



SVEA HOVRÄTT
 Avdelning 02
 Rotel 020106

BESLUT
 2016-12-06
 Stockholm

Mål nr
 ÖH 10081-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2015-10-23 i ärende nr 10664-13, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

G.B,
 X
 X

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. T.M,
 c/o E Fastighetsförvaltning
 X
 X

2. U.S,
 Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaten G.V.B
 X
 X

SAKEN

Åtgärdsföreläggande

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut endast på följande sätt.

- a) Hyresvärdens föreläggs att även måla om badrumsskåpet under handfatet, byta ut toaletsitsen, reparera persiennerna och återmontera persienner i de fönster där sådana saknas, reparera köksfläkten samt ersätta garderobsdörren och skåpluckan i hallen.
- b) Tiden för hyresvärdens åtgärdande av lägenheten bestäms till sex månader från hovrättens beslut.

2. Yrkandena om bestämmande av lägre hyra och skadestånd avvisas.

Dok.Id 1299095

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.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

G.B. har yrkat att hovrätten ska helt bifalla hennes talan i hyresnämnden. Hon har vidare yrkat att hovrätten ska bestämma hyran för lägenheten till ett lägre belopp än den nu utgående och tillerkänna henne skadestånd.

T.M och U.B.S. (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska lämna G.Bs ansökan om återgårdsföreläggande helt utan bifall.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

Hyresvärden har vidare bestritt G.Bs yrkanden avseende hyrans bestämmande och skadestånd.

HOVRÄTTENS SKÄL**Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen. Förhör har hållits med G.B, A.G., K.E.E., P.S, L.M och A.K.

Hänvisning har gjorts till förhöret med M.M. Hovrätten har tagit del av förhöret. Skriftlig bevisning har åberopats. Syn har hållits.

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden. De har därutöver lagt till bl.a. följande

G.B

Lägenheten var i dåligt skick redan när hon flyttade in i den. Den behöver totalrenoveras. Det gäller golv, väggar, tak, dörrar och fönster och även inredning i kök och badrum. Avloppssystemet i köket är dåligt. Hon själv eller hennes barn har inte orsakat de skador och brister som finns i lägenheten. Lägenheten är inte brukbar. Det fanns persienner i fönstren när hon flyttade in i lägenheten.

Hyresvärden

Lägenheten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet utan att några åtgärder vidtas. Hyresvärden har uppfyllt sin underhållsskyldighet. Efter totalrenovering år 1994 har vitvaror bytts ut vid flera tillfällen. Den underhållsplikt som hyresvärden har innebär att tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer ska ombesörjas med skäligen tidsmellanrum med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Det överslitage och den vanvård som G.B. själv eller andra personer som hon har hyresrättsligt ansvarar för har orsakat omfattas inte av underhållsskyldigheten. Det finns ingen underhållsplan för fastigheten. Lägenheterna underhålls allteftersom behov uppstår.

Hovrättens bedömningAllmänna utgångspunkter

En allmän utgångspunkt för åtgärdsföreläggande är att hyresgästen genom ett sådant föreläggande inte ska kunna uppnå en standard som överstiger den ursprungliga. Vidare gäller att olika åtgärder kan vidtas med olika intervall. Frågan om vilka intervall som bör gälla för olika åtgärder har lagstiftaren överlämnat åt rättstillämpningen (prop. 1974:150 s. 456). Om det finns en underhållsplan för fastigheten är utgångspunkten att lägenheterna ska underhållas i enlighet med planen. Slutligen bör här nämnas att det i ett åtgärdsföreläggande inte kan bestämmas hur underhållsarbetena ska utföras (se RBD 30:81).

En hyresvärd ska, som huvudregel, med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av en uthyrd lägenhets försämring genom ålder och bruk (12 kap. 15 § andra stycket jordabalken). Om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet har en hyresgäst rätt att ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 jordabalken. Denna bestämmelse om åtgärdsföreläggande innehåller inget uttryckligt krav på att hinder eller men i nyttjanderätten ska föreligga. Hovrätten har i ett tidigare avgörande också funnit att det inte krävs hinder eller men för ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 jordabalken (se Svea hovrätts beslut den 6 april 2016 i mål nr

ÖH 4840-15). Såvitt är av intresse i detta mål kan åtgärdsföreläggande meddelas också om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan (12 kap. 16 § första stycket 1 jordabalken) eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken). I de fall lägenheten skadas utan att hyresgästen är ansvarig för skadan torde krävas att skadan innebär ett hinder eller men i nyttjanderätten för att åtgärdsföreläggande ska kunna meddelas. Det innebär att skador av mindre betydelse inte kan leda till ett åtgärdsföreläggande.

Bestämmelsen om hyresvärdens underhållsskyldighet innebär inte att hyresvärden är skyldig att vid varje tidpunkt åtgärda varje reparationsbehov i en lägenhet. Den ger i stället uttryck för en avvägning mellan hyresgästens behov av att få underhållet åtgärdat och hyresvärdens behov av att mer samlat kunna planera för underhålls-åtgärder. Det måste vidare vara fråga om mer än en enstaka avvikelser i lägenhetens skick för att hyresvärden ska anses brista i sin underhållsskyldighet. Bristande underhåll manifesteras i stället i mer av ett helhetsintryck som avviker från vad hyresgästen har att förvänta sig, bl.a. i förhållande till en eventuell underhållsplan. Enskilda och vid olika tidpunkter förekommande avvikelser utgör inte en brist i underhållsskyldigheten som kan leda till ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 jordabalken. En eventuell skyldighet för hyresvärden att åtgärda en sådan enstaka avvikelse före den tidpunkt då underhållet vid mer av en helhetsbedömning anses som eftersatt får då prövas enligt bestämmelsen i 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken. En tillämpning av denna bestämmelse förutsätter dock att hinder eller men föreligger i nyttjanderätten (se ovan nämnt avgörande från Svea hovrätt).

Det kan vara svårt att precisera hur stora avvikelserna ska vara särskilt när det gäller målning och tapetsering för att det ska vara aktuellt med ett åtgärdsföreläggande. Skyldigheten att åtgärda reparationsbehov omfattar främst det normala slitage som uppstår med tiden. I prop. 1974:150 s. 487 uttalas bl.a. följande angående slitage och vanvård.

”Begär hyresgäst reparationsföreläggande för att förmå hyresvärden att fullgöra sin reparationsplikt enligt 15 § andra stycket hyreslagen, är det tänkbart att hyresvärden

invänder att bristen beror, inte på normalt slitage utan på vanvård från hyresgästens sida. Innebörden av det nyss nämnda lagrummet är bl.a. att reparation skall kunna påfordras, om det finns behov av reparationen och så lång tid har förflutit sedan motsvarande arbeten utfördes att det är rimligt att lägenheten repareras på nytt. Bara under dessa förutsättningar kan reparationsföreläggande meddelas. Är dessa förutsättningar för handen, torde hyresnämnden oftast kunna lämna en invändning från hyresvärdens sida av det slag som angetts utan avseende. Någon gång kan emellertid omständigheterna vara sådana att det är uppenbart att reparationsbehovet uppkommit uteslutande genom vanvård av lägenheten. I sådana fall får frågan om hyresgästens vållande prövas som ett led i prövningen av hans ansökan om reparationsföreläggande.”

Målning och tapetsering

Det är ostridigt att G.Bs lägenhet inte har genomgått någon mer samlad reovering sedan år 1994. Vid den genomförda synen har kunnat konstateras att lägenheten har ett omfattande slitage. Av utredningen framgår att slitaget är hänförligt till såväl normalt slitage under lång tid som till brister i vården av lägenheten från G.Bs sida. För fastigheten saknas underhållsplan.

När det gäller tapetsering och målning är det utrett att det finns ett behov av såväl tapetsering som målning av lägenheten. Med hänsyn till att det har förflutit mycket lång tid sedan någon reovering utförts måste tidpunkten för sedvanliga underhållsåtgärder i lägenheten när det gäller tapetsering och målning anses ha inträtt. Under sådana förhållanden finner hovrätten, mot bakgrund av ovan refererade förarbetsuttalanden, att det är rimligt att tapetsering och målning utförs trots att vissa brister i lägenheten kan bedömas vara hänförliga till brister i G.Bs vård av den.

Hyresvärdens bör därför åläggas att tapetsera de väggar som är avsedda att ha tapeter samt måla övriga väggar, tak, snickerier, fönster och dörrar i hela lägenheten.

Persienner

När det gäller frågor rörande underhåll av persienner är utgångspunkten enligt fast praxis att persienner som funnits redan vid upplåtelsen av lägenheten också ingår i upplåtelsen och därmed omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet (se RH 2008:2).

G.B. har uppgett att det redan fanns persienner installerade i hela lägenheten när hon övertog den. Hyresvärden har inte bestritt denna uppgift utan endast anfört att hyresvärden inte har satt in persienner i fönstren och inte heller äger persiennerna. Det kan vidare konstateras att det inte finns någon reglering av frågan om persienner i hyresavtalet för lägenheten. Inte heller har hyresvärden företett något protokoll över lägenhetens skick vid tiden för när G.B. tillträdde som hyresgäst. Hovrätten finner därför att det inte är visat att persiennerna tillhör G. B. Persiennerna i lägenheten får därmed bedömas ingå i upplåtelsen av lägenheten och omfattas av hyresvärdens underhållsansvar.

Det saknas alltså utredning om när persienner har installerats i lägenheten. Av utredningen framgår dock att skicket på persiennerna är sådant att det finns ett behov av att reparera dem. I några fönster saknas persienner. G.B. har uppgett att hyresvärden monterat ner dessa i samband med att trasiga fönsterrutor lagats och därefter inte återmonterat persiennerna.

Sett till vad G.B. haft att förvänta sig när det gäller underhållsansvaret är helhetsintrycket sådant att det är fråga om bristande underhåll. Det är inte heller visat att G.B. eller någon hon har hyresrättsligt ansvarar för har orsakat persiennernas dåliga skick. Hyresvärden ska därför åläggas att reparera persiennerna i lägenheten och återmontera persienner i de fönster där sådana saknas.

Garderobsdörr och skåplucka i hallen

G.B. har uppgett att garderobsdörren och skåpluckan saknades redan när hon övertog lägenheten. Som nämnts ovan har i målet inte företetts något besiktningsprotokoll från tiden då G.B. övertog det hyresrättsliga ansvaret för lägenheten. Hyresvärden har bestritt att garderobsdörren och skåpluckan saknades

redan när hon övertog lägenheten, men har inte kunnat visa att det är G.B. eller annan som hon hyresrättsligt ansvarar för, som har orsakat att dörren och luckan har tagits bort.

Hovrätten finner att utfärdande av åtgärdsföreläggande i anledning av avsaknaden av garderobsdörr och skåplucka ska bedömas enligt 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken och att denna brist utgör hinder eller men i nyttjanderätten. Hyresvärden ska därför åläggas att ersätta garderobsdörren och skåpluckan i hallen.

Trägolven

Under rubriken Allmänna utgångspunkter har konstaterats att det har överlämnats till rättspraxis att bestämma med vilka intervall som olika underhållsåtgärder bör vidtas. Vad gäller trägolv av det slag som det är fråga om här anser hovrätten att dessa inte behöver underhållas lika ofta som underhåll avseende t.ex. tapetsering och målning.

Enligt hovrätten är golvets skick i stort tämligen gott. Däremot saknas hela bitar av parketten i vardagsrummet utanför dörren till badrummet. I anslutning till dessa områden i parketten finns färgförändringar som ger intryck av att vara orsakade av fukt. G.B. har inte gjort gällande att skadorna fanns när hon övertog ansvaret för lägenheten och har inte heller lämnat några närmare uppgifter om hur skadorna i parketten har uppstått. Hon har dock nämnt att det har kunnat finnas sprickor i parketten. Som hovrätten ovan framhållit får det som huvudregel anses åligga hyresvärden att visa att påstådda skador uppkommit under hyrestiden (jfr NJA 1987 s. 668). I detta fall har emellertid G.B. inte ens påstått att skadorna i parketten fanns redan när hon tillträdde lägenheten. Vid sådant förhållande och då skadorna får anses bero på G.Bs bristande omvårdnad anser hovrätten att förutsättningar saknas att ålägga hyresvärden att reparera eller annars vidta någon underhållsåtgärd avseende parketten (jfr NJA 1975 s. 657).

Badrummet

Inledningsvis kan nämnas att hyresvärden har upplyst att spolplanordningen på toaletten har reparerats efter hyresnämndens beslut. Detta har inte ifrågasatts av G. B.

Även när det gäller denna typ av fast inredning kan konstateras att perioderna mellan tidpunkterna för när sedvanligt underhåll ska utföras, är längre än för sådana åtgärder som t.ex. tapetsering och målning.

När det gäller yrkandet om åtgärdsföreläggande i denna del innebär det helt utbyte av kaklet, toalettstolen, badkaret och badrumsskåpet under handfatet.

G.B. har särskilt pekat på toalettsitsens slitage. Det kan konstatera att toalettsitsen har ett enkelt utförande i tunn plast. Det får anses att denna typ av utrustning kan behöva bytas med jämna mellanrum med stöd av underhållsskyldigheten. Ett åtgärdsföreläggande bör därför meddelas i denna del.

Hovrätten finner således att skicket i badrummet är sådant att förutsättningar för åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 jordabalken inte föreligger. Dock är ytskiktet på badrumsskåpet under handfatet i sådant skick på grund av ålder och bruk att det ska målas om.

Frågan är då om skicket på övrig inredning skulle kunna anses vara sådant att det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten (12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken). I denna del finner hovrätten att G.B. inte har visat att de påstådda bristerna skulle innebära hinder eller men i nyttjanderätten. Förutsättningar för att meddela ett åtgärdsföreläggande med stöd av sist nämnda bestämmelse saknas således.

Köket

Även när det gäller denna typ av fast inredning kan konstateras att perioderna mellan tidpunkterna för när sedvanligt underhåll ska utföras, är längre än för sådana åtgärder som t.ex. tapetsering och målning.

Yrkandet om åtgärdsföreläggande avseende köket omfattar bl.a. utbyte av bänkskiva och köksgolv. Hovrätten finner att begärt utbyte för närvarande inte är motiverat av hänsyn till ålder och bruk. G.B. har inte heller visat att det skulle föreligga hinder eller men i nyttjanderätten i denna del.

När det gäller rören under diskbänken i köket har G.B. inte visat att rören är i sådant skick att de behöver bytas eller att det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten.

Såvitt avser köksfläkten saknas vredet som styr fläkten. Hovrätten konstaterar att denna brist får anses utgöra hinder eller men i G.Bs nyttjanderätt.

Hyresvärden har gjort gällande att denna brist har förorsakats av henne. Någon bevisning för att styrka detta påstående har inte presenterats. Hyresvärden ska därför åläggas att återställa köksfläkten i fungerande skick.

Övrigt

Hyresvärden har uppgett att man efter hyresnämndens beslut har installerat fönsterhakar i fönstern utom i ett rum där G.B. inte tillät hantverkaren att gå in.

Hovrätten finner att det därmed inte finns grund för att meddela ett åtgärdsföreläggande i detta avseende.

Såvitt gäller trasig fönsterruta delar hovrätten hyresnämndens bedömning.

Tid för åtgärdande

G.B. har yrkat att tiden för åtgärdande bör vara två månader. Hyresvärden har å sin sida begärt att tiden bör bestämmas till sex månader.

Hovrätten finner på de skäl som hyresnämnden har anfört att tiden för åtgärdande av lägenheten bör bestämmas till sex månader.

Nya yrkanden i hovrätten

De yrkanden som framställts i hovrätten avseende att hyran för lägenheten ska bestämmas till ett lägre belopp än den nu utgående hyran och skadestånd på grund av att G.B. och hennes barn tvingats bo i en obrukbar lägenhet kan inte prövas av hovrätten som första instans. Yrkandena ska därmed avvisas.

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

I avgörandet deltog hovrättsråden Kazimir Åberg, Maj Johansson, referent, och Gun Lombach.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-09-29
BESLUT
2015-10-23

Aktbilaga 72

Ärende nr	Rotel 9
10664-13	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande, Johan Fahlin och Liz Grennstam

Nämndens biträde

M.N.

Plats för sammanträde och besiktning, tillika berörd fastighet/adress

X 3, X 19, X

Sökande

M.G.B

X 19

Personligen närvarande

Motpart

1. T. R.M

2. U.B.S

Ombud för motpart:

Advokat G.V.B

Biträden: K E, A.G. och L.M

Tolk

J.H.

Saken

Åtgärdsföreläggande

Inledning (utanför lägenheten)

Hyresnämnden förordnar J.H att biträda nämnden som tolk i ärendet och han avlägger föreskriven tolked.

G.B uppger att J.H kan begränsa sin insats till att översätta då hon har behov av det.

Dok.Id 270885

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00	08-656 18 80	måndag – fredag
104 20 Stockholm		E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00-16:00
		www.hyresnamnden.se		

Ordföranden går i korthet igenom ärendets handläggning varvid följande bl.a. anges. G.B har den 21 oktober 2013 ansökt om åtgärdsföreläggande avseende denna lägenhet om tre rum och kök, cirka 77 kvm, i den av hyresvärdarna T. R.M och U.B.S. ägda fastigheten X på X . G.B och hennes barn flyttade in i lägenheten 2007-2008, för vilken P.S. sedan den 1 juni 2001 var hyresgäst. G.B övertog lägenheten 2012 från P.S genom bodelning. Hyresnämnden har den 18 februari 2014 hållit sammanträde och den 19 februari 2014 besiktning i ärendet om åtgärdsföreläggande och ett ärende (11732-13) om förlängning av G.Bs hyreskontrakt efter hyresvärdarnas uppsägelse (enligt vad som framgår av hyresnämndens protokoll, aktbilaga 49 i ärende 11732-14). Akten i ärende 11732-14 finns tillgänglig vid besiktningen. I ärendet om åtgärdsföreläggande yrkade G.B att då begärda åtgärder skulle utföras inom två månader, räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut vunnit laga kraft. I enlighet med parternas önskan beslöt hyresnämnden att avvakta med avgörande av ärendet om åtgärdsföreläggande till dess förlängningsärendet avgjorts. Enligt ett lagakraftvunnet beslut i förlängningsärendet av Svea hovrätt den 26 november 2014 löper G.Bs hyreskontrakt vidare på oförändrade villkor. Efter att hyresnämnden återupptagit handläggningen av ärendet om åtgärdsföreläggande har parterna getts tillfälle att yttra sig. Hyresvärdarna har klargjort att de vidhåller sitt bestridande av G.Bs yrkande om åtgärdeföreläggande, se aktbilaga 38. G.B har yttrat sig i omgångar enligt aktbilagorna 37-43, 45-54. Av G.Bs skrifter framgår att hon yrkar åtgärdsföreläggande i lägenheten men med justering av vad hon tidigare framfört, att hyresvärdarna upprättar ett nytt original av hyreskontrakt till henne och att hon får skadestånd av hyresvärdarna. Syftet med dagens sammanträde är att under besiktningen klargöra parternas inställningar.

G.B: Hon frånfaller yrkandena om ett nytt original av hyreskontraktet och om skadestånd men hon önskar medling i det angivna. - Hon har en kopia av gällande hyreskontrakt men det är underskrivet av en person som inte längre lever. Hon vill ha

ett nytt original av hyreskontrakt. Hon vill vidare ha skadestånd som kompensation för att hon sedan inflyttning tvingats leva med sin familj i en undermålig lägenhet.

G.V.B: Hyresvärdarna ser ingen anledning att upprätta ett nytt hyreskontrakt och detta i synnerhet som G.B har en kopia av gällande hyreskontrakt. Hyresvärdarna ser ingen grund för att ge G.B. skadestånd. Hyresvärdarna vill inte delta i fortsatt medling.

Efter ytterligare diskussion konstaterar ordföranden att ytterligare medling inte är ett meningsfull och övergår till frågan om åtgärdsföreläggande.

Besiktning

G.B medger att fotografier tas i lägenheten.

Hyresnämndens biträde fotograferar lägenheten enligt vad som framgår av cd-skiva, aktbilaga 73. Nedan anges för lägenhetens rum de foton som tagits och som återfinns i nämnd aktbilaga.

I lägenheten finns förutom de ovan angivna personerna även familjemedlemmar och vänner till G.B närvarande.

Hallen (Foton IMG_001 - IMG_007)

G.B yrkar att åtgärdsföreläggande ska meddelas för följande:

1. Nya tapeter
2. Dörr sätts in i garderob.
3. Lucka sätts in i skåp för säkringar och elmätare.

G.V.B anger hyresvärdarnas inställning:

1. Hyresvärdarna bestrider att tapetsera.
2. Hyresvärdarna bestrider att sätta in dörr i garderob eftersom de inte har tagit bort dörren utan det är något hyresgästen gjort.

3. Hyresvärdarna bestrider att sätta in lucka i skåp för säkringar och elmätare eftersom de inte har tagit bort luckan utan det är något hyresgästen gjort.

Hyresvärdarna menar även att de av G.B. åberopade förhållandena inte innebär men i nyttjanderätten för henne.

Vardagsrummet (Foton IMG_008 - IMG_027)

G.B yrkar att åtgärdsföreläggande ska meddelas för följande:

1. Målning överallt där färg ska vara.
2. Nya tapeter.
3. Nytt golv eftersom det nuvarande är slitet och trasigt på två ställen.
4. Renovering av samtliga fönster, inkluderande lagning av persienner och lagning av löst vred på det vänstra fönstret.

G.V.B anger hyresvärdarnas inställning:

1. Hyresvärdarna bestrider att måla eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.
2. Hyresvärdarna bestrider att tapetsera eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.
3. Hyresvärdarna bestrider att lägga nytt golv eftersom det slitage som finns är ett onormalt slitage som härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten. Mörka fläckar på två ställen i närheten av badrummet är fuktskador som hyresgästen har orsakat.
4. Hyresvärdarna bestrider att renovera fönstren eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten. Persiennerna är inte insatta av hyresvärdarna och hyresvärdarna inte har någon skyldighet för dessa då de inte övergått i hyresvärdarnas ägo. Hyresgästen svarar för att vredet skruvats bort och får själv skruva tillbaka det.

Sovrummet som nås från dörr till vänster i vardagsrummet (Foton IMG_028 - IMG_038)

G.B yrkar att åtgärdsföreläggande ska meddelas för följande:

1. Tapetsering.
2. Målning överallt där färg ska vara.
3. Fönster förses med fönsterhake.
4. Insättning av persienn i det högra fönstret.
5. Nytt golv eftersom det nuvarande är slitet.

G.V.B anger hyresvärdarnas inställning:

1. Hyresvärdarna bestrider att tapetsera eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten. Hyresgästen har själv tapetserat de tapeter som för närvarande sitter på väggarna.
2. Hyresvärdarna bestrider att måla eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.
3. Hyresvärdarna har redan tidigare förklarat att de villiga att sätta in fönsterhakar för lägenhetens alla fönster som saknar sådana och att fönsterhakar finns för insättning men G.B. har förhindrat hyresvärdarna att komma in för att åtgärda detta.
4. Hyresvärdarna bestrider att sätta in ny persienn då hyresvärdarna inte har utrustat lägenheten med persienner och avsaknaden inte är något men.
5. Hyresvärdarna bestrider att lägga nytt golv eftersom det slitage som finns är ett onormalt slitage som härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.

G.B: Det stämmer inte att hon vägrat hyresvärdarna att komma in i lägenheten för att sätta fönsterhake i fönster.

Sovrummet som nås från dörr till vänster om badrummet (Foton IMG_039 - IMG_051)

G.B yrkar att åtgärdsföreläggande ska meddelas för följande:

1. Insättning av persienn i det högra fönstret (till höger vid inträde i rummet).
2. Lagning av ytterruta i det stora fönstret, vilken ruta är trasig pga. att fönstret slagit igen vid vädring.

3. Nytt golv eftersom det nuvarande är slitet.
4. Nya tapeter.
5. Målning av tak.
6. Ytskicket på dörrens sida mot hallen målas om.

G.V.B anger hyresvärdarnas inställning:

1. Hyresvärdarna bestrider att sätta in ny persienn då hyresvärdarna inte har utrustat lägenheten med persienner och avsaknaden inte är något men.
2. Hyresvärdarna bestrider att laga ytterruta i fönster eftersom detta är en skada till följd av G.Bs handhavande för vilket hyresvärdarna inte ansvarar.
3. Hyresvärdarna bestrider att lägga nytt golv eftersom det slitage som finns är ett onormalt slitage som härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.
4. Hyresvärdarna bestrider att tapetsera eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.
5. Hyresvärdarna bestrider att måla eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.
6. Hyresvärdarna bestrider att måla dörr eftersom de flagor som finns är en följd av hyresgästens ovarsamma användning.

Badrummet (Foton IMG_052 - IMG_063)

G.B yrkar att åtgärdsföreläggande ska meddelas för följande:

1. Byte av toalettstolen som är gammal och vars spolordning inte fungerar.
2. Byte av badkaret som är gammalt.
3. Byte av badrumsskåpet under handfat.
4. Byte av rummets kakel.
5. Byte av tröskel som gör att badrumsdörren är svår att stänga.

G.V.B anger hyresvärdarnas inställning:

1. Hyresvärdarna bestrider byte av toalettstolen eftersom den fungerar förutom spolanordningen. Hyresvärdarna har redan tidigare förklarat att de villiga att ordna en ny spolanordning och att sådan finns men G.B. har förhindrat hyresvärdarna att komma in för att åtgärda detta.
2. Hyresvärdarna bestrider byte av badkaret eftersom det fungerar.
3. Hyresvärdarna bestrider byte av badrumsskåpet under handfat då skåpet fungerar och den färg som lossnat är en följd av hyresgästens användning av badrummet med mycket fukt. I vart fall föreligger inget men.
4. Hyresvärdarna bestrider byte av rummets kakel då inget fel finns i kaklet.
5. Hyresvärdarna medger att justera tröskel under dörren.

G.B: Det stämmer inte att hon vägrat hyresvärdarna att komma in i lägenheten för att åtgärda toalettstolen.

Köket (Foton IMG_064 - IMG_080)

G.B yrkar att åtgärdsföreläggande ska meddelas för följande:

1. Hela bänkskivan är gammal och måste bytas.
2. Golvet är gammalt och måste bytas.
3. Insättning av fönsterhake i fönstret närmast arbetsbänken.
4. Målning överallt där färg ska vara.
5. Rör under diskbänk byts då de är gamla och orsakar stopp i diskhon.
6. Byte av fläkten över spisen eftersom fläkten inte fungerar.

G.V.B anger hyresvärdarnas inställning:

1. Hyresvärdarna bestrider byte av bänkskivan då denna fungerar och inte på något sätt är trasig.
2. Hyresvärdarna bestrider byte av golvet då det inte finns något fel.
3. Hyresvärdarna bestrider att avsaknad av fönsterhake i fönstret ska medföra åtgärdsföreläggande då hyresvärdarna redan tidigare förklarat att de är villiga att ordna fönsterhake och att sådan finns men hyresgästen har förhindrat hyresvärdarna att komma in för att åtgärda detta.

4. Hyresvärdarna bestrider att måla köket eftersom det slitage som finns härrör från hyresgästens boende och i vart fall inte är ett men i nyttjanderätten.
5. Hyresvärdarna bestrider att byta rör under diskbänk då rören fungerar och inte orsakar stopp i diskhon.
6. Hyresvärdarna bestrider att åtgärda fläkten. Hyresvärdarna kan inte vitsorda att den är trasig. Däremot är den väldigt smutsig. Fläktens skick är en följd av hyresgästens handhavande och inget hyresvärdarna svarar för.

Generellt i lägenheten

G.B vidhåller, enligt vad hon skrivit i inlagor till hyresnämnden, att åtgärdsföreläggande ska meddelas om att hela lägenheten ska renoveras. Lägenheten renoverades senast 1994.

G.V.B: Hyresvärdarna bestrider yrkandet om att hela lägenheten ska renoveras. Eftersom lägenhetens skick, enligt vad hyresvärdarna angett vid genomgången, inte utgör men i hyresgästens nyttjanderätt finns inte heller grund för ett åläggande av berört slag. Det är korrekt att lägenheten inte renoverats sedan 1994.

Ordföranden förklarar besiktningen avslutad.

Avslutning (i lägenhetens kök)

G.B återkommer till vad hon medlingsvis begärt om ett nytt original av hyreskontrakt liksom om skadestånd och hon återger sin tidigare inställning i dessa frågor.

G.V.B: Hyresvärdarna vidhåller tidigare inställning att de inte vill delta i ytterligare medling.

Ordföranden konstaterar att en förutsättning för medling är båda parter vill ha medling och så är inte fallet. Det innebär att fortsatt medling här inte är meningsfull.

Parterna slutför talan.

Under G.Bs slutanförande biträds hon av dottern A.N.

I anledning av att G.B. hävdar att hyresvärdarnas inställning mot henne och hennes familj är rasistisk erinrar ordföranden att det finns möjlighet att göra anmälningar om rasism till skilda myndigheter och att hyresnämnden tillser att inget kränkande beteende förekommer i nämnden.

Dagens sammanträde, som pågick kl. 10.00 –12.00, avslutas med beskedet att beslut i ärendet kommer att meddelas tisdagen den 13 oktober 2015 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli och därvid sändas till parterna.

Efter sammanträdet har G.B. inkommit med skrifter, se aktbilagorna 74-101 och 105. Hyresvärdarna har inkommit med skrift, se aktbilaga 103.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att, med ändring av tidigare besked, meddelas den 23 oktober 2015 kl. 14.00)

Hyresnämnden förelägger hyresvärdarna att inom sex månader, räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut vunnit laga kraft, dels tapetsera de väggar i lägenheten som har tapeter, dels måla tak, väggar som inte har tapeter och snickerier i lägenheten.

Hyresnämnden avslår i övrigt G.Bs yrkande om åtgärdsföreläggande.

Skäl för hyresnämndens beslut

Bestämmelserna om åtgärdsföreläggande i 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken innebär bl.a. att en hyresvärd kan föreläggas att

- avhjälpa brister som bl.a. uppkommit genom att lägenheten skadats under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
- hyresvärderna inte fullgjort sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket i angivet kapitel eller
- hinder eller men på annat sätt uppstått i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande.

Enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken ska hyresvärderna i uthyrd bostadslägenhet med skäligen mellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats i vissa preciserade situationer.

Utgångspunkten för hyresnämndens prövning är att en lägenhet ska vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

I den mån hyresgästen själv vållat de skador och brister som finns i lägenheten, vilket hyresvärdarna här har gjort gällande, ska något åtgärdsföreläggande inte utfärdas. Det är hyresvärdarna som har bevisbördan för att skadorna och bristerna uppkommit under hyrestiden och vållats av hyresgästen.

Parternas inställningar och bevisning

G.B.s slutliga yrkanden och hyresvärdarnas inställningar därtill framgår ovan av protokollet.

Vid hyresnämndens sammanträde den 18 februari 2015 hölls i frågan om lägenhetens skick förhör (enligt hyresnämndens protokoll, se aktbilaga 49 i ärende 11732-13), dels på G.Bs begäran med henne själv och A.N. dels på hyresvärdarnas begäran med A.G., K.E.B., P.S. och L.M.

Generellt om lägenhetens skick

Hyresnämnden kunde vid sin besiktning av lägenheten konstatera ett omfattande slitage. Detta slitage kan säkerligen till del förklaras av att lägenheten inte har renoverats sedan 1994. De förhör, som hållits med A.G., K.E.B., P.S. och L.M. ger ellertid stöd för att slitaget till övervägande del var av sådant slag och omfattning att det måste ses som ett onormalt slitage, hänförligt till G.Bs, eller personer hon hyresrättsligt svarar för, sätt att sköta lägenheten.

Trots att lägenheten under G.Bs ansvar har utsatts för ett onormalt slitage finner hyresnämnden att tiden för vad som får anses vara normalt slitage av lägenheten genom ålder och bruk passerats. Det innebär att hyresvärdarna fått en skyldighet att ombesörja sedvanliga reparationer. Därför ska hyresvärdarna åläggas att dels tapetsera om de väggar som har tapeter, dels måla tak och väggar som inte har tapeter liksom snickerier, med vilket även avses dörr till det sovrum som är till vänster om badrummet.

I anledning av föregående stycke berör hyresnämnden inte fortsättningsvis yrkande om åtgärdsföreläggande avseende målning och tapetsering om det inte särskilt föranleds.

I sammanhanget vill hyresnämnden nämna att den vid sin prövning funnit att golven skäligen har en längre tid mellan hyresvärdarnas skyldighet att göra sedvanligt underhåll. I övrigt redovisas nedan när så erfordras vad hyresnämnden funnit om golven i lägenheten.

Vad gäller fönsterhakar har hyresvärdarna förklarat att de är beredda att sätta in fönsterhakar i lägenhetens fönster. Grund för åtgärdsföreläggande finns därför inte i denna del. Fortsättningsvis berör hyresnämnden därför inte frågan om fönsterhakar.

För persienner är utgångspunkten (med stöd av Svea hovrätts avgörande RH 2008:2) att har en hyresgäst installerat persienner och dessa övertagits av nästa hyresgäst är persiennerna den övertagande hyresgästens egendom. Om persiennerna däremot inte

övertagits av den nye hyresgästen utgör persiennerna fastighetstillhör och tillhör därmed fastighetsägaren (som i förevarande fall är hyresvärdarna). Om i sistnämnda fall persiennerna inte genom parternas avtal undantagit kan de omfattas av ett åtgärdsföreläggande. Om lägenhets fönster inte har persienner och hyresvärderna inte heller förbundit sig att utrusta lägenheten med persienner har hyresvärderna ingen skyldighet som kan omfattas av åtgärdsföreläggande. Som ovan konstaterats är utgångspunkten att hyresvärderna har bevisbördan.

I förevarande fall har hyresvärdarna har bestritt vad G.B. yrkat om persienner med hänvisning till att de inte äger eller ha insatt persiennerna. G.B. har inte bestritt vad hyresvärdarna uppgett. I parternas avtal, ingivet av G.B. med ansökan, framgår ingen reglering om persienner. På förevarande underlag finner hyresnämnden att hyresvärdarna varken utrustat lägenheten med persienner eller övertagit persiennerna så att det blivit tillhör. G.Bs yrkande om åtgärdsföreläggande för insättande av nya persienner och reovering av befintliga persienner ska därför inte bifallas. Fortsättningsvis berör hyresnämnden inte lägenhetens persienner.

Hallen

Det har inte framgått att hyresvärdarna under hyrestiden tagit bort dörr till garderob eller lucka till skåp för säkringar och elmätare. Inte heller har det framkommit att avsaknaden av nämnda saker innebär ett men i nyttjanderätten.

G.Bs yrkande avseende dörr och lucka hallen ska därför avslås.

Vardagsrummet

I vardagsrummets parkett utanför badrumsdörren var två områden i golvet skadade. Golvet på dessa två ställen var mörkt och till del var golvet skavt. Annan förklaring än fukt har inte framkommit. Det har inte framkommit att t.ex. någon söndrig rördragning skulle ha åsamkat skadorna. Ingen annan rimlig förklaring finns än att det nämnda är orsakat av boendet i lägenheten för vilket G.B. svarar. Det innebär att

detta är skador som inte i sig ska omfattas av åtgärdsföreläggande. Inte heller i övrigt är golvet i ett skick som ger grund för åtgärdsföreläggande.

Det vred G.B. visade upp men utan några skruvar kan inte förklaras på annat sätt än att det tagits bort under hennes ansvar. Återsättandet av vredet ska därför hyresvärdarna inte åläggas att utföra.

Hyresnämnden besiktning ger inte belägg för att fönstren är i ett skick som ger underlag för åtgärdsföreläggande.

Sovrummet som nås från dörr till vänster i vardagsrummet

Då det inte visats att hyresvärdarna skulle vara hyresrättsligt förpliktade att hålla lägenheten med persienner kan hyresvärdarna inte åläggas att sätta in persienn i fönster i detta rum.

Rummets golv var slitet men det föreligger inget men i nyttjanderätten och golvet var inte i ett skick som motiverar åtgärdsföreläggande.

Sovrummet som nås från dörr till vänster om badrummet

Den trasiga rutan är en följd av oförsiktigt förfarande med fönstret vid vädring. I detta hänseende föreligger därför inte grund för åtgärdsföreläggande.

Rummets golv var slitet men det föreligger inget men i nyttjanderätten och golvet var inte i ett skick som motiverar åtgärdsföreläggande.

Färg på dörren till rummet har lossnat. Det är inte en brist av sådan omfattning att grund för åtgärdsföreläggande i sig föreligger. Med hänsyn till det generella konstaterandet ovan målning med hänvisning till hyresvärdarnas ansvar för sedvanliga reparationer finner hyresnämnden lämpligt att låta denna dörr innefattas i hyresvärdarnas åläggande.

Badrummet

Spolarknappen till toalettstolen fungerade inte tillfredsställande. Hyresvärdarna har åtagit sig att justera spolanordningen. I denna del föreligger därför inte förutsättning för åtgärdsföreläggande vad gäller byte av toalettstol.

Annat har inte framkommit än att badkaret fungerar, vilket inkluderar dusch med dess slang. I denna del föreligger därför inte förutsättning för åtgärdsföreläggande.

Skåpet under handfatet var fuktskadat. Skåpet var inte påtagligt gammalt. Det framstår som anmärkningsvärt att fuktskada uppkommit. Annan källa till fukt än användningen av badrummet framstår inte som rimlig. Det är således en onormal användning av badrummet med fukt som torde vara orsaken. Dessa fuktskador är därför något som G.B.-svarar för. Något åtgärdsföreläggande ska därför inte åläggas hyresvärdarna i denna del.

Badrummets kakel visade inga synliga brister. Att det på något sätt skulle brista i kaklet har inte ens påståtts. Skäl för åtgärdsföreläggande föreligger därför inte i denna del.

Hyresvärdarna har medgett att åtgärda tröskel så att dörr lätt kan stängas och öppnas. I denna del föreligger därför inte förutsättning för åtgärdsföreläggande.

Köket

På arbetsbänken fanns skador på ytan. Arbetsbänken fyller dock sin funktion. Detta är därför inte en brist eller ett men i lagens mening för vilket åtgärdsföreläggande kan utfärdas.

På köksgolvet fanns vissa mindre fläckar. Uppgift om golvet's ålder saknas. I övrigt var golvet i funktionellet skick. I denna del föreligger därför inte förutsättning för åtgärdsföreläggande.

Hyresnämnden kunde inte notera annat än att avrinningen från diskho fungerade. I anledning av uppgiven bristanade avrinning finns det i denna del inte förutsättning för åtgärdsföreläggande vad gäller rören under diskhon.

Det gick inte att pröva om fläkten fungerar eftersom vredet för att styra fläkten saknades. Det vred som styr fläkten saknades. Någon förklaring till det saknade vredet gavs inte. Under dessa förhållanden föreligger inte förutsättningar för åtgärdsföreläggande.

Tid för åtgärdande

Om hyresnämnden ålägger en hyresvärd att utföra åtgärder i bostadslägenheten ska bestämmas tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits.

G.B. har yrkat på utförande inom två månader från laga kraftvunnet beslut. Hyresvärdarna har å sin sida medgivit sex månader från lagakraftvunnet beslut, vilken tid G.B. invänt emot.

Hyresnämnden beaktar vid bestämmande av tid att det som ska utföras omfattar hela lägenheten och att i lägenheten bor ett flertal personer. Hyresnämnden beslutar därför att tiden för utförande av åtgärder ska sättas till senast sex månader, räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut vunnit laga kraft

Hyresnämnden erinrar om att föreligger särskilda skäl får tiden för utförande åtgärder förlängas om ansökan görs före utgången av den löpande tidsfristen. Se närmare om detta i 12 kap. 16 § andra stycket in fine jordabalken.

Det bör ligga i båda parter intresse att beslutade åtgärder utförs i lägenheten. För detta är det viktigt att parterna talar med varandra. Det är viktigt att G.B. låter lägenheten vara tillgänglig för hyresvärdarna på de tider parterna kommer överens om.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 13 november 2015)

Från beslutet anför J.F. enligt följande

SKILJAKTIG MENING

Av hyresnämndens båda besiktningar har med tydlighet framgått att lägenhetens slitna och till del trasiga skick beror på G.Bs sätt att tillsammans med personer hon hyresrättsligt svarar för handha lägenheten. Av de förutsättningar som finns för att ålägga en hyresvärd underhållsskyldighet av lägenheten (dels att det är erforderligt, dels att hyresgästen inte kan göras ansvarig för förslitningen eller skadan) brister det i den sistnämnda eftersom G.B. är den som orsakat lägenhetens skick. Det kan även noteras att G.B. inte förfaller ha kontroll över lägenheten då hennes yrkade åtgärder ändrats mellan vad hon angav vid sammanträdet den 18 februari 2014, vid besiktningen den 19 februari 2014 och vid besiktningen den 29 september 2015. Därför borde hyresnämnden inte ha ålagt hyresvärdarna att åtgärda lägenhetens ytor enligt vad som närmare framgår av beslutet (jämför H.T.s kommentar till hyreslagen, 10 uppl, sidan 98 och vad som där anges om hyresgästens ansvar). I övrigt är jag ense med majoriteten.

K.E.J.