



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020107

BESLUT
2017-10-31
Stockholm

Mål nr
ÖH 1539-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-01-31 i ärende nr 10932-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

Markarydsbostäder i Stockholm AB, 556537-3676
c/o D. Carnegie & Co AB
631 03 Eskilstuna

Ombud: Jur.kand. A.A.
Sergel Kreditjänster AB
Box 184
123 23 Farsta

Motpart

R.J.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Markarydsbostäder i Stockholm AB:s talan om att hyresavtalet avseende en bostadslägenhet om två rum och kök med adress V 48 i Märsta ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 juli 2016. R.J. är därmed skyldig att flytta genast.

2. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge R.J. haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Dok.Id 1368830

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

3. Hovrätten bifaller Markarydsbostäder i Stockholm AB:s yrkande att nyttjanderättsavtalen avseende dels en parkeringsplats nr 141 med adress V 38 i Märsta, dels en bilplats nr 37 med adress V i Märsta har upphört att gälla samtidigt med hyresavtalet, den 31 juli 2016.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Markarydsbostäder i Stockholm AB (bolaget) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

R.J. har förelagts att yttra sig över överklagandet men har inte avhört.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Bolaget har vidhållit vad bolaget anfört i hyresnämnden. Bolaget har därutöver lagt till bl.a. följande. De hyresförseningar som inträffat efter rättelseanmodan av den 11 februari 2016 är i sig så allvarliga att avsaknaden av tidigare uppsägning är ovidkommande. Efter sommaren 2016 underlät R.J. att under fem månader betala hyra. Ett par av förseningarna har varit över 100 dagar. Det är hyresgästens skyldighet att betala hyra oavsett om avier utsänts.

Hovrättens bedömning

Ska bostadshyresavtalet upphöra?

R.J. har betalat hyran för sent vid ett flertal tillfällen även efter rättelseanmaningen i februari 2016 och efter det att hyresavtalet sagts upp i april 2016. Det belopp om 40 000 kr som enligt betalningsuppdraget till banken avsåg hyror för augusti – november 2016 och januari 2017 betalades först den 17 januari 2017. Det förhållandet att R.J. inte haft tillgång till hyresavier utgör inte en förmildrande omständighet som kan tillmätas någon egentlig betydelse i detta fall. Även med beaktande av R.J. hälsoproblem är hyresförsummelserna att anse som ett så allvarligt åsidosättande av hans förpliktelser att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Överklagandet ska alltså bifallas i denna del.

Som hyresnämnden anfört, är det generellt en uppgift för nämnden att söka förlika parterna. Om det inte träffas någon förlikning, ska nämnden avgöra tvisten om den rör i lag angivna slag, bl.a. fråga om förlängning av hyresavtal. Hovrätten vill framhålla att den omständigheten att en part inte önskat delta i förlikningsdiskussioner, inte kan tillåtas påverka den rättsliga bedömning och den skälighetsbedömning som hyresnämnden har att göra för att pröva tvisten enligt de materiella reglerna.

Avtalen avseende parkerings- eller bilplats

Av 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken följer att ett avtal som hyresvärden har med en hyresgäst avseende en nyttighet som har omedelbart samband med användningen av en bostadslägenhet, upphör att gälla samtidigt som bostadshyresavtalet, s.k. kopplade avtal. Därutöver krävs enligt samma bestämmelse att nyttigheten är av mindre betydelse i jämförelse med användningen av bostadslägenheten. Kravet på samband innebär enligt förarbetena bl.a. att det ska vara fråga om nyttigheter som typiskt sett saknar värde för hyresgästen om han eller hon flyttar från lägenheten (prop. 1983/84:137 s. 117). En parkerings- eller bilplats kan, men behöver inte vara en sådan nyttighet som avses i bestämmelsen. För att rättsverkan enligt bestämmelsen ska träffa ett särskilt avtal av nu angivet slag, krävs därför att det finns ett tillräckligt underlag för att bedöma avtalets samband med ett bostadshyresavtal. Även om det inte kan ställas alltför höga krav på den formella kopplingen mellan avtalen, räcker det inte med att det är samma parter i båda avtalen. Ett avtal om en parkeringsplats som tillkommit helt oberoende av ett bostadshyresförhållande faller t.ex. utanför bestämmelsens tillämpningsområde (se Svea hovrätts beslut den 24 augusti 2016 i mål nr ÖH 2695-16).

I bostadshyresavtalet sägs uttryckligen att garage eller bilplats inte ingår i hyran. Skulle bilplats ha ingått och därmed omfattats av hyresavtalet, hade det inte varit fråga om ett kopplat avtal och rätten till bilplats skulle typiskt sett upphöra när bostadshyresavtalet upphör. Ett kopplat avtal utgörs däremot av ett separat avtal (jfr Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen, 11 uppl., s. 68 f.).

Bolaget har gjort gällande att dels ett avtal avseende en parkeringsplats nr 141, dels ett avtal avseende en bilplats nr 37 har sådant samband med bostadshyresavtalet att de ska upphöra samtidigt med detta. Båda avtalen gäller bilplatser belägna i närheten av provningslägenheten. I det förstnämnda avtalet sägs att, om nyttjanderättshavaren hyr en bostadslägenhet och hyresavtalet sägs upp, upphör även bilplatsavtalet. Det andra avtalet innehåller inte något sådant stadgande men är tecknat samma dag som bostadshyresavtalet. R.J. har uttalat att han inte har något emot att bilplatsavtalen upphör om hyresavtalet skulle upphöra.

Hovrätten godtar påståendet att bilplatsavtalen har ett sådant samband med användningen av bostadslägenheten och att de är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen att den aktuella bestämmelsen är tillämplig. Bolagets överklagande ska bifallas även i denna del. Bolaget har inte framställt något yrkande om avflyttningsåläggande beträffande bilplatserna (jfr Svea hovrätts beslut den 30 oktober 2017 i mål nr ÖH 5776-17).

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2017-01-17
BESLUT
2017-01-31

Aktbilaga 56

Ärende nr	Rotel 2
10932-16	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande
Bengt Olsson och Eddie Carlsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Susanne Schlyter

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

V 3:8, Märsta

Sökande

Markarydsbostäder i Stockholm AB, 556537-3676
c/o D.Carnegie & Co AB
631 03 Eskilstuna
Närvarande genom ombud

Ombud: A.A.

Sergel Kredittjänster AB

Box 184

123 23 Farsta

Biträdd av T.J., Sergel Kredittjänster

Motpart

R.J.

Personligen närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

A.A. ger in fullmakter, aktbil. 58-59.

R.J. ger in kvitto från internetbank, aktbil. 60.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. R.J. hyr sedan den 1 januari 2003 en lägenhet om två rum och kök, 71 kvm, på V 48 i Märsta med en rad tillhörande bilplatsavtal. Markarydsbostäder i Stockholm AB, hyresvärden, sade upp avtalet den 27 april 2016 att upphöra den 31 juli 2016.

A.A.: Hyresvärden yrkar att R.J. hyresavtal med kvarvarande tillhörande bilplatsavtal ska förklaras ha upphört den 31 juli 2016 och att han ska åläggas att avflytta.

R.J. anför: Han motsätter sig att hyresavtalet upphör. Om hyresavtalet upphör begär han uppskov med avflyttningen så lång tid som möjligt. Om avtalet upphör har han ingen erinran mot att kvarvarande bilplatsavtal upphör.

A.A.: Hyresvärden medger inget uppskov. Grunden för uppsägningen och upphörsyrkandet är i första hand att R.J. vid upprepade tillfällen har betalat hyran för sent. R.J. har under lång tid betalat hyran sent och anmodades att vidta rättelse i januari och april 2014. Under perioden juli 2014 till januari 2016 betalades hyran för sent ett stort antal gånger. I februari 2016 skickades därför en ny rättelseanmodan (aktbil. 13) men även därefter betalades hyran för sent, för mars månad den 18 mars och för april månad den 29 april. I slutet av april sade hyresvärden upp avtalet men även därefter betalades vissa av hyrorna för sent, hyran för maj månad den 30 maj – för juni och juli betalades hyrorna i tid (jfr reskontra, aktbil. 9), men efter augusti 2016 har inga hyror betalats alls. Hyresskulden uppgår i dagsläget till cirka 34 000 kronor. R.J. har således åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Bestämmelserna i 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken åberopas. I andra hand åberopas att det inte strider mot god sed i hyresförhållanden och att det inte heller av någon annan anledning oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör, 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken. R.J. är folkbokförd på annan adress sedan 2014 och saknar därför skyddsvärt intresse av provningslägenheten Hyresvärden har för avsikt att lämna lägenheten till bostadsförmedlingen

R.J. anför i huvudsak följande. Han bodde tidigare i lägenheten med sin hustru och sina barn, födda 2003 och 2006. År 2014 uppstod problem i familjen och hustrun och barnen flyttade till J 32 där han skrev sig för posten och för att kunna träffa sina barn. Han bor emellertid i provningslägenheten och har ingen annanstans att bo för han kan inte bo med sin hustru och sina barn. Han arbetar inom cafébranschen och tidigare hade han inga problem med att betala hyror. Under 2014 ledde situationen med familjen till en mycket pressad situation och under det året försämrades hans hälsa fysiskt och mentalt, han tappade kraften. Under 2015 opererades han för ljumskbråck men operationen gick fel och under 2015 och delar av 2016 var han försvagad i kroppen och kunde inte arbeta, han var också utmattad psykiskt och klarade inte av sin situation. Han var deltidssjukskriven stora delar av denna period och det gick ut över ekonomin. Han fick dock i april 2016 en remiss till Spine Center och har sedan dess kunnat genomgå en omfattande rehabilitering och mår idag mycket bättre. Sedan maj 2016 har han återigen anställning, fast jobb på ett café, och det fungerar bra, han har en månadsinkomst om ca 30 000 kr. Han har gett in de läkarintyg han har och åberopar dessa, aktbil. 34-48. I juli kontaktade han hyresvärden för att diskutera hyrorna, vilket OCR-nummer som gällde men han fick aldrig något svar (aktbil. 33). Han kontaktade senare hyresgästföreningen som talade om för honom att han under alla omständigheter måste betala sina hyror och han har betalat in till hyresvärden 40 000 kr för de månader han inte visste på vilket sätt han skulle betala sin hyra, han har således ingen hyresskuld (aktbil. 60). Att det har varit hyresförseningar stämmer alltså men det har sin orsak i det han beskrivit framför allt att han under en period hade en mycket svår och pressad situation och att han var sjukskriven vilket ledde till en temporärt försämrad ekonomi. Nu har det emellertid skett en stor förändring då han efter rehabilitering frisknat till och kan arbeta igen. Han och hans fru har separerat och han kan inte bo där. De har två barn om 9 och 12 år som bor hos sin mamma/hustrun. Han har ingen annanstans att bo än i lägenheten och är mycket orolig om han inte får bo kvar då det riskerar att stjälpa hans liv och den positiva vändning som skett sista halvåret.

Diskussioner förs.

Ordföranden efterhör om hyresvärden mot bakgrund av vad som framkommit kan ta en diskussion om ett kortidskontrakt (1+1 kontrakt, förkortad uppsägnings- och förlängningstid under en provoperiod varefter avtalet, om det inte sagts upp, skulle återgå till nuvarande villkor).

A.A. uppger att han inte har mandat att ingå några förlikningar i ärendet.

Ordföranden förklarar att hyresnämnden tar paus för att bereda **A.A.** möjlighet att kontakta sin huvudman och efterhöra dennes inställning till en uppgörelse i godo.

Efter pausen förklarar **A.A.** att han inte kan få tag i någon hos huvudmannen, och att han alltså inte kan ange någon inställning i frågan om förutsättningarna för en förlikning.

Hyresnämnden överlägger om ärendets fortsatta hantering och tillkännager, mot bakgrund av att andra ärenden väntar, att sammanträdet förklaras avslutat och att hyresnämnden, om inte annat besked ges innan dess (hyresnämnden förutsätter att hyresvärden tar tag i detta och undersöker möjligheterna till ett korttidsavtal och annars ger besked till nämnden), kommer att meddela beslut i ärendet tisdagen den 31 januari 2017 kl. 14.00 genom att beslutet hålls tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Det antecknas **A.A.** per mejl den 30 januari 2017 meddelat hyresvärden inte accepterar någon förlikning i ärendet av det slag som diskuterats vid sammanträdet utan istället inväntar beslut i ärendet.

Vid enskild överläggning direkt efter sammanträdet fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas tisdagen den 31 januari 2017 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår hyresvärdens upphörsyrkande varför avtalet fortfarande gäller på samma villkor som tidigare.

Hyresnämndens skäl för beslutet

Om hyresvärd har sagt upp hyresavtal för bostad har hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 och 10 jordabalken rätt till förlängning utom när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas eller det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Av andra stycket i samma bestämmelse framgår att om hyresvärden inte har meddelat att hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker ska detta vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 beaktas som skäl för förlängning av avtalet.

Av hyresavtalet framgår att hyran ska betalas i förskott och utredningen ger vid handen att det varit ett stort antal förseningar sedan juli 2014. Det står således klart att R.J. åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst att betala hyran i tid. Omfattningen av förseningarna talar för i och för sig för att avtalet inte ska förlängas. Vid den skälighetsbedömning som hyresnämnden har att göra bör beaktas även följande.

Av utredningen att döma verkar det som att det efter två rättelseanmaningar i januari och april 2014, vars bakgrund inte belysts i ärendet, varit en period mellan juli 2014 och januari 2016 då R.J. mer eller mindre regelmässigt betalat hyran i slutet i månaden vilka betalningar registrerats i reskontran (aktbil. 9) som försenade utan att det visats att dessa förseningar föranlett någon reaktion från hyresvärdens sida, annat än möjligtvis sedvanliga betalningspåminnelser, vilket är inte en tillräcklig kraftig reaktion som tillräckligt tydligt indikerar att avtalet står på spel. Denna valhanta handläggning från hyresvärdens sida under lång med på ena sidan rättelseanmaningar och på andra förseningar under 1,5 år utan någon egentlig reaktion från hyresvärdens

sida kan antas ha ingett intrycket hos R.J. att värden trots allt inte såg så allvarligt på förseningarna; ett betalningsmönster som utvecklas på detta sätt under en så pass lång tidsrymd som det här är fråga om och som inte föranleder någon tillräckligt kraftfull och tydlig reaktion kan inte utan vidare i efterhand läggas till grund för att avtalet ska upphöra.

I februari 2016 skickade dock hyresvärden genom Sergel Inkasso på nytt en rättelsanmodan med erinran att fortsatt slarv inte accepterades och kunde medföra att avtalet sades upp. Denna anmodan är klar och tydlig. Att det efter en sådan anmodan förekommit fortsatta förseningar är allvarligare och ligger i hyresgästen i fatet. Utredningen i form av läkarintyg ger en förklaring till förseningarna, det är under den här perioden som R.J. är i mycket dålig form. Hyresgästen är dock skyldig att betala hyrorna även om han är sjuk, men sjukdomen utgör enligt hyresnämnden ändå en förmildrande omständighet i sammanhanget som ska vägas in i den slutliga bedömningen.

Efter att avtalet sagts upp betalades hyrorna i tid under två månader under sommaren 2016. Här har framkommit att hyresvärden dock därefter inte längre skickade ut några avier men det är en inte heller fullt ut giltig ursäkt för hyresgästens underlåtenhet att se till att betala in hyrorna i tid, hyror ska betalas även om avier inte skickas ut. Emellertid framstår det enligt hyresnämnden som mycket märkligt att hyresvärden när hyresgästen kontaktar hyresvärden för att få reda på hur hyran skulle betalas efter uppsägningen (jfr aktbil. 33) inte hör av sig och besvarar den frågan, och även detta ska enligt nämnden vägas in i den slutliga samlade bedömningen.

Vid sammanträdet slutligen har framgått att hyresgästen betalat in resterande hyror och att hans tillvaro undergått stora förändringar sedan avtalet sades upp, efter att ha fått ett fast jobb på nytt i maj 2016 och efter att ha genomgått en rehabilitering efter en besvärlig operation har hyresgästen förklarat att han är på fötterna igen. Hyresnämnden ser ingen anledning att ifrågasätta dessa uppgifter och har mot den bakgrunden att alla hyror är betalda och det som står på spel för hyresgästens sida, tagit upp frågan om ett

korttidsavtal vilket regelmässigt brukar göras som ett led i hyresnämndens uppgift att medla i dessa ärenden. Hyresvärdens ombud, trots att denne är ombud i ett ärende om förlängning av hyresavtal, har emellertid sagt sig inte ha mandat att ingå några förlikningar, inte ens kunna ange hyresvärdens inställning i frågan. En sådan inställning från hyresvärdens sida kan knappast accepteras. I hyresnämnden bör dessa frågor kunna besvaras vid sammanträdet för att hyresnämnden ska kunna fullgöra sin uppgift att medla i ärendet. Endast om det är uppenbart att det saknas förutsättningar för förlikning ska hyresnämnden avstå från att medla och i stället besluta i ärendet. Genom hyresvärdens inställning har hyresnämnden i detta ärende inte kunnat vidta sådana medlingsinsatser som förutsätts, jfr 12 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Hyresnämnden anser att det lämpligaste i detta fall hade varit en lösning som innefattade ett korttidsavtal under en lämpligt avvägd prövoperiod för att ge hyresgästen en sista chans att visa att han kan klara av hyresbetalningarna. Avgörande för den bedömningen är att det enligt uppgift skett en väsentlig förbättring i hyresgästens livssituation det senaste halvåret och att hyresgästen har sett till att betala alla hyresskulder, hyresgästen har också förklarat vid sammanträdet att han inte ser några egentliga alternativ om hyresavtalet upphör – det är alltså väldigt mycket som står på spel för hyresgästen och riskerna för framtiden om avtalet upphör framstår som större och potentiellt mer negativa jämfört med den olägenhet och osäkerhet som det innebär för hyresvärderna att erbjuda ett korttidskontrakt. Den här frågan hade bort diskuteras mera ingående men genom hyresvärdens inställning, eller snarare frånvaro av inställning, har en sådan diskussion inte varit möjlig vid sammanträdet. Det ska tilläggas att det normala är att hyresvärdar är beredda att föra en sådan diskussion eller åtminstone ange sin inställning till en sådan diskussion vid sammanträdet.

Här ska noteras att om hyresvärderna i sin ansökan till hyresnämnden alternativt yrkar att avtalsvillkoren ska ändras kan hyresnämnden pröva och avgöra ärendet på det sättet, och alltså besluta om ändring av hyresvillkoren, om nämnden finner det lämpligt, men i frånvaro av sådant alternativt yrkande i ansökan anses nämnden förhindrad att besluta

på det sättet., jfr 12 kap. 51 § jordabalken. I den situationen – som är den som i aktuell här - är handlingsalternativen för nämnden antingen att bifalla upphörsyrkandet eller avslå det.

Vid angivna förhållanden blir hyresnämndens slutsats att det med hänsyn till omständigheterna i ärendet framstår som oskäligt att hyresavtalet på grund förseningarna med hyrorna skulle upphöra. Hyresnämnden finner således att hyresvärdens upphörsyrkande inte kan bifallas på den i första hand åberopade grunden.

I andra hand har hyresvärden åberopat att R.J. inte har skyddsvärt behov av lägenheten som hyresvärden genom bostadsförmedlingen vill upplåta till annan varför det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller annars är oskäligt mot hyresgästen att avtalet upphör. Genom de uppgifter som R.J. lämnat vid sammanträdet och som hyresnämnden oavsett folbokföringen godtar, finner hyresnämnden att R.J. har ett skyddsvärt behov av lägenheten som bostad, och konstaterar att hyresvärdens upphörsyrkande inte heller kan bifallas på den i andra hand åberopade grunden.

Sammanfattningsvis kommer hyresnämnden fram till att hyresvärdens upphörsyrkande ska avslås, vilket betyder att hyresavtalet utan hinder av uppsägningen fortsatt att gälla på samma villkor som tidigare.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#)

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 21 februari 2017)

Susanne Schlyter

Protokollet uppvisat 2017-01-31/ Sammanträdet med paus pågick kl.10.30–11.15

Skiljaktig mening, se nästa sida

Skiljaktig mening av ledamoten Bengt Olsson

Jag vill bifalla upphörsyrkandet då jag anser att R.J. genom förseningarna med hyrorna i så hög grad åsidosatt sina förpliktelser att avtalet på den grunden skäligen inte bör förlängas. Överröstad i denna del är jag i övrigt överens med majoriteten.