



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

PROTOKOLL
2020-11-16 och
2020-12-17
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3
Mål nr ÖH 11078-20

RÄTTEN

Hovrättsråden Christina Jacobsson, Kenneth Nordlander och Lina Forzelius, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Maria Erlandsson

PARTER

Klagande

T.B

Motpart

Bostads AB Vätterhem, 556012-3704
Box 443
551 16 Jönköping

Uppgivet ombud: Juristen M.M.
Colligent Juridik
Box 11482
404 30 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal; nu fråga om återförvisning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Jönköping, beslut 2020-09-29 i ärende nr 722-20

Hyresnämnden fastställde i sitt beslut att hyresavtalet mellan Bostads AB Vätterhem (hyresvärden) och T.B. avseende hans lägenhet på H 81 i Jönköping upphörde att gälla den 30 april 2020 och ålade T.B. att flytta från lägenheten.

Vid sammanträdet i hyresnämnden hölls på hyresvärdens begäran vittnesförhör med tre personer anställda hos hyresvärden. Vittnena hördes om de trakasserier och det hotfulla agerande från T.B.s sida som hyresvärden åberopat till grund för att

Dok.Id 1648848

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

hyresavtalet skulle upphöra. Alla vittnena hördes per telefon. T.Bl., som närvarade vid sammanträdet, bestred hyresvärdens påstående om störningar och ifrågasatte värdet av vittnenas uppgifter då de hördes per telefon.

T.B. har nu överklagat hyresnämndens beslut och framfört bl.a. att han fick ta del av och yttra sig över de påstådda störningarna först vid sammanträdet i hyresnämnden.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2021-01-15)

Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och återförvisar målet till hyresnämnden för fortsatt behandling.

Skälen för beslutet

I hyresnämnden ska, enligt 27 § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (LAH), bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 10 § första stycket rättegångsbalken gäller som huvudregel att den som ska delta i ett sammanträde inför rätten ska infinna sig i rättssalen eller där sammanträdet annars hålls. Av andra stycket framgår att rätten, om det finns skäl för det, får besluta att deltagande i stället ska ske genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring. Vid bedömningen av om det finns skäl för detta ska, enligt tredje stycket 1 och 2, särskilt beaktas de kostnader eller olägenheter som skulle uppkomma om någon som ska delta i sammanträdet måste infinna sig i rättssalen och om någon känner rädsla för att vara närvarande där. Av fjärde stycket framgår att deltagande genom telefon eller videokonferens inte får ske om det är olämpligt med hänsyn till ändamålet med personens inställelse och övriga omständigheter.

När det gäller frågan om det är olämpligt att en person deltar i sammanträdet genom telefon eller videokonferens ska det beaktas vilken roll som personen har, målets karaktär och vad som ska avhandlas vid sammanträdet. Vidare måste bevisningen

kunna värderas på ett tillfredsställande sätt också om den tas upp genom telefon eller videokonferens. (Se bl.a. prop. 2004/05:131 s. 225 f. och Högsta domstolens beslut den 18 april 2012 i mål nr Ö 1443-11.)

I hyresnämnden utgjorde de tre vittnesförhören hyresvärdens enda bevisning till styrkande av att det förekommit störningar i boendet. Vittnenas uppgifter var således av avgörande betydelse i ärendet. Bedömningen av vittnesuppgifterna framstår inte som helt okomplicerad och det har inte framkommit varför förhören hölls per telefon. Mot denna bakgrund och med hänsyn till vad ärendet rörde var det enligt hovrätten olämpligt att höra samtliga vittnen per telefon.

Av 8 § andra stycket LAH framgår att en hyresvärd ska ange de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet i en förlängningstvist redan när tvisten hänskjuts till nämnden. Det innebär att det vid hyresnämndens sammanträde ska vara klart för hyresgästen vad hyresvärden åberopar till stöd för sitt yrkande att hyresavtalet ska upphöra.

Även om det inte finns något hinder mot att en hyresvärd åberopar nya omständigheter under ärendets handläggning i hyresnämnden, kan det noteras att hyresvärden först vid nämndens sammanträde preciserade sex av de tio störningstillfällen som låg till grund för yrkandet om att T.B.s hyresavtal skulle upphöra. För att en hyresgäst ska kunna ta tillvara sina rättigheter, bl.a. genom att förbereda frågor till åberopade vittnen, är det angeläget att hyresvärden inte anger majoriteten av påstådda störningstillfällen först vid sammanträdet i nämnden. När detta ändå inträffar måste hyresnämnden ge hyresgästen skäligt rådrum att ta del av de nya påståendena. Av hyresnämndens akt framgår inte att så har skett i detta fall.

Mot bakgrund av det anförda får det sammantaget anses att det har förekommit ett sådant rättegångsfel som avses i 50 kap. 28 § rättegångsbalken vid hyresnämndens handläggning. Felet kan antas ha inverkat på målets utgång. Frågan är därmed om felet inte utan väsentlig olägenhet kan avhjälpas i hovrätten.

Om ett vittne har hörts inför hyresnämnden och om avgörandet även i hovrätten beror på tilltron till den bevisningen får, enligt 7 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt, hyresnämndens beslut inte ändras i den delen utan att beviset har lagts fram i hovrätten genom en ljud- eller bildupptagning eller har tagits upp på nytt i hovrätten. De tre vittnen som hördes per telefon vid hyresnämnden utgör s.k. tilltrosbevisning. Det innebär att de måste höras på nytt i hovrätten, eftersom förhören med dem vid hyresnämnden inte togs upp genom ljud- och bildupptagning utan endast genom ljudupptagning.

Det förhållandet att de tre vittnena måste höras om i hovrätten kan komma att medföra betydligt större kostnader och besvär för dem än om de hade inställt sig i hyresnämnden (jfr RH 2011:36). Dessutom gäller att införandet av den huvudregel som innebär att förhör i hyresnämnden ska tas upp genom en ljud- och bildupptagning syftade bl.a. till att förbättra och effektivisera hovrättsprocessen. I motiven betonades också att hovrätten ska ha mer av en kontrollfunktion jämfört med nämnderna. (Se prop. 2018/19:66 s. 26 f.)

Vid en sammantagen bedömning får det anses att det rättegångsfel som förekommit vid hyresnämndens handläggning inte utan väsentlig olägenhet kan avhjälpas i hovrätten. Mot den bakgrunden, och då det är uppenbart obehövt att parterna får tillfälle att yttra sig i frågan om undanröjande, ska hyresnämndens beslut undanröjas och målet återförvisas till hyresnämnden för fortsatt behandling.

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

Maria Erlandsson
Protokollet uppvisat/