



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

PROTOKOLL
2017-02-14 och
2017-04-10
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 17
Mål nr ÖH 9748-16

RÄTTEN

Hovrättsråden Kazimir Åberg, Maj Johansson och Kerstin Norman, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Sanna Boman

KLAGANDE

L.S.

Ombud: Jur.kand. G.W.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

MOTPART

S.A.

Ombud: Fastighetsjuristen J.K.
Jurideko Fastighetspartner i Stockholm AB
Birger Jarlsgatan 12
114 34 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal; nu fråga om undanröjande och avvisning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-10-24 i ärende nr 951-16

Genom det överklagade avgörandet biföll hyresnämnden S.A.s yrkande om att L.S. hyresavtal skulle upphöra.

L.S. har nu yrkat bl.a. att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och avvisa S.A.s ansökan i hyresnämnden. Hon har anfört bl.a. följande. Tomträten

Dok.Id 1319558

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		

till fastigheten där prövningslägenheten är belägen innehas av S.A. och E.A.L. gemensamt. Uppsägningen av hyresavtalet och ansökan till hyresnämnden om att hyresavtalet skulle upphöra har inte gjorts av båda hyresvärdarna. I en andelsägd fastighet kan inte enbart en andelsägare ansöka om att ett hyresavtal ska upphöra eftersom det råder nödvändig processgemenskap mellan andelsägarna.

S.A. har motsatt sig yrkandena om undanröjande och avvisning. Han har anfört bl.a. följande. Han och E.A.L. är gifta och därför att betrakta som en enhet. Han ombesörjer ensam alla frågor som rör fastigheten. Under tiden för uppsägningen och hänskjutandet till hyresnämnden led E.A.L. av en allvarlig sjukdom. Det har genom åren alltid funnits såväl muntliga och som skriftliga fullmakter där E.A.L. gett honom fullmakt att för hennes räkning sköta allt gällande fastigheten ensam.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2017-04-20)

Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och avvisar S.A.s ansökan i hyresnämnden om att L.S. hyresavtal ska upphöra.

Skälen för beslutet

Med nödvändig processgemenskap avses att flera personer endast gemensamt kan uppträda som parter på endera sidan i en process, dvs. parterna har endast tillsammans talerätt. En talan måste väckas av eller mot samtliga de parter mellan vilka nödvändig processgemenskap råder, annars ska talan avvisas på grund av rättegångshinder (se Fitger m.fl., Rättegångsbalken [oktober 2016, Zeteo], inledningen till 13 kap. under rubriken Talerätten i dispositiva tvistemål och Lehrberg, Processgemenskap i dispositiva tvistemål där endast en dom kan ges, 2 uppl., 2000, s. 94). Nödvändig processgemenskap grundas i de flesta fall på att det föreligger ett materiellt rättsförhållande som är odelbart på så sätt att det måste gälla enhetligt för alla som har del i det. Av att ett rättsförhållande är odelbart följer att endast en dom kan ges för alla som

är delaktiga i rättsförhållandet. Den nödvändiga processgemenskapen består alltså under hela processen (se Fitger m.fl., a.a. s.s. och Lehrberg, a.a. s. 96 f. och 126 f.).

Ett vanligt exempel på nödvändig processgemenskap är fall där flera personer gemensamt äger egendom som omfattas av lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. I dessa fall äger varje person en ideell andel av den samägda egendomen (1 § samäganderättslagen). Enligt 2 § samäganderättslagen gäller som huvudregel att samtycke krävs från samtliga andelsägare för förfogande över den samägda egendomen i dess helhet eller för vidtagande av en åtgärd avseende egendomens förvaltning. Denna regel har ansetts innebära att samägarna endast gemensamt har talerätt rörande en rättighet eller en förpliktelse som har sin grund i samäganderättsförhållandet (se Lehrberg, a.a. s. 101 och 146). Nödvändig processgemenskap anses alltså råda mellan andelsägarna.

Av 20 § samäganderättslagen framgår att det som är stadgat om samäganderätt till fastighet i tillämpliga delar gäller i fråga om tomträtt som innehas av flera. Hovrätten konstaterar att nödvändig processgemenskap därför bör anses föreligga mellan flera tomträttshavare på motsvarande sätt som för fastighetsägare.

I praxis finns flera exempel på fall där nödvändig processgemenskap har ansetts råda mellan flera andelsägare i en fastighet i egenskap av hyresvärdar. Det har bl.a. konstaterats att en talan om ett hyresavtals upphörande vid hyresnämnden måste anhängiggöras av samtliga andelsägare (se RBD 1990:14 och Svea hovrätts beslut den 9 april 2013 i mål nr ÖH 9496-12). Nödvändig processgemenskap har även ansetts föreligga mellan hyresvärdar vid en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten i hyresnämnden (se RH 2016:10).

Om endast en av flera andelsägare i en fastighet inleder en process i hyresnämnden, trots att det föreligger nödvändig processgemenskap mellan andelsägarna, kan detta leda till att hyresnämndens beslut felaktigt kommer att omfatta endast den andelsägaren. I praxis har konstaterats att dessa brister i hyresnämndens handläggning och beslut inte kan läkas i hovrätten, t.ex. genom att en fullmakt från övriga andelsägare

lämnas in till hovrätten (se t.ex. ovan nämnda RBD 1990:14 och RH 2016:10).

Ansökan i hyresnämnden har därför avvisats.

I de aktuella fallen har det alltså inte ansetts finnas något utrymme för att, när frågan om nödvändig processgemenskap uppmärksammas i högre instans, undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet dit för att en andelsägare som inte deltagit i processen i hyresnämnden ska beredas tillfälle att inträda i målet (jfr vad som gäller i mål som inleds genom ansökan om stämning bl.a. NJA 1979 s. 377). Enligt hovrättens mening framstår det som motiverat att en brist avseende tvistens anhängiggörande i hyresnämnden inte kan läkas på detta sätt bl.a. med hänsyn till de tidsfrister som i vissa fall gäller för att hänskjuta en tvist till hyresnämnden, t.ex. enligt 12 kap. 49 § jordabalken för tvister rörande förlängning av hyresavtal. Vidare kan vissa rättsföljder vara knutna till tidpunkten för ansökan, t.ex. vid tvister rörande ändring av hyresvillkor enligt 12 kap. 55 d § jordabalken.

I förevarande fall har framkommit att tomträtten till den fastighet där provningslägenheten är belägen innehas av S.A. och E.A.L. gemensamt. De är alltså båda hyresvärdar. S.A. har därför inte varit behörig att ensam ansöka hos hyresnämnden om att L.S. hyresavtal skulle upphöra, eftersom nödvändig processgemenskap föreligger mellan S.A. och E.A.L.. Hyresnämndens handläggning och beslut har således felaktigt kommit att omfatta endast S.A. och inte E.A.L.. I enlighet med vad som anförts tidigare kan dessa brister inte läkas i hovrätten. Vad S.A. har anfört i hovrätten om att han har haft fullmakt från E.A.L. att för hennes räkning sköta allt rörande fastigheten ensam ändrar inte denna bedömning. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas och S.A.s ansökan i hyresnämnden avvisas.

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

Sanna Boman

Protokollet uppvisat/