



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2020-05-20
Stockholm

Mål nr
ÖH 10802-19

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2019-09-23 i ärende nr 2810-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

E.P. (tidigare namn C.I.P.)

Ombud: Advokaten L.B.
Advokatfirman Stjern Dahl & Wikborn
AB Frykholmsgatan 8 A
281 31 Hässleholm

Motpart

AB Iubita, 556442-1914
Västra Allén 16
254 51 Helsingborg

Ombud: Jur.kand. A.L.
Fastighetsägarna Syd AB
Box 4077
203 11 Malmö

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
2. E.P. medges uppskov med att flytta till den 30 juni 2020. Hon är således skyldig att flytta den 1 juli 2020.

Dok.Id 1592938

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

E.P. har yrkat att hovrätten ska avslå AB Iubitas (hyresvärden) talan i hyresnämnden, eller i vart fall ge henne uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och inte medgett något uppskov.

PARTERNAS TALAN M.M.

Parterna har i huvudsak vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Ljud- och bildfilerna från hyresnämnden avseende förhören med M.L., E-L.L. och R.S. har spelats upp. Som ny bevisning i hovrätten har på begäran av E.P. vittnesförhör hållits med E-L.E. På begäran av E.P. har även tilläggsförhör hållits med R.S. E.P. har åberopat viss ny skriftlig bevisning.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hyresvärden har gjort gällande att E.P. åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken), bl.a. genom att hon haft fler katter i prövningslägenheten än de tre som överenskommits mellan parterna i en förlikning som stadfästes av Svea hovrätt den 28 februari 2019 i mål nr ÖH 7560-18.

Det är ostridigt att E.P., när företrädare för hyresvärden gjorde uppföljande tillsynsbesök i prövningslägenheten i april och juni 2019, hade fler än tre katter. Hovrätten finner att det genom utredningen är visat att E.P. i juni 2019 hade totalt nio katter, varav sex kattungar, och att det dröjde till efter hyresnämndens beslut innan E.P. hade gjort sig av med samtliga kattungar. Hovrätten finner även

klarat att E.P. för närvarande endast har tre katter, vilket är i enlighet med villkoren i förlikningen, varav två är honkatter och att bägge dessa honkatter numera är steriliserade.

Hovrätten konstaterar att villkoret om att E.P. får ha högst tre katter i lägenheten har tagits in i en stadfäst förlikning som även innehåller en överenskommelse om ett s.k. korttidsavtal, dvs. att E.P.s hyresavtal under en prövotid ska löpa med kortare hyres- och uppsägningstid. Detta innebär enligt hovrätten att begränsningen till tre katter i praktiken får uppfattas som ett hyresvillkor i korttidsavtalet (jfr punkten i 1 e i hovrättens beslut den 28 februari 2019). Vid korttidsavtal är huvudregeln att en hyresvärd inte ska behöva tåla några försummelser av det slag som föranlett korttidsavtalet. Normalt sett ska en upprepning alltså leda till att hyresavtalet upphör. Detta hindrar dock inte att en skälighetsbedömning måste göras även i dessa situationer. (Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 10 oktober 2006 i mål nr ÖH 4113-06 samt den 28 maj 2015 i mål nr ÖH 1703-15).

Ett av de skäl som föranledde det aktuella korttidsavtalet var att E.P. höll ett stort antal katter i lägenheten, vilket enligt hyresvärden vållade olägenheter för grannarna.

När, som här, ett visst villkor har tagits in i ett korttidsavtal som godkänts av en hyresnämnd eller en domstol måste det enligt hovrätten som utgångspunkt förutsättas att en överträdelse av detta villkor också utgör ett objektiva åsidosättande av hyresgästens förpliktelser, om inte särskilda skäl talar emot detta. Enligt hovrätten måste det i detta fall ha stått klart för E.P. att det var av stor vikt för hyresvärden att överenskommelsen om antalet katter efterlevdes. Trots detta hade hon fler katter än tillåtet i lägenheten kort tid efter att överenskommelsen ingåtts och i juni 2019 fanns nio katter i lägenheten. Även om det inte var E.P.s avsikt att katterna skulle få ungar borde hon ha kunnat göra sig av med kattungarna betydligt snabbare än vad som skedde. Att E.P. mer än sex månader efter att hovrätten stadfäst parternas förlikning alltjämt hade fler än tre katter boende hos sig innebär enligt hovrätten att hon allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst.

E.P. har uppgett att hon lider av viss nedsättning i sin psykosociala funktionsförmåga och att hon skulle ha svårt att hitta en ny bostad på grund av sin ekonomiska situation. Även om hovrätten inte ifrågasätter dessa uppgifter och det framkommit att honkatterna numera är steriliserade anser hovrätten – med hänsyn till att ett korttidsavtal är avsett att ha funktionen av en sista varning – att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Vid dessa förhållanden finns det ingen anledning för hovrätten att pröva hyresvärdens påstående om att E.P. brustit i sin vårdplikt beträffande prövningslägenheten.

Överklagandet ska därmed avslås.

Hovrätten finner att det är skäligt att medge E.P. en månads uppskov med avflyttning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Daniel Bergström, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ

PROTOKOLL
2019-09-13
MED BESLUT
2019-09-23

Aktbilaga 16

Ärende nr 2810-19	Rotel 1
----------------------	---------

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Birgitta Erlinge (ordförande)
Maria Rantzow och Karin Nilsson

Protokollförare

Clara Petersson

Plats för sammanträde

Prövningslägenheten

Fastighet/Adress

P 1, Ö, Hässleholm

Sökande

AB Iubita, 556442-1914
Västra Allén 16
254 51 Helsingborg
Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare:

M.L.

E-L.L.

Ombud: A.L.

Fastighetsägarna Syd AB Box
4077 203 11 Malmö
Personligen närvarande

Motpart

C.I.P.

Personligen närvarande och genom ombud

Ombud: Z.B.

Advokatfirman Stjerndahl & Wikborn AB
Frykholmsgatan 8 A
281 31 Hässleholm
Personligen närvarande

Dok.Id 93730

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se www.hyresnamnden.se Info om vår personuppgiftsbehandling: www.hyresnamnden.se/kontaktuppgifter/Hyr es--och-arrendenamnden-i-malmo	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Saken

Förlängning av hyresavtal

Övriga närvarande

God man: R.S.

Kontaktperson: E-L.E.

Det antecknas att parterna vidhåller vad de tidigare yrkat och anfört i skrift och vid sammanträdet i nämnden den 27 augusti 2019.

Z.B. uppger: C.I.P. vidhåller att hon vill bo kvar i lägenheten. Hon har inte brutit i sina förpliktelser som hyresgäst i sådan omfattning att det, vid den skälighetsbedömning som ska göras, föreligger tillräckliga skäl att låta avtalet upphöra. Hon har för närvarande en äldre hankatt och en honkatt som är steriliserad. Kattungarna har lämnats iväg bortsett från en som kontaktpersonen, L. ska ta med sig från lägenheten denna dag.

Nämnden besiktigar lägenheten och kallförrådet som tillhör lägenheten. I samband med besiktningen av förrådet uppger C.I.P. att det har rensats från vissa föremål men att det kan behöva rensas på ytterligare saker.

C.I.P. begär att fotografier som tas vid besiktningen raderas efter enskild överläggning. Detta eftersom det är mycket som påminner om hennes föräldrar med bl.a. fotografier. Nämnden uppger att fotografierna kommer att raderas efter enskild överläggning.

Parterna slutför sin talan.

Hyresnämnden upplyser parterna om att beslut i ärendet kommer att meddelas måndagen den 23 september 2019 kl 11:00 genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli och att det samma dag skickas till parterna.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 23 september 2019 kl 11:00)

1. Hyresnämnden förklarar att hyresavtalet mellan AB Iubita och C.I.P avseende lägenheten på Ö i Hässleholm, har upphört att gälla den 31 maj 2019.
2. C.I.P. ska omedelbart flytta från lägenheten på Ö i Hässleholm, vid risk att hon annars bli avhyst på egen bekostnad.
3. Hyresavtalets villkor – utom villkoren om hyres- och uppsägningstid – ska tillämpas så länge C.I.P. har rätt att bo i lägenheten.

Yrkanden m.m.

Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för upphörande till den 31 maj 2019 och har yrkat att hyresförhållandet ska förklaras ha upphört att gälla då, samt att C.I.P. ska åläggas att flytta från lägenheten med stöd av 13 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

C.I.P. har bestritt hyresvärdens yrkanden.

Hyresvärden har som grund för yrkandet gjort gällande att C.I.P. har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen ska förlängas. De rättsliga grunderna är 12 kap. 24-25 §§, och 46 § första stycket 2 jordabalken.

I 12 kap. 24 § jordabalken anges att hyresgästen under hyrestiden ska vårda lägenheten väl, med vad därtill hör. I 12 kap. 25 § jordabalken anges att hyresgästen vid sin användning av lägenheten också i övrigt ska iaktta allt som fordras för att bevara

sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska t.ex. städa lägenheten och hålla noggrann tillsyn över husdjur som den har i lägenheten. Om inte hyresgästen gör det, kan detta leda till att den anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Om så är fallet, har hyresgästen inte rätt till förlängning av avtalet (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Utredningen i ärendet

C.I.P. hyr sedan april 2001 en lägenhet om två rum och kök, ca 67 kvadratmeter, samt tillhörande förråd på adress Ö i Hässleholm. Hyresvärden menar att C.I.P. brister i sin plikt att väl vårda lägenheten samt att hon orsakar störningar för andra boende i området genom att inte utöva erforderlig tillsyn över sina katter. Hyresvärden har vid ett flertal tillfällen besiktigat lägenheten och då kunnat konstatera att den varit belamrad med saker och att det funnits ett flertal katter i lägenheten. Redan i juli 2016 ingicks ett avtal mellan C.I.P. och hyresvärden angående katterna, både avseende hur många katter hon skulle ha och skötseln av dem. Eftersom avtalet, enligt hyresvärden, inte efterlevdes skickade hyresvärden den 17 oktober 2017 en rättelseanmaning med erinran om innehållet i 12 kap. 24 och 25 §§ jordabalken. I den angavs att lägenheten vanvårdades, dels på grund av det stora antalet katter hon höll i lägenheten som orsakade lukter och olägenheter för grannar, dels på grund av att städningen av lägenheten inte sköttes på ett tillfredställande sätt och om inte rättelse skedde utan dröjsmål, kunde hyresavtalet komma att sägas upp. Rättelseanmaningen skickades samma dag även till socialnämnden i Hässleholms kommun. Med anledning av att rättelse inte vidtogs sades hyresavtalet upp och en prövning kom till stånd vid hyresnämnden. Hyresnämnden beslutade den 6 juli 2018 att hyresavtalet skulle upphöra att gälla på grund av att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser. C.I.P. överklagade därefter hyresnämndens beslut och inför att överinstansen, Svea hovrätt, skulle företa en besiktning i lägenheten träffade parterna den 28 februari 2019 en förlikning, som stadfästes av hovrätten. Förlikningen innebar bland annat att C.I.P. förband sig att ha max tre katter, som skulle bli två när en katt avlidit

samt att väl vårda lägenheten och iaktta sundhet, ordning och gott skick i såväl den förhyrda lägenheten som i fastighetens övriga delar.

Hyresvärden har vidare utvecklat sin talan enligt följande. När hyresvärden gjorde ett uppföljande tillsynsbesök i lägenheten den 26 april 2019 kunde hyresvärden konstatera att lägenhetens skick var detsamma som tidigare, och att det fanns saker överallt och att erforderlig städning i princip var omöjlig. Vid tillsynsbesöket kunde sex katter noteras inne i lägenheten och uppgifter framkom till hyresvärden om att ytterligare kattungar var på väg. Vid ett andra uppföljningsbesök i juni 2019 kunde hyresvärden se nio katter i lägenheten.

Hyresgästen har utvecklat grunden för bestridandet i huvudsak enligt följande. C.I.P. har mycket saker i sin lägenhet men det är inte dammigt eller smutsigt i lägenheten. C.I.P.s lägenhet har inte under 2019 haft sådana brister vad gäller sundhet, ordning och skick att hyresavtalet ska upphöra att gälla. C.I.P. lever på sitt sätt och tar väl hand om sina katter. De kattungar som C.I.P.s katter fått under våren 2019 har hon försökt att lämna iväg genom annonser på Blocket. Det har varit besvärligt eftersom personer hör av sig och tingar kattungar men sen inte kommer och hämtar dem enligt överenskommelse. Hennes katthållning under 2019 har inte varit sådan att den inneburit några sådana störningar för andra boende att avtalet ska upphöra att gälla.

Bevisning

Hyresvärden ha som bevisning åberopat förhör med ställföreträdare för hyresvärden, M.L. och E-L.L. och C.I.P. har åberopat förhör med hennes gode man, R.S.

De hörda har uppgett i huvudsak följande.

M.L.: I har bott ganska länge i den aktuella lägenheten och det har alltid funnits mycket djur runt omkring lägenheten. Tidigare har det gått att reglera

genom att I anpassat sig efter tillsägelser. Med tiden har dock antalet katter vuxit okontrollerat och boende i närheten har satt press på hyresvärderna att agera eftersom djuren stör. Grannar uppger att katter hoppat in i deras lägenheter och att de kissat i utemöblemang. När han började att ta tag i problemet och besökte I.s lägenhet kunde han konstatera att det var mycket stökigt i lägenheten. Inne i I.s lägenhet finns så mycket saker att det inte går att städa lägenheten. I sovrummet fanns saker i drivor och endast smala gångar att gå i. Vid något tillfälle när han var där hade hon tusentals med tidningar liggandes i köket. I samarbete med socialtjänsten togs det problemet om hand. I samband med att det tidigare ärendet skulle avgöras i hovrätten blev R.S. förordnad som förvaltare för I och mot den bakgrunden ansåg han att det skulle finnas chans att få I.s boende att fungera och av den anledningen accepterades en förlikning. Förlikningen träffades i början av 2019 och innebar bland annat att I inte skulle ha flera än tre katter. Kort efter att förlikningen träffats så upphörde R.S.s förvaltarskap. Vid besök i lägenheten i april 2019 kunde han notera att det var lika ostädat som tidigare med en mycket stor mängd föremål, bland annat sopor liggandes framme. Det luktade mycket illa i lägenheten och det fanns i vart fall sex katter i lägenheten. Det var tre vuxna katter och tre kattungar. Han hade från andra personer fått höra att det hade syns till ytterligare tre katter vid lägenheten, något som förnekades av I. Vid besök i lägenheten i juni 2019 kunde han se alla nio katterna. Det var då lika ostädat som tidigare och det luktade ännu värre än vid tidigare besök.

E-L.L.: Hon har varit på besök tillsammans med M.L. i I.s lägenheten vid två tillfällen efter beslutet i hovrätten. Det har varit i april och i juni i år. Det är "ett os" lägenheten och man är rädd att trampa på föremål när man går runt i lägenheten eftersom det är så mycket saker där. Vid besöket i juni såg hon nio katter, varav sex kattungar och vid besöket i april såg hon tre kattungar.

R.S.: Det är riktigt att det finns mycket saker i C.I.s lägenhet men det är inte dammig eller smutsigt i lägenheten. Det är perfekt rent i badrummet

och C.I gjorde i ordning alla tre kattlådor idag innan de åkte till sammanträdet. C.I lever på sitt sätt och tar väl hand om katterna. Katterna är som hennes familj. Katterna är snälla och stör inte någon. Hon har just nu tre vuxna katter och fyra kattungar. Hon har försökt lämna iväg dem via Blocket. När R.S. var förvaltare försökte hon att anlita en städerska. Den personen sa att det visserligen fanns mycket föremål i lägenheten men menade att det inte behövdes städas. Hon är inte längre kvar som förvaltare eftersom C.I gick till advokat och med hjälp av advokaten begärde hon att förvaltarskapet skulle upphöra och det kom ett beslut i enlighet med det.

Nämnden har företagit besiktning av lägenheten och förrådet. Från besiktningen antecknas följande. Prövningslägenheten är belägen på markplan i en huskropp innefattande fyra lägenheter. Huset ligger i utkanten av ett bostadsområde intill ett grönområde. Till lägenheten hör en uteplats. Vid uteplatsen och framför lägenheten var god ordning. Inne i lägenheten fanns det en mycket stor mängd föremål. I både sovrummet och vardagsrummet fanns mängder av föremål, som t.ex. tygföremål och papper lagrade i högar och även en mycket stor mängd prydnadsföremål. I badrummet var en hörna fylld av föremål som täckte de kranar som fanns för att stänga av och på vattentillförseln till lägenheten. I lägenheten fanns ett flertal kattlådor och kattburar. I vart fall tre katter fanns i eller vid lägenheten, varav en av katterna var en unge. Det kunde inte noteras någon särskilt obehaglig lukt. Förrådet utanför lägenheten var belamrat med föremål från golv till tak.

Hyresnämndens bedömning

Enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken kan hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet brytas om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser. Vid den prövningen är det *helhetsbilden av hyresgästens förhållanden* som är avgörande vid bedömningen av om hyresavtalet ska förlängas eller inte. Det måste vara en rimlig proportion mellan de åsidosatta förpliktelserna och hyresavtalets upphörande och hyresgästens eventuella vilja att vidta rättelse har betydelse.

Genom vad som framkommit vid förhör samt genom de iakttagelser som nämnden gjort vid besiktningen finner nämnden utrett att C.I.P. nästan direkt efter förlikningen i hovrätten - innefattande ett s.k. korttidsavtal och begränsningar avseende antal katter - brutit mot förlikningsöverenskommelsen genom att hysa betydligt fler katter än de överenskomna tre. Överenskommelsen med korttidsavtalet utgör en skarp varning för hyresgästen. Genom att mycket snart efter ingånget korttidsavtal uppenbart bryta mot det har hyresgästen allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Uppgifterna att katterna för närvarande endast ska vara två eller tre till antalet samt att de vuxna katterna steriliserats ändrar inte det ställningstagandet.

För bedömningen av om hyresavtalet ska förlängas trots C.I.P.s åsidosättande, är det av betydelse att hon har misskött vården av lägenheten och hyst alldeles för många katter där, under flera år. Hon har trots flera påpekanden inte vidtagit de åtgärder hon behövt för att väl vårda lägenheten. Även om nämnden vid besiktningen noterat att det varit god ordning utanför lägenheten samt att det inte funnits någon anmärkningsvärt dålig lukt i lägenheten anser nämnden att det fortfarande finns brister i vården av lägenheten. Främst rör det sig om den stora mängd föremål som finns runt om i lägenheten som påtagligt försvårar både tillgänglighet för hyresvärd vid eventuella nödvändiga, brådskande ingrepp och den städning som hyresgästen måste kunna göra. Vidare tillkommer att C.I.P. har haft flera överenskommelser om begränsning av antal katter som hon inte följt. Sammantaget gör detta att det enligt nämnden finns en påtaglig risk för att misskötsamheten och olägenheterna fortsätter om C.I.P. får bo kvar i lägenheten. Det är därför inte oskäligt mot henne att hyresavtalet upphör. C.I.P. har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärdens yrkande att hyresavtalet har upphört att gälla ska således bifallas på den grunden.

Med hänsyn till att hyresavtalet ska upphöra ska C.I.P. även åläggas

att avflytta från lägenheten enligt 13 a § lagen om arrende- och hyresnämnder.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.

Beslutet får överklagas till Svea Hovrätt senast den 14 oktober 2019.

Protokollförare

Protokollet uppvisat