontrollmeddelande. Av meddelandet framgick inte att nämnden skulle hålla  
sammanträde. Han har haft problem med att posten inte delar ut brev eftersom hans  
fullständiga namn inte anges på namnskylden vid entrén. Han önskar att han hade fått  
närvara vid sammanträdet och förklara sin situation.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

**BESLUT** (att meddelas 2019-03-01)

Med undanröjande av hyresnämndens beslut återförvisar hovrätten målet till hyresnämnden för fortsatt behandling.

*Skälen för beslutet*

Av 10 § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att hyresnämnden ska avgöra en tvist angående förlängning av hyresavtal även om motparten inte inställt sig till sammanträdet. Detta gäller dock inte, enligt bestämmelsens tredje stycke, om det finns anledning att anta att parten haft laga förfall för sin utevaro. Den omständigheten att en kallelse inte delgetts kan utgöra laga förfall (se t.ex. NJA 2007 s. 75).

Av 24 § första stycket delgivningslagen (2010:1932) framgår att förenklad delgivning med den som är part får användas om parten fått information om att delgivningssättet kan komma att användas. Sådan information ska, enligt 25 § första stycket, delges genom vanlig delgivning. Av 22 § framgår att förenklad delgivning sker genom att handlingen som ska delges skickas till delgivningsmottagaren och att det närmast följande arbetsdag skickas ett kontrollmeddelande om att handlingen har skickats.

Av handlingarna i målet framgår att AB Svenska Bostäder i november 2017 hänsköt frågan om förlängning av A.K.A.U.s hyresavtal till hyresnämnden. A.K.A.U. delgavs ansökan tillsammans med information om förenklad delgivning den 20 november 2017 genom vanlig delgivning. Några ytterligare åtgärder vidtogs inte i målet förrän i början av januari 2019 då parterna kallades till sammanträde. Kallelsen sändes till A.K.A.U. den 8 januari 2019 och ett kontrollmeddelande expedierades till honom dagen därpå. Hyresnämnden har således tillämpat bestämmelserna om förenklad delgivning.

Av 4 § andra stycket delgivningslagen framgår att delgivning inte får ske på ett sätt som är olämpligt med hänsyn till omständigheterna i delgivningsärendet. Finns det särskild anledning att befara att en försändelse översänd genom förenklad delgivning inte kommer att nå fram till den sökta, ska alltså annan delgivningsmetod väljas. Ställningstagandet till om delgivning ska anses ha skett på ett korrekt sätt ska göras objektiverat och på grundval av de faktiska omständigheterna i delgivningsärendet (jfr NJA 2017 s. 252 och NJA 2016 s. 189 I p. 8).

Vid tillkomsten av lagstiftningen om förenklad delgivning framfördes bl.a. att de krav som ställdes på den enskilde i form av kontakter med myndigheten och bevakning av post riskerade att bli för hårda om ärendets handläggningstid blev mycket lång. Departementschefen anförde med anledning av detta att det någonstans borde gå en tidsgräns, men att det inte kunde vara lämpligt att fixera denna gräns i lag utan att det borde överlämnas åt myndigheterna att pröva den frågan inom ramen för den allmänna lämplighetsprövning som lagregeln anvisade (prop. 1990/91:11 s. 20).

I förarbetena till den nya delgivningslagen anförde regeringen att det enligt dess uppfattning var svårt att ge några generella riktlinjer för under hur lång tid förenklad delgivning bör få användas men att det vid bedömningen av om det är olämpligt bör fästas särskild vikt vid hur lång tid som förflutit sedan myndigheten senast kommunicerade med parten. I mål och ärenden där det inte förekommit några längre väntetider hos myndigheten borde förenklad delgivning normalt kunna användas under hela handläggningstiden fram till avgörandet. (Se prop. 2009/10:237 s. 133 f.)

I det aktuella målet har det förflutit över ett år från det att A.K.A.U. delgavs hyresvärdens ansökan tillsammans med information om förenklad delgivning tills nämnden kallade parterna till sammanträde. I övrigt har det inte förekommit någon kommunikation mellan hyresnämnden och A.K.A.U.. Enligt hovrättens mening innebär den långa tiden utan kontakt mellan hyresnämnden och A.K.A.U. att det inte varit lämpligt att delge honom kallelsen till sammanträdet genom förenklad delgivning. Det saknades därmed förutsättningar att använda den delgivningsformen. Eftersom förutsättningarna för förenklad delgivning saknats har det enligt hovrättens bedömning ingen betydelse att A.K.A.U.s

adress varit oförändrad under målets handläggning. Hovrättens bedömning förändras inte heller av den omständigheten att A.K.A.U. inte tog kontakt med nämnden i samband med att han mottog kontrollmeddelandet.

Eftersom A.K.A.U. inte blivit rätteligen delgiven har han haft laga förfall för sin utevaro vid hyresnämndens sammanträde. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas och målet visas åter till hyresnämnden för fortsatt behandling.

---

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

Magnus Ulriksson  
Protokollet uppvisat/