



### **Preklusion – en möjlighet för hovrätten att avvisa nytt processmaterial**

**Den 1 juli 2020 blev en ny preklusionsregel tillämplig på mål avseende ändring av hyresvillkor i hovrätten<sup>1</sup>. Det bakomliggande syftet med lagstiftningen är att de långa handläggningstiderna ska förkortas och att det i sin tur ska gynna såväl hyresvärdar som hyresgäster, men regeln innebär även ett högre krav på parternas bevisföring i hyresnämnden.**

Att i ett sent skede av rättsprocessen åberopa ny bevisning ses sällan med blida ögon av domstolarna. För en förlorande part i en lägre instans kan det dock ligga i dennes intresse att efter överklagandet åberopa ny bevisning för att stärka sin talan. Däremot kan ett alltför tillåtande spelrum med nytt processmaterial i rättsprocessen få stora konsekvenser såsom uppskjutna förhandlingar eller att målet återförvisas tillbaka till lägre instans i enlighet med instansordningens princip, dvs att den huvudsakliga prövningen ska ske i första instans.

För att undvika uppskjutna förhandlingar och motverka återförvisning av mål är en s.k. preklusionsregel nyckeln till att få parterna att i ett tidigt skede av processen inkomma med samtliga omständigheter och all bevisning, såvida parten inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset i lägre instans eller annars haft giltig ursäkt. Syftet med preklusionsregeln är således att få till stånd en skyndsammare handläggning och motverka ett illojalt beteende hos parterna. En tydlig deadline gällande nytt processmaterial begränsar inte enbart parternas kostnader utan även det allmännas kostnader samt förkortar domstolens handläggningstider.

I 50 kap. 25 § rättegångsbalken (RB) fanns sedan tidigare en betydelsefull preklusionsregel. Däremot har Svea hovrätt som är andra och slutlig instans i prövningen av hyresmål (dvs överklagade beslut från hyresnämnder), inte kunnat tillämpa nämnda preklusionsregel. Särskilt i mål rörande ändring av hyresvillkor, såsom hyrans storlek, har det funnits ett behov av en preklusionsregel p.g.a. långa handläggningstider. När det inte funnits en tillämpning av preklusion har i praktiken Svea hovrätt hanterat all ny bevisning inom ramen för sin process, men det har också inneburit att förhandling med besiktning varit nödvändigt i flertalet mål i Svea hovrätt. Mot bakgrund av detta har processen i Svea hovrätt kommit att bli mer av ett organ för omprövning snarare än överprövning.

Såväl hyresvärdar som hyresgäster har drabbats av långa handläggningstider; det har förekommit mål där Svea hovrätt fastställt en hyra för en prövningstidpunkt som låg sex år tillbaka i tiden. Eftersom hyreshöjningen ska betalas retroaktivt från och med prövningstidpunkten kan det få påtagliga ekonomiska konsekvenser för hyresgästen. Ett snabbare fastställande av hyran skulle också innebära att fastighetsägare kan förvalta sina fastigheter på ett mer ändamålsenligt sätt.

Sammanfattningsvis innebär införandet av preklusionsregeln att det ligger i bägge parterers intresse att redan i hyresnämnden åberopa samtliga omständigheter och bevisning i ärenden rörande ändring av hyresvillkor för att inte Svea hovrätt ska avvisa processmaterial som parten hade kunnat åberopa i hyresnämnden.

<sup>1</sup> SFS 2020:276, Prop. 2019/20:95, Stärkt sekretesskydd för hotade personer och snabbare handläggning av vissa hyrestvister

**Christian Fredrikson**

Biträdande jurist

[christian.fredrikson@steinmann.se](mailto:christian.fredrikson@steinmann.se)

08-663 97 96

