



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2017-12-21
Stockholm

Mål nr
ÖH 3912-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2017-04-10 i ärende nr 8037-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. E.A.
2. L.A.
3. J.C.
4. M.C.
5. K.D.
6. J.E.
7. K.E.
8. E.J.
9. H.O.J.
10. L.K.
11. B.M.
12. A.O.
13. M.O.
14. M.S.
15. I.S.
16. J.S.
17. M.W.
18. R.V.

Dok.Id 1371305

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		

19. J.W.

20. A.W.

21. A.W.

22. J.Ö.

Ombud för 1-22 – samtliga med adress N.K. 15-17, Göteborg:
M.R.

Motpart

Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941
Södra vägen 12
402 26 Göteborg

Ombud: C.S.
Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151
402 26 Göteborg

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår yrkandet om återförvisning.
 2. Hovrätten avslår överklagandena.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Klagandena (i fortsättningen hyresgästerna) har i första hand yrkat att hovrätten i vart och ett av hyresgästernas avtal ska fastställa hyresvillkoren enligt 4-11 §§ (bilaga 1, hyresnämndens beslut) och 2-5 och 8 §§ (bilaga 2, hyresnämndens beslut) med verkan från och med den 1 april 2017. Hyresgästerna har i andra hand yrkat att hovrätten ska pröva huruvida något av de föreslagna hyresvillkoren kan fastställas i de enskilda hyresavtalen. Hyresgästerna har slutligen yrkat att hovrätten ska återförvisa målet till hyresnämnden för förnyad prövning.

Familjebostäder i Göteborg AB (Familjebostäder) har bestritt ändringsyrkandena och yrkandet om återförvisning.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

Hyresgästerna. Hyresnämnden har missförstått hyresgästernas yrkanden och tolkat dem som att hyresgästerna vill införa förhandlingsöverenskommelserna i hyresavtalet. Detta stämmer dock inte eftersom målet handlar om villkorsändring. Hyresnämnden har därutöver inte prövat ansökan på ett objektivt och sakligt sätt eftersom samtliga villkorsändringar inte prövats. Slutligen har hyresnämnden gjort en felaktig tolkning av den rättsliga grunden och hävdade att villkorsändringen saknar laga grund.

Familjebostäder. Som hyresnämnden konstaterat så saknas laga grund för att fastställa hyresgästernas förslag till förhandlingsöverenskommelse genom beslut om villkorsändring. Hyresnämnden har även prövat huruvida villkoren kan fastställas som hyresvillkor i de enskilda hyresavtalen genom beslut om villkorsändring. Hyresnämnden har således prövat ärendet utifrån framställda yrkanden och beslutet är korrekt. Prövningen har varit objektiv och saklig.

HOVRÄTTENS SKÄL

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats av parterna.

Hyresgästerna har i hovrätten preciserat sin talan på så sätt att vad hovrätten har att pröva är huruvida ovan nämnda hyresvillkor, antingen i sin helhet eller delvis, kan införas i de individuella hyresavtalen genom beslut om villkorsändring.

Av utredningen i målet framgår att förhandlingsöverenskommelser med motsvarande innehåll som nu yrkas som villkorsändring tidigare varit gällande mellan Familjebostäder och Göteborgs boendeförening, vari hyresgästerna är medlemmar. Dessa förhandlingsöverenskommelser upphörde dock att gälla den 31 december 2016 efter uppsägning av Familjebostäder. Hyresgästerna har nu ansökt om ändring av hyresvillkoren med stöd av 12 kap. 54 och 55 §§ jordabalken.

Av 12 kap. 55 § sjunde stycket jordabalken framgår att om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Vad gäller lägenhetens skick och inre underhåll så faller ansvaret för detta, som hyresnämnden konstaterat, på hyresvärden med undantag för om parterna träffat en överenskommelse inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet (se 12 kap. 15 § andra stycket 2 jordabalken). Är de förhandlande parterna inte överens i frågan om underhållsansvaret kan hyresgästerna emellertid inte ta över detta. Frågan kan inte heller föras vidare till hyresnämnden. En enskild hyresgäst, som enligt en förhandlingsöverenskommelse omfattas av en skyldighet att överta underhållet, kan dock vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller 12 kap. 54 § jordabalken. Hyresgästen kan däremot inte tvinga sig till att överta underhållet (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, 11 uppl., 2015, s. 116). Mot bakgrund härav finner hovrätten att ansvaret för lägenhetens skick och underhåll inte kan övertas av hyresgäst

genom en begäran om villkorsändring. Hyresgästernas yrkande om fastställelse av de villkor som rör lägenhetens skick och underhåll ska därför avslås.

Hovrätten konstaterar vad gäller övriga villkor som rör självförvaltning och i synnerhet villkoren avseende förmedling av lägenheter, att dessa villkor – i den mån de överhuvudtaget kan betraktas som hyresvillkor – är alltför oprecisa för att fastställas som villkor i ett hyresavtal. Hyresgästernas talan kan därför inte heller vinna bifall i denna del.

Det har inte heller framkommit något som ger anledning att återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt behandling. Överklagandena och yrkandet om återförvisning ska därför avslås.

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, Kenneth Nordlander och Maj Johansson, referent.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2017-04-10
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
8037-16 Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

K 87:2, N.K. 15-17, Göteborg

SÖKANDE

1. E.A.
2. L.A.
3. J.C.
4. M.C.
5. K.D.
6. J.E.
7. K.E.
8. E.J.
9. H.O.J.
10. L.M.K.
11. B.M.
12. A.O.
13. M.O.
14. M.S.
15. I.S.
16. J.S.
17. R.V.
18. M.W.
19. J.W.
20. A.W.

Dok.Id 153840

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

21. A.W.

22. J.Ö.

Ombud för 1-22 – samtliga med adress N.K. 15-17, Göteborg:
M.R.

MOTPART

Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941
Södra vägen 12
412 54 Göteborg

Ombud: C.S.
Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151
402 26 Göteborg

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden lämnar ansökan utan bifall.

YRKANDEN M.M.

Sökandena (i fortsättningen hyresgästerna) hyr lägenheter på N.K 15 och 17 i Göteborg. Hyresvärd är Familjebostäder i Göteborg AB (i fortsättningen Familjebostäder). Hyresgästerna är medlemmar i Göteborgs Boendeförening. Inom Göteborgs Boendeförening finns en självstyrande enhet som kallas Silen. Mellan Familjebostäder och Göteborgs Boendeförening har tidigare funnits förhandlingsöverenskommelser rörande ”Självförvaltning och uthyrning” samt ”Lägenhetens skick och underhåll”. Förhandlingsöverenskommelserna upphörde att gälla den 31 december 2016 sedan Familjebostäder sagt upp dem.

Hyresgästerna har yrkat att hyresnämnden med verkan från och med den 1 april 2017 fastställer de hyresvillkor som framgår av **bilaga 1 och 2**, i andra hand att nämnden prövar villkoren i föreslagna överenskommelser var för sig och i sista hand att de enskilda villkoren i respektive överenskommelse prövas var för sig i de enskilda hyresavtalen.

Familjebostäder har bestritt yrkandena.

UTVECKLING AV TALAN

Hyresgästerna har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. De villkor hyresgästerna vill att nämnden prövar motsvarar i allt väsentligt de villkor som återfinns i de förhandlingsöverenskommelser som sagts upp av Familjebostäder. Sistnämnda överenskommelser har fungerat utmärkt i 13 år. Genom uppsägningen av förhandlingsöverenskommelserna har hyresvillkoren förändrats på ett negativt sätt. Självförvaltning är inte någon oskäligen form av förvaltning av flerbostadshus. Villkor med motsvarande innehåll är därmed skäliga. Att säga upp överenskommelsen om en kö-lista med prioriterade personer medför att Familjebostäder har åsidosatt ett åtagande gentemot de personer som funnits med på listan utan att de fått någon kompensation.

Ersättningsnivån för utfört arbete i självförvaltning beror inte på individuella omständigheter. Det har därför inneburit en negativ särbehandling av medlemmar i Göteborgs Boendeförening och i förlängningen en föreningsrättskränkning att betala en lägre ersättning till medlemmar i Göteborgs Boendeförening än till medlemmar i Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Det finns inte någonting som hindrar att man flyttar över underhållsansvaret för lägenheter på hyresgästerna på det sätt som föreslås i ansökan. Kommunfullmäktige i Göteborgs stad har beslutat om stöd till gemensamhetsboende och kollektiva samlevnads- och boendeformer, liknande de som praktiseras på N.K. 15 och 17. Det är därför rimligt att Familjebostäder, som är ett kommunalt bostadsföretag, tar hänsyn till kommunfullmäktiges beslut.

Familjebostäder har anfört i huvudsak följande. Bakgrunden till att Familjebostäder sagt upp förhandlingsöverenskommelserna är bl.a. att villkoret att låta Silen förmedla lägenheter inte överensstämde med den uthyrningspolicy bolaget har att följa, att parterna haft svårt att nå samsyn beträffande ersättningsnivån för självförvaltning och inre lägenhetsunderhåll, vilket även försvårade parternas möjligheter att komma överens vid årliga hyresförhandlingar, samt att det fanns risk för att det inre underhållet uteblev eller blev eftersatt.

Den omständigheten att parterna tidigare ansett att motsvarande villkor som de föreslagna varit rimliga saknar relevans. Förhandlingsöverenskommelser av det slag som föreslagits ska träffas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet och kan inte fastställas av hyresnämnden som beslut om villkorsändring. Förstahandsyrkandet om att hyresnämnden ska fastställa de föreslagna förhandlingsöverenskommelserna saknar därmed laga grund. Det finns en grundläggande och lagstadgad rätt att fritt få förfoga över sin egendom. En fastighetsägare har därmed rätt att själv förfoga över vakanta lägenheter, att förmedla och upplåta dessa samt att råda över vem som ska utföra erforderliga åtgärder i fastigheten.

Yrkandet om förmedling av lägenheter strider mot gällande rätt och strider mot Familjebostäders skyldighet att förmedla bostäder genom Boplats. Ett sådant villkor kan inte fastställas genom beslut om villkorsändring och är under alla omständigheter oskäligt mot hyresvärden. Självförvaltning förutsätter frivilliga överenskommelser mellan parterna, antingen genom förhandlingsöverenskommelser eller genom individuella överenskommelser mellan hyresvärden och respektive hyresgäst. En sådan överenskommelse kan därför heller inte fastställas genom beslut om villkorsändring och skulle under alla omständigheter vara oskäligt mot hyresvärden. En hyresvärd är enligt lag ansvarig för lägenhetens skick och inre underhåll. Undantag gäller om överenskommelser träffats om avvikande bestämmelser inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Den yrkade villkorsändringen i den delen strider därmed mot tvingande lag och är under alla omständigheter oskälig mot hyresvärden.

Familjebostäder bestrider påståendet om avtalsrelation och kränkning i fråga om kölistan till lediga lägenheter. Eventuella rättigheter för tredje man är inte relevanta i detta ärende och kan inte fastställas genom ändring av hyresvillkor. Frågan om ersättning för självförvaltning bygger på frivilliga överenskommelser och kan inte prövas och fastställas genom beslut om villkorsändring. Hyresgästerna lever inte i ett kollektiv i hyresrättslig mening. Vad de påstått om kommunfullmäktiges beslut och prioriteringar vitsordas inte. Politiska beslut av kommunfullmäktige kan heller inte ligga till grund för beslut om villkorsändring.

SKÄL

Som Familjebostäder har anfört ska förhandlingsöverenskommelser av det slag som föreslagits fastställas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet och kan inte fastställas av hyresnämnden genom beslut om villkorsändring. Förstahandsyrkandet saknar därmed laga grund och ska följaktligen heller inte bifallas. Hyresnämnden gör motsvarande bedömning i fråga om de enskilda villkoren, dvs. hyresgästernas andrahandsyrkande.

När det gäller tredjehandsyrkandet kan hyresnämnden inledningsvis konstatera att de föreslagna villkoren är utformade som en förhandlingsöverenskommelse mellan Familjebostäder och Göteborgs Boendeförening, vilket medför att det, i vart fall delvis, är svårt att överföra villkoren till individuella hyresavtal. Enligt hyresnämndens bedömning är det tveksamt om ett villkor som gäller förmedling av lägenheter, förutom att det framstår som svårt att införa som en rättighet eller skyldighet i ett individuellt hyresavtal, går att fastställa genom beslut om villkorsändring. Det vore under alla omständigheter oskäligt mot Familjebostäder att införa ett sådant villkor. Som Familjebostäder anfört förutsätter avtal om självförvaltning och ersättning för sådan förvaltning frivilliga överenskommelser mellan parterna, antingen genom förhandlingsöverenskommelser eller genom individuella överenskommelser mellan hyresvärderna och respektive hyresgäst. Hyresnämnden gör motsvarande bedömning i denna del som nämnden har gjort beträffande det föreslagna villkoret om förmedling av lägenheter. Som Familjebostäder har anfört är en hyresvärd ansvarig för lägenhetens skick och inre underhåll med undantag för om parterna träffat en överenskommelse inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Den yrkade villkorsändringen i den delen strider därmed mot lag och kan inte bifallas.

Hyresnämnden finner sammanfattningsvis att hyresgästernas ansökan ska lämnas utan bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga detta beslut ska Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.

För att hovrätten skall kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från denna dag eller – på grund av mellankommande helg - senast den **2 maj 2017**.

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna hyresnämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet. Ange också varför Ni anser att beslutet ska ändras och vilken ändring Ni vill ha.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till hyresnämnden.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt intresseledamöterna Carina Forsberg och Martin Böös deltagit.