



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2019-01-22
Stockholm

Mål nr
ÖH 54-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2018-12-04 i ärende nr 5061-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

J.N.,

Motpart

Hem i Kristinehamn AB, 556706-9066
c/o Time for Money
Box 20
681 21 Kristinehamn

Uppgivet ombud: R.E. JT:

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. J.N. är därmed skyldig att flytta genast.

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

Dok.Id 1469326

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	Telefax 08-21 93 27	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	-------------------------------	---

YRKANDE I HOVRÄTTEN

J.N. har yrkat att hovrätten ska avslå Hem i Kristinehamn AB:s talan i hyresnämnden.

PARTS TALAN

J.N. har anfört i huvudsak följande. Det är ytterst viktigt att hon får behålla lägenheten till dess att hon hittat en annan lägenhet eftersom hon är umgängesförälder. Hon anser även till viss del att hon gjort rätt med betalningen av hyran.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Allmänna utgångspunkter

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 och 2 jordabalken rätt till förlängning av hyresavtalet utom när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid eller när hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 1 och femte stycket jordabalken är hyresrätten till en bostadslägenhet förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. Om hyresrätten är förverkad enligt nämnda bestämmelse och hyresvärden har sagt upp avtalet på grund av detta, får hyresgästen enligt 12 kap. 44 § första stycket 1 jordabalken inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om hyran betalas eller deponeras hos länsstyrelsen inom tre veckor från det att hyresgästen delgetts underrättelse om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten, samt meddelande om

uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Underrättelsen till bostadshyresgästen och meddelandet till socialnämnden ska utformas enligt särskilda formulär (se 12 kap. 44 § första och sista styckena jordabalken 1 och 3 §§ förordningen [1978:314] om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken). Underrättelsen till bostadshyresgäst ska delges hyresgästen enligt delgivningslagens regler (se NJA 1988 s. 420), medan det räcker att meddelandet till socialnämnden skickas med rekommenderat brev till nämndens vanliga adress (se 12 kap. 44 § första stycket 1 och 63 § första stycket jordabalken).

Det har i praxis inte krävts att underrättelse till bostadshyresgäst och meddelande till socialnämnd utformas ordagrant enligt de fastställda formulären. Högsta domstolen har uttalat att underrättelsen till bostadshyresgäst kan godkännas även om den till ordalagen något avviker från formuläret i 1978 års förordning. Underrättelsen måste emellertid innehålla samtliga de uppgifter som hyresvärderna enligt 12 kap. 44 § jordabalken ska underrätta hyresgästen om. (Se NJA 1981 s. 704.) Vad gäller meddelande till socialnämnd har Högsta domstolen uttalat att en avvikelse från formuläret inte utan vidare bör leda till att meddelandet är utan verkan, utan att avsaknaden av en uppgift som saknar betydelse för att nämnden ska kunna träda in och betala den förfallna hyran inte ska ges den verkan att meddelandet fränkänns rättslig betydelse (se NJA 1985 s. 586). Hänsyn måste tas till att underrättelse till bostadshyresgäst och meddelande till socialnämnd riktar sig till olika mottagare som har olika förutsättningar att ta till sig dess innehåll. Det är därför angeläget att en underrättelse till bostadshyresgäst utformas på ett klart och tydligt sätt, så att hyresgästen faktiskt får reda på sina möjligheter att återvinna hyresrätten och hur det går till. Till exempel har en underrättelse där det inte framgått att möjligheten att återvinna lägenheten reglerats i hyreslagen fränkännts rättslig verkan, eftersom den kunnat tolkas så att möjligheten till återvinning var avhängig hyresvärdens goda vilja (se RH 1987:140).

Frågan om förverkande

Hyresvärden sade upp hyresavtalet genom skrivelse daterad den 28 juni 2018, som skickades till J.N. med rekommenderat brev. Ett meddelande om uppsägningen skickades till socialnämnden samma dag.

Till uppsägningen bifogades en underrättelse med följande innehåll.

Ditt hyresavtal har nu sagts upp på grund av obetald hyra.

Ni underrättas härmed om att Ni har möjligheten att få tillbaka Er hyresrätt om Ni betalar inom tre veckor från det att Ni har fått del av denna underrättelse. Förordning (1993:403).

Hovrätten konstaterar att underrättelsen i förevarande fall saknar flera av de uppgifter som krävs för att den ska anses uppfylla de krav som ställs på en sådan underrättelse. Hovrätten finner därför att J.N. inte får skiljas från lägenheten på grund av att hyresrätten är förverkad.

Hovrätten noterar också att det inte framgår av hyresnämndens akt att J.N. delgetts underrättelsen genom hyresvärdens försorg. Annat är därför inte visat än att J.N. först den 18 november 2018, då hon delgavs handlingarna i målet, fick del av underrättelsen. Återvinningsfristen löpte således ut den 9 december 2018. Detta innebär att hyresnämnden meddelat sitt beslut innan återvinningsfristen löpt ut och alltså utan att förutsättningarna för att förverka hyresrätten har varit uppfyllda även i det avseendet.

Frågan om åsidosatta förpliktelser

Enligt hyresvärdens uppgifter har J.N. en hyresskuld om åtta månadshyror, avseende hyra för december 2017, februari, maj, juni, juli, september, oktober, november och december 2018. Vidare är en del av hyran för november 2017 fortfarande obetald. J.N. har inte ifrågasatt hyresvärdens uppgifter. Hon har dock uppgett att hon gett pengar för hyra till sin borgensman och trott att denne skulle betala hyran, samt att hon deponerat två månadshyror hos länsstyrelsen.

Hovrätten konstaterar att J.N. inte har lagt fram någon utredning till stöd för att hon skulle ha deponerat två månadshyror hos länsstyrelsen. Även om så vore fallet skulle hon fortfarande ha en betydande hyresskuld. J.N. har inte påstått att hon har betalat hyresskulden. Hovrätten bedömer att J.N. genom försummelse att i rätt tid betala hyran har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Överklagandet 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, Gun Lombach och Carin Häckter, referent.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2018-12-04
Meddelat i Karlstad

Ärende nr
5061-18

Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

PARTER

Sökande

Hem i Kristinehamn AB, 556706-9066
c/o Time for Money
Box 20
681 21 Kristinehamn

Ombud: R.E. JT:

Motpart

J.N.,

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresavtalet mellan J.N. och Hem i Kristinehamn AB beträffande en bostadslägenhet om tre rum och kök med adress XX, Kristinehamn har upphört att gälla den 30 september 2018.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder J.N. att genast flytta från lägenheten med tillhörande förråd vid påföljd att hon annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Dok.Id 176244

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

För tiden från avtalets upphörande till avflyttningen skall hyresvillkoren - med undantag för bestämmelserna om hyrestid och uppsägningstid - gälla oförändrade så länge J.N. har rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN M. M.

J.N. hyr en bostadslägenhet om tre rum och kök med adress XX i Kristinehamn. Hyresvärd är Hem i Kristinehamn AB (i fortsättningen hyresvärden).

Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 september 2018 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har bolaget yrkat att avtalet förklaras ha upphört att gälla nämnda dag samt att J.N. förpliktas att flytta från lägenheten med tillhörande förråd.

J.N. har bestritt att hyresavtalet skall upphöra. Om hyresavtalet skall upphöra har hon begärt uppskov med avflyttningen under längsta möjliga tid.

Hyresvärden har motsatt sig uppskov.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Hyresvärden har som grund i första hand gjort gällande att hyresavtalet, på grund av betalningsförsummelse från J.N. sida, är förverkat utan att man sagt upp avtalet att upphöra i förtid, i andra hand att J.N. genom betalningsförsummelserna har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Hyresvärden har till utveckling av sin talan uppgett att J.N. inte har betalat del av månadshyran för november 2017 och heller inte månadshyran för december 2017, februari, maj – juli och september och framåt 2018.

J.N. har inte ifrågasatt uppgifterna om att hyran inte har betalats till hyresvärden i den utsträckning som påstås. Hon har emellertid uppgett att hon har gett pengar till hyra till sin borgensman och trott att denne skulle betala hyran, vilket emellertid inte har skett samt att hon har deponerat de två senaste månadshyrorerna hos länsstyrelsen på grund av brister i lägenheten.

Hyresvärden har uppgett att man inte fått något meddelande från länsstyrelsen om att hyror har deponerats.

SKÄL

Det är utrett att J.N. inte har betalat ett flertal månadshyror sedan november 2017. Betalningsförsummelseerna är så allvarliga att hyresrätten är förverkad. Om J.N. har deponerat de två senaste månadshyrorerna eller ej saknar betydelse i sammanhanget. J.N. har inte återvunnit hyresrätten. Hyresvärdens ansökan ska därmed bifallas.

Mot bakgrund av att hyresrätten är förverkad på grund av betalningsförsummelser finns det inte förutsättningar att medge uppskov mot hyresvärdens bestridande.

Hyrestiden har löpt ut under ärendets handläggning hos hyresnämnden. Nämnden ska därför fastställa villkoren för hyresförhållandet för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen. Någon ändring av villkoren har inte påkallats. Samma villkor som hittills ska därför gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Överklagande ska ställas till Svea hovrätt och ha inkommit till hyresnämnden senast den **27 december 2018**.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt ledamöterna Inger Bernhardson och Jan-Olof Hasselqvist deltagit.