



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2017-10-30
Stockholm

Mål nr
ÖH 5776-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2017-06-08 i ärende nr 759-17, se bilaga A

PARTER

Klagande
E.K.

Motpart
HB Karmgatan, 969667-3012
c/o Wilhem AB
Box 53137
400 15 Göteborg

Ombud: Jur.kand. M.S.
Colligent Juridik AB
Box 5114
102 43 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar de av E.K. åberopade vittnesförhören.
 2. Hovrätten avslår överklagandet. E.K. är därmed skyldig att flytta genast.
-

Dok.Id 1372935

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		

YRKANDE I HOVRÄTTEN

E.K. har yrkat att hovrätten ska avslå HB Karmgatans talan i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

E.K. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och har framhållit att hyran nu betalas i tid. E.K. har vidare anført att hon inför hyresnämndens sammanträde hade telefonkontakt med en företrädare för HB Karmgatan. Vid samtalet fick hon uppfattningen att hyresvärden var beredd att träffa en uppgörelse i tvisten och att hon därför inte behövde komma till förhandlingen i nämnden. Det var av detta skäl som hon inte inställde sig. För att styrka detta förhållande har hon åberopat förhör med en person på "Familjeavdelning" och en släkting, F.K.

Hovrättens bedömning*Muntlig bevisning*

De omständigheter som de åberopade förhören ska styrka är utan betydelse i målet och ska därför avvisas (35 kap. 7 § 1 rättegångsbalken).

Ska bostadshyresavtalet upphöra?

Det som förekommit i hovrätten motiverar inte någon annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska alltså avslås i denna del.

Kopplade avtal och avflyttningsåläggande

Hyresvärden har yrkat att E.K. ska förpliktas att flytta, inte bara från bostadslägenheten med tillhörande förråd, utan även från den bilplats som hon hyr enligt ett separat avtal. Hyresnämnden har bifallit yrkandet fullt ut. Ett sådant beslut förutsätter

att hyresnämnden tagit ställning till om det separata avtalet är sådant att det upphört när bostadshyresavtalet upphör och att bestämmelsen om avflyttningsåläggande kan tillämpas på objekt som upplåtits med nyttjanderätt genom ett sådant sidoavtal. Beslutet bygger alltså på att dessa frågor faller inom hyresnämndens kompetensområde.

Av 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken följer att, om ett avtal om hyra av en bostadslägenhet upphör att gälla och det förutom hyresavtalet finns ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

Bestämmelsen om sidoavtal av detta slag, s.k. kopplade avtal, infördes år 1985, i samband med att reglerna om hyrestid och uppsägning av hyresavtal förändrades. I förarbetena till bestämmelsen (SOU 1981:77, särskilt s. 324; prop. 1983/84:137 s. 90 f. och s. 117 f.; BoU 1983/84:29) sägs ingenting om vem som ska bedöma om ett visst avtal är att anse som kopplat i lagens mening eller hur verkställighet ska ske om ett sådant avtal upphör men nyttjanderättshavaren inte frivilligt lämnar det upplåtna objektet. Dessa frågor synes överhuvudtaget inte ha övervägts i lagstiftningsärendet.

Med kopplat avtal avses bara nyttjanderättsavtal som ingåtts genom ett separat avtal. Kopplade avtal gäller ofta en biluppställningsplats eller garageplats och torde då utgöra avtal om lägenhetsarrende eller lokalhyra.

Det förekommer också att rätten att nyttja en bilplats tas in i själva bostadshyreskontraktet, på motsvarande sätt som rätten till ett vinds- eller källarförråd brukar anges. I så fall är nyttjanderätten till bilplatsen en del av bostadsavtalet och upphör därför när det avtalet upphör.

Bestämmelserna om s.k. avflyttningsåläggande (13 a § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder och 9 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt) är tillämpliga i tvister som rör förlängning av hyresavtal, alltså tvister som rör bostadshyresavtal. Ett avflyttningsåläggande innebär att beslutet om att

hyresavtalet upphört får verkställas. I det nyss anförda exemplet när rätten till bilplats är intagen i bostadshyresavtalet omfattas bilplatsen utan vidare av ett avflyttningsåläggande. Det är ju då fråga om ett bostadshyresavtal (jfr 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken, som stadgar att med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad).

Reglerna om avflyttningsåläggande omfattar enligt sin ordalydelse tvister om bostadshyresavtal. Det har också i tidigare praxis ansetts att ett avflyttningsåläggande bara kan meddelas i fall då hyresnämnden bifaller ett yrkande om att hyresavtalet ska upphöra, vilket endast kan ske i fråga om bostäder (Bostadsdomstolens beslut nr BD 136/1994 och Svea hovrätts beslut nr SÖH 340/1995; se Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen, 11 uppl., s. 578).

Det torde många gånger vara en tillfällighet om rätten till en bilplats tas in i själva bostadshyresavtalet eller om parterna i stället ingår ett separat avtal om bilplatsen. Det framstår därför som omotiverat att reglerna om avflyttningsåläggande bara skulle kunna tillämpas när rätten till bilplatsen tagits in i hyreskontraktet men inte när rätten till samma bilplats reglerats i ett separat avtal. I det senare fallet skulle hyresvärden behöva utverka en särskild exekutionstitel. Även om det behovet kanske inte är så vanligt förekommande är det ologiskt att lagen tillhandahåller en möjlighet till verkställbart beslut i det ena fallet men inte i det andra.

Lagbestämmelsen om kopplade avtal bygger på att sidoavtalet är underordnat huvudavtalet om bostadshyra. Det framstår då som rimligt att de regler som gäller när ett bostadshyresavtal upphör också omfattar ett sidoavtal av nu behandlat slag. Svea hovrätt har i förlängningstvister i ett par fall bedömt om ett sidoavtal är att anse som ett kopplat avtal och därför upphör samtidigt med bostadshyresavtalet (beslut den 22 maj 2012 i mål nr ÖH 426-12 och den 24 augusti 2016 i mål nr ÖH 2695-16). I dessa fall aktualiserades dock inte frågan om avflyttningsåläggande kunde meddelas beträffande sidoobjektet.

Hyresnämnden är behörig att pröva om det är fråga om ett kopplat avtal och, om så är fallet, meddela ett avflyttningsåläggande

Det ovan anförda leder till bedömningen att hyresnämnden, inom ramen för en tvist om förlängning av hyresavtal, har att bedöma om ett sidoavtal är sådant att det upphör samtidigt med bostadshyresavtalet. Om så är fallet, omfattas upplåtelsen enligt sidoavtalet av bestämmelsen om avflyttningsåläggande.

Har E.K.s bilplatsavtal upphört?

I bostadshyresavtalet anges uttryckligen att garage/bilplats upplåts genom särskilt avtal. Av det separata avtalet som ingåtts samma dag mellan samma parter framgår att bilplatsen är belägen på samma gata som bostadslägenheten. Hovrätten godtar att bilplatsavtalet har ett omedelbart samband med användningen av bostadslägenheten och även i övrigt uppfyller förutsättningarna för avtal som avses med bestämmelsen i 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken. Som också hyresnämnden funnit, har avtalet då upphört samtidigt med bostadsavtalet.

I enlighet med vad hovrättens nyss anförda, kan ett avflyttningsåläggande omfatta även kopplade avtal av nu behandlat slag.

Hyresnämndens beslut ska därför inte heller ändras i den del det avser bilplatsen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Kazimir Åberg, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Johan Holmquist.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2017-06-08
Meddelat i Karlstad

Ärende nr
759-17
Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

Karmen X, Karlstad

PARTER

Sökande

HB Karmgatan, 969667-3012
c/o Wilhem AB
Box 53137
400 15 Göteborg

Ombud

M.S.
Colligent Juridik AB
Box 5114
10243 Stockholm

Motpart

E.K.,

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresavtalet mellan HB Karmgatan och E.K. beträffande en bostadslägenhet om fyra rum och kök vid K.G. i Karlstad har upphört att gälla den 31 maj 2017. Detsamma gäller parternas avtal om upplåtelse av mark för bilplats.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder E.K. att genast flytta från lägenheten, bilplatsen och det till lägenheten hörande förrådet vid påföljd att hon annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Dok.Id 156461

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

För tiden från det att hyresavtalet har upphört och så länge E.K. har rätt att bo kvar i lägenheten ska hyresavtalets bestämmelser gälla oförändrade i tillämpliga delar.

YRKANDEN

E.K. hyr sedan den 1 juni 2016 av HB Karmgatan (bolaget) en bostadslägenhet om fyra rum och kök med adress K.G. i Karlstad. Bolaget har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 maj 2017 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har bolaget yrkat att avtalet ska upphöra att gälla nämnda dag samt att E.K. förpliktas att flytta från lägenheten, bilplatsen och ett till lägenheten hörande förråd.

E.K. har i yttranden till hyresnämnden vädjat om att hyresförhållandet ska förlängas. Hon har emellertid inte inställt sig till sammanträde inför nämnden.

SKÄL

Bolaget har med hänvisning till 12 kap 46 § första stycket 2 jordabalken som grund för upphörandet av avtalet åberopat följande. E.K. har vid upprepade tillfällen försummat att betala hyran i tid. Samtliga månadshyror för perioden juni – oktober 2016 har betalats för sent. Dröjsmålen har varierat mellan fem och 28 dagar. Vid tidpunkten för ansökan var hyrorna fr.o.m. november 2016 t.o.m. februari 2017 obetalda. De betalades först den 3 mars 2017. Bolaget har den 28 november 2016 i varningsbrev anmodat E.K. att vidta rättelse. Vidare har bolaget sökt E.K. för delgivning av uppsägning av hyresavtalet på grund av förverkande den 21 juli 2016, den 21 september 2016 och den 21 december 2016.

Av ett av *E.K.* och *C.K.* undertecknat yttrande och av två mail från *C.K.* framgår följande. *E.K.* är *C.K.*s mormor. De bor tillsammans. *C.K.* har två barn. Ett på tre år och ett på sex månader. Hyresvärden vet att *C.K.* och barnen bor som inneboende. *C.K.* delar hyran med *E.K.*, som har 5- 6 000 kr i pension. *C.K.* har varit arbetslös i tre månader men har nu hittat ett jobb och har sedan februari i år fast inkomst. *C.K.* har lånat pengar och betalat hyresskulden om cirka 50 000 kr. För barnens skull

vädjar de om att få bo kvar och framhåller att betalningsförsummelserna inte ska upp-
repas.

Hyresnämndens bedömning.

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av
avtalet utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet
skäligen inte bör förlängas eller det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhål-
landen eller annars är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Det framgår av utredningen att E.K. vid åtskilliga tillfällen betalat hyran för sent under
tiden juni – oktober 2017 och att det bortsett från septemberhyran har varit fråga om
förhållandevis långa förseningar. Vidare visar utredningen att hyrorna för november
och december 2016 samt januari och februari 2017 inte betalades förrän den 3 mars
2017. Även med beaktande av vad E.K. har anfört beträffande orsaken till be-
talningsförsummelserna finner hyresnämnden att den nu redovisade misskötsamheten
med att betala hyran har varit så omfattande och allvarlig att hon får anses ha åsidosatt
sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärdens yr-
kanden om att hyresavtalet ska förklaras ha upphört och att E.K. ska åläggas att
avflytta bör därför bifallas.

Vid denna utgång upphör också avtalet om upplåtelse av bilplats.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva
överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyres-
nämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 30 juni 2017.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer

samt dagen för beslutet,

2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av detta beslut.

Om du tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med dig i ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med dig i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Bo Rolfson

I avgörandet har deltagit f.d. hyresrådet Bo Rolfson (ordförande) samt ledamöterna Inger Bernhardsson och Gösta Persson. Enhälligt.