

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 13 oktober 2017

Mål nr

Ö 3113-16

PARTER

Sökande och klagande

LH

Ombud: ML

Motpart

Heimstaden Ludvigsro 10 KB, 969712-1482

Östra Promenaden 7 A

211 28 Malmö

Ombud: CP

SAKEN

Resning och klagan över domvilla

TIDIGARE AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2016-03-02 i mål ÖH 1386-16

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen undanröjer hovrättens beslut och visar målet åter till hovrätten för fortsatt behandling.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

LH har yrkat att Högsta domstolen ska bevilja resning i målet, alternativt undanröja hovrättens beslut på grund av domvilla.

Heimstaden Ludvigsro 10 KB har motsatt sig yrkandena.

SKÄL

Bakgrund

1. LH hyrde en bostadslägenhet av Heimstaden Ludvigsro 10 KB. Bolaget sade upp hyresavtalet och väckte talan i hyresnämnden. I enlighet med vad bolaget gjorde gällande fann nämnden att hyresrätten var förverkad enligt 12 kap. 42 § första stycket 6 jordabalken och slog fast att hyresavtalet hade upphört. Mot sitt bestridande ålades LH att genast flytta från lägenheten. Han kunde annars bli avhyst på egen bekostnad. Beslutet om åläggande för LH att flytta fick verkställas även om det inte hade fått laga kraft.
2. LH överklagade beslutet och yrkade bl.a. att hovrätten skulle besluta om inhibition. Yrkandet avslogs dock och avhysningen verkställdes. Hovrätten avvisade därefter LHs överklagande. Som skäl för beslutet angavs att LH, eftersom han hade avhysts från lägenheten, inte längre kunde anses ha något rättsligt intresse av att få frågan om förlängning av hyresavtalet prövad.

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

LHs ansökan och klagan

3. LH har gjort gällande att hovrätten saknade skäl för att enbart utifrån det förhållandet att han hade avhysts dra slutsatsen att han inte längre kunde ha något rättsligt intresse av att få frågan om förlängning av hyresavtalet prövad. Han anser att det föreligger grund för såväl resning (hovrättens avvisningsbeslut strider uppenbart mot lag) som undanröjande på grund av domvilla (beslutet innebär att det i rättegången har förekommit ett grovt rättegångsfel som kan antas ha inverkat på målets utgång).

Tillämpliga regler rörande hyresförhållandet och verkställigheten

4. Om hyresvärden har sagt upp ett hyresavtal avseende en bostadslägenhet har hyresgästen enligt vad som föreskrivs i 12 kap. 46 § jordabalken rätt till förlängning av avtalet. Rätten till förlängning gäller emellertid inte om hyresrätten har förverkats. Regler om förverkande finns i 42 §.

5. Enligt 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder kan på yrkande av hyresvärden bestämmas att ett beslut om att hyresavtalet har upphört på grund av att hyresrätten är förverkad får verkställas fastän det inte har fått laga kraft. Sådan verkställighet förutsätter att ”det finns skäl till det”. Om det finns anledning till det ska hyresnämnden föreskriva att hyresvärden ska ställa säkerhet för skadestånd som han eller hon kan bli skyldig att utge om beslutet ändras.

6. Om en exekutionstitel upphävs, ska enligt 3 kap. 22 § första stycket utsökningsbalken sökt verkställighet omedelbart inställas och redan vidtagen

åtgärd för verkställighet såvitt möjligt återgå. Kronofogdemyndigheten ska enligt andra stycket på begäran återställa besittning eller annat förhållande som har rubbats, om hinder inte möter. Enligt tredje stycket är sökanden även skyldig att ersätta skada som svaranden har lidit genom verkställigheten.

Allmänt om klagorätt sedan verkställighet skett

7. Det är en grundläggande processrättslig princip att en talan är tillåten endast om den som för talan har ett befogat intresse av en prövning. I linje med det måste en klagande ha ett rättsligt intresse av att få sitt överklagande prövat (se bl.a. NJA 2004 s. 561 och NJA 2008 s. 986). Det brukar uttryckas så att det ska finnas ett klagointresse.

8. Den som i ett avgörande har förpliktats att göra något kan ibland fullgöra enligt avgörandet fastän detta inte har fått laga kraft. Det kan röra sig om ett frivilligt infriande likaväl som verkställighet i exekutionsrättslig ordning, när sådan är möjlig trots att avgörandet inte är slutligt.

9. Ett infriande av ett avgörande som inte har fått laga kraft kan, i allt fall när det är frivilligt, enligt avtalsrättsliga regler ha innebörden att den förpliktade godtar avgörandet. Då saknas klagointresse. Det kan också tänkas att ett infriande ska tolkas så att den förpliktade parten frånsäger sig rätten att klaga på detta (jfr 49 kap. 2 § andra stycket rättegångsbalken).

10. Redan infriandet i sig innebär dock inte att rätten att klaga går förlorad. Det framgår indirekt av 3 kap. 22 § utsökningsbalken. Återgång respektive skadestånd enligt bestämmelsen förutsätter att klaganden trots verkställigheten kan få sin skyldighet att fullgöra omprövad efter överklagande. Detsamma gäller i princip frivilligt infriande, låt vara att ett infriande utan förbehåll för rätt att överklaga i vissa fall kan tänkas vara att tolka som en sådan avtals-

rättslig disposition som skulle kunna ha betydelse för överklaganderätten (jfr p. 12).

11. De rättsliga verkningarna av ett infriande kan dock motivera att ett överklagande avvisas. I betraktande av bl.a. skadeståndsregleringen i 3 kap. 22 § utsökningsbalken förutsätter emellertid det att klaganden i överrätten inte kan ha framgång med sin talan eller att han har frånsagt sig rätten att överklaga.

12. Vid prövningen av huruvida överklagandet ska avvisas med anledning av infriandets rättsliga verkningar har överrätten att utgå från att infriandet inte innebär någon avtalsrättslig disposition. Överrätten får avvisa överklagandet på den grunden endast om det framstår som uppenbart att klaganden med infriandet har godkänt avgörandet eller frånsagt sig rätten att klaga på detta. (Jfr NJA 2010 s. 448 p. 10.)

Överklagandet skulle inte ha avvisats

13. Angivna överväganden gör sig gällande även i en hyrestvist, när hyresgästen efter hyresnämndens beslut har flyttat eller avhysts, fastän frågan om hyresförhållandets bestånd inte slutligen är avgjord genom beslutet.

14. Såsom det hyresrättsliga systemet är uppbyggt måste det vidare anses förutsatt att hyresgästen ska kunna få ett överklagande prövat även om verkställighet har skett. Bestämmelsen om ställande av säkerhet (se p. 5) skulle annars sakna funktion. Hyresnämndens bedömning i ett visst fall att det inte, såsom förutsättning för omedelbar verkställighet, ska föreskrivas att hyresvärden ska ställa säkerhet, kan inte i sig anses utgöra skäl att se saken på annat sätt.

15. Det finns för övrigt anledning att notera, att som exempel på skada enligt 3 kap. 22 § utsökningsbalken anges i förarbetena en högre kostnad för bostad till följd av en verkställd avhysning (se prop. 1980/81:8 s. 337). Lagstiftaren måste följaktligen ha förutsatt att en avhysning inte hindrade att hyresgästens rätt till lägenheten skulle kunna prövas i högre instans efter överklagande.

16. Det var således fel av hovrätten att avvisa LHs talan på den grunden att han hade avhysts.

I första hand bör reglerna om domvilla tillämpas

17. Reglerna i 58 och 59 kap. rättegångsbalken om resning respektive klagan över domvilla ska tillämpas i målet (jfr NJA 2006 s. 635). LH har hänfört sig till såväl reglerna om resning som reglerna om domvilla.

18. Felet är sådant att båda rättsmedlen kan tänkas vara tillämpliga. Det rör sig således såväl om en oriktig rättstillämpning som om ett processuellt fel.

19. LHs intresse motiverar inte någon viss turordning av prövningen. I det läget framstår det som naturligt att först ta ställning till handläggningsfrågan. I första hand bör alltså reglerna om domvilla tillämpas.

Domvilla föreligger

20. En dom ska enligt 59 kap. 1 § första stycket 4 rättegångsbalken undanröjas på grund av domvilla om det i rättegången har förekommit något annat grovt rättegångsfel än som avses i övriga punkter i bestämmelsen och felet kan antas ha inverkat på målets utgång. Ett sådant rättegångsfel är för handen när någon för förfarandet normerande processföreskrift har blivit åsidosatt eller

tillämpats felaktigt. Enligt 59 kap. 4 § rättegångsbalken är samma regler tillämpliga på beslut.

21. Som har framgått av det föregående borde hovrätten inte ha avvisat LHs överklagande endast på den grunden att han hade avhysts. Genom att på detta sätt skilja sig från målet – under det oriktiga antagandet att bestående besittning utgjorde en processförutsättning – har hovrätten felaktigt tillämpat en sådan för förfarandet normerande processföreskrift som avses i 59 kap. 1 § första stycket 4 rättegångsbalken (jfr NJA 1996 s. 168).

22. Felet är till sitt slag allvarligt. Ett oriktigt avvisande av ett överklagande innebär att målet avgörs i sak på det sätt som underinstansen har beslutat. Avvisningen får alltså ingripande följder för den klagande parten. Om i det aktuella fallet hyresnämndens beslut består såsom lagakraftvunnet, så fråntas LH sin rätt till överprövning av hyresnämndens beslut rörande hyresförhållandets bestånd. Han betas därmed också möjligheten att få prövat vilken rätt han kan ha enligt 3 kap. 22 § utsökningsbalken, om avgörandet rörande hans rätt till förlängning är oriktigt. Mot denna bakgrund måste felet anses vara grovt. Att hovrättens ställningstagande hade visst stöd i hovrättspraxis saknar betydelse för bedömningen.

23. Det finns inget som tyder på att LH i samband med avhysningen har godtagit hyresnämndens beslut eller frånsagt sig rätten att klaga på detta. Det är därmed uppenbart att felet har inverkat på målets utgång på så sätt att överklagandet skulle ha prövats i sak i stället för att avvisas.

24. Det finns således förutsättningar att bifalla LHs klagan över domvilla. Det saknas därmed anledning att pröva om hovrättens rättstillämpning var felaktig på det sätt som krävs för resning.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Agneta Bäcklund, Lars Edlund, Petter Asp (referent) och Malin Bonthron
Föredragande justitiesekreterare: Lina Nestor