



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2016-10-24
Stockholm

Mål nr
ÖH 2792-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2016-03-10 i ärende nr 3432-15, se bilaga A

KLAGANDE

Din Bostad i Köping AB, 556701-2660
Fastighets AB Balder
Box 53121
400 15 Göteborg

Ombud: Juristen C.W.

MOTPART

K.F.C.,

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1301349

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		

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Din Bostad i Köping AB (bolaget) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL**Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Bolaget har vidhållit vad det anfört i hyresnämnden. Bolaget har därutöver lagt till bl.a. följande.

Uppsägningen uppfyller de krav som ställs avseende klarhet och tydlighet och ska således läggas till grund för ett beslut om att hyresavtalet ska anses ha upphört den 31 januari 2016. Av uppsägningshandlingen den 23 oktober 2015 framgår att skälet för uppsägningen är att K.F.C. vid upprepade tillfällen underlåtit att betala hyra i tid. Det måste därmed anses ha stått helt klart för henne att hon blivit uppsagd till den 31 januari 2016. Hyresvärden har därutöver i ett separat stycke angett att hyresrätten även är förverkad i enlighet med bestämmelserna om återvinning av förverkad hyresrätt på grund av obetald hyra. Av handlingen framgår det tydligt att det är på två separata grunder som K.F.C. har blivit uppsagd. Likaså måste det stått klart för henne att den enda effekten av att reglera den obetalda hyran för oktober 2015 har varit att hon inte haft att genast flytta från provningslägenheten.

Hovrättens bedömning

Av 12 kap. 8 § jordabalken framgår att en uppsägning ska vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än tre månader. Enligt samma bestämmelse bör hyresvärden ange orsaken till att avtalet ska upphöra. Det saknas därutöver lagstadgade formkrav i fråga om vilken information en uppsägningshandling ska innehålla. Av rättssäkerhetsskäl ska dock en uppsägning ha ett innehåll som är klart och entydigt (se RBD 19:77).

Av uppsägningshandlingen framgår att hyresavtalet sägs upp till upphörande den 31 januari 2016, vilket får uppfattas som att hyresavtalet sägs upp till upphörande vid hyrestidens utgång. Av uppsägningshandlingen framgår även att hyresrätten förverkats eftersom K.F.C. underlåtit att betala hyra för oktober månad och att hon ska flytta genast. Därefter har bolaget angett att K.F.C. har möjlighet att återvinna hyresrätten genom att betala den utestående hyran.

Mot bakgrund av att bolaget har använt sig av uppsägning till hyrestidens utgång får det anses vara vilseledande gentemot K.F.C. att därefter hänvisa till reglerna om förverkande och återvinning. Det kan ha gett K.F.C. uppfattningen att hon skulle få behålla hyresrätten efter återvinning. Detta trots att hyresvärden således angett att hyresavtalet sägs upp till den 31 januari 2016. Bolaget har gjort gällande att uppsägningshandlingen innebär att K.F.C. haft att genast flytta från provningslägenheten om återvinning inte sker. Hovrätten konstaterar att vid uppsägning till hyrestidens utgång – vilket är fallet här – har hyresgästen rätt att bo kvar till dess tvisten om förlängning av hyresavtalet är slutligt avgjord, om så inte är fallet när hyrestiden gått ut (12 kap. 50 § första stycket jordabalken). Uppsägningen är således missvisande och uppfyller inte kraven om ett klart och entydigt innehåll. Därmed är uppsägningen ogiltig. 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, Maj Johansson, referent, och Gun Lombach.

HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2016-02-01
BESLUT
2016-03-10

Aktbilaga 24

Ärende nr	Rotel 3
3432-15	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jenny Sigurdsson (ordförande), ledamöter Hans-Göran Lång och Hans Jonsson

Protokollförare

Handläggare Annika Larsson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

XX

Sökande

Din Bostad i Köping AB, 556701-2660
c/o Fastighets AB Balder
Box 53121
400 15 Göteborg
Närvarande genom ombud

Ombud: C.W.

Motpart

K.F.C.
Närvarande personligen

Saken

Förlängning av hyresavtal

Handlingarna i ärendet genomgås och det konstateras att inget hinder föreligger mot att hålla dagens sammanträde.

Dok.Id 58125

Postadress
Box 40, 721 04
Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22,
Västerås

Telefon
021-31 05 90
E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.hyresnamnden.dom.se

Telefax
021- 12 01 75

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30-16:30

YRKANDE

Din Bostad i Köping AB genom C.W. yrkar att hyresnämnden ska besluta att hyresavtalet mellan hyresvärden och K.F.C. avseende en bostadslägenhet på XX i Köping ska anses ha upphört den 31 januari 2016 och att hyresnämnden med stöd av 13 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ska förplikta K.F.C. att avflytta från lägenheten med tillhörande förråd samt från garageplatserna och bilplatsen vid äventyr att hon annars bli avhyst på egen bekostnad. Yrkandet i ansökan att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft frånfalles.

K.F.C. bestrider yrkandet. I det fall hyresnämnden beslutar att hyresavtalet ska upphöra att gälla yrkas ett års uppskov med avflyttning till den 31 januari 2017.

C.W.: uppskov med ett år medges ej. Tre månaders uppskovstid vitsordas såsom varandes skäligt och för sig.

GRUNDER m.m.

C.W.: hyresgästen har vid upprepade tillfällen underlåtit att betala hyran i tid eller inte alls. Hyrorna som har betalats för sent sedan april 2015 har betalats enligt följande

- April 2015 betalades den 12 maj 2015
- Maj 2015 betalades den 12 juni 2015
- Juni 2015 betalades den 5 augusti 2015
- Juli 2015 betalades den 5 augusti 2015
- Augusti 2015 betalades den 14 september 2015
- September 2015 betalades den 30 september 2015
- Oktober 2015 betalades den 28 oktober 2015
- November 2015 betalades den 28 oktober 2015

- December 2015 betalades den 29 december 2015

Eftersom hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad bör hyresavtalet inte skäligen ska förlängas. Till dagens datum finns ingen hyresskuld. Januari hyra 2016 betalades den 4 februari 2016 och februari hyra 2016 betalades den 2 februari 2016. Förutom provningslägenheten hyr K.F.C. två garage med en månadshyra på 392 kr respektive 407 kr och en parkeringsplats som kostar 126 kr per månad. Hyresavtalen för garage och bilparkeringen är upprättade vid sidan av hyresavtalet för provningslägenheten.

K.F.C. bor i provningslägenheten tillsammans med sina två barn som är fyra och sju år gamla. Lägenheten är 83 kvm. Hon hyr även två garage och en parkeringsplats i anslutning till bostaden. Eftersom det flera gånger varit inbrott i förråden använder hon det ena garaget som ett extra förråd. Parkeringsplatsen har hon för att hennes anhöriga ska ha en parkeringsplats att stå på när de är på besök eftersom det är så få besöksparkeringar för övrigt på parkeringsområdet.

De uppgifterna som hyresvärden lämnat in gällande tidpunkter då hyran betalats verkar stämma men att hyra för januari och februari 2016 har betalats i tid. Hyran betalas via internetbank. K.F.C. bekräftar att hon har tagit emot uppsägningen som hyresvärden har skickat med REK. Lika så har hon tagit emot handlingar från nämnden och hon har inga invändningar när det gäller iakttagelse av formella tidsfrister. Hyran för provningslägenheten är 6 036 kr per månad. K.F.C. arbetar heltid som undersköterska på sjukhuset. När hon fick en fast tjänst började Kronofogdemyndigheten göra avdrag på hennes lön varje månad med 9 000 kr eftersom hon har en skuld på ca 90 000 kr. Efter avdraget får hon ut ca 11 000 kr per månad. Utöver detta får hon ett underhållstöd utbetalt till sig varje månad på 3 500 kr och ett barnbidrag på 2 200 kr. Egentligen är inkomsten tillräckligt hög för att hon ska kunna betala sin hyra men hon har istället prioriterat att betala andra räkningar framför hyran. Allt började då Kronofogdemyndigheten började göra avdrag på hennes lön, hyran betalades en månad för sent och sedan har det bara rullat på utan att hon egentligen förstått

allvaret med att inte betala hyran i tid. Breven som hyresvärderna har skickat till henne har hon delvist läst men inte förstått att hon riskerat att förlora hyresrätten om hyrorna inte betalas i tid. Det var först när handlingarna kom från hyresnämnden som hon förstod hur allvarlig situationen var. Hon har ju tidigare kunnat betala i efterhand. K.F.C. har nu förstått allvaret och vill kunna betala hyran via autogiro så att hyran inte betalas för sent igen. Hon har också skaffat ett extra jobb inom kommunen. Hennes förhoppning är att kunna jobba fyra till fem nätter varje månad och kunna få en extra lön på mellan 4 000 -5 000 kr extra varje månad. Eftersom extrajobbet på kommunen inte är en fast tjänst får hon behålla hela den lönen utan att Kronofogdemyndigheten gör en löneutmätning.

Ordföranden efterhör om det finns utrymme för att medla i ärendet.

C.W.: lämnade uppgifter om hyresgästens inkomster ifrågasätts inte. Det finns inget utrymme för medling eftersom det redan förekommit att hyresgästen betalat hyran för sent så många gånger. Ett borgensåtagande för hyresgästen eller att hyran betalas via autogiro skulle inte heller förändra hyresvärdens inställning. Hyresavtalet har tidigare sagts upp två gånger för förverkande men återvunnits av hyresgästen. Detta är den första uppsägningen till hyrestidens slut. Hyresvärderna har, så vitt C.W. känner till, inte på annat sätt än genom uppsägningar, inkassobrev och rättelseanmodan kontaktat hyresgästen angående hennes sena hyresbetalningar.

Beslut meddelas den 3 mars 2016 kl. 14:00.

Sammanträdet som pågick mellan kl. 10:00-10:25, förklaras avslutat.

Efterkommande händelser:

Under telefonsamtal med C.W., ombud för hyresvärden, den 2 mars 2016 framkom att hyresvärden ville beredas tillfälle till ett slutanförande innan hyresnämnden överlade till beslut. Tidpunkten för meddelande av beslut i ärendet flyttades därför fram till den 10 mars 2016, kl. 14:00. Den nya tidpunkten meddelades K.F.C. när hon kontaktade nämnden per telefon.

Den 3 mars 2016 har hyresvärden inkommit med ett yttrande, aktbil 25, vari hyresvärden har förtydligat att uppsägningen avser uppsägning på två olika grunder och att det enligt hyresvärdens uppfattning har stått klart för hyresgästen att avtalet fortsatt varit uppsagt till den 31 januari 2016, även efter det att återvinning av hyresrätten har skett.

Hyresnämnden har därefter enskilt överlagt till följande

BESLUT (att meddelas den 10 mars 2016, kl. 14:00)

Ansökan avslås.

Skäl

Tillämplig rättslig reglering

Enligt 12 kap 20 § första stycket jordabalken (JB) ska hyran betalas senast sista dagen före varje kalendermånads början, om inte avtal har träffats om tiden för betalning av hyra.

Enligt 12 kap 46 § första stycket 2 JB har hyresgäst, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet, inte rätt till förlängning av sitt hyresavtal om hon eller han har åsidosatt

sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Enligt andra stycket gäller att om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker ska detta vid en skälighetsbedömning enligt första stycket 2 beaktas som skäl för en förlängning av avtalet.

Hyresnämndens bedömning

Det är i ärendet utrett att K.F.C. under perioden april 2015 till och med december 2015, mer eller mindre regelmässigt, har betalat hyran för sent och att dröjsmålen i många fall har varit betydande. K.F.C. har därigenom på ett allvarligt sätt åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst.

Hyresvärden har skickat inkassokrav till K.F.C. och sagt upp hyresavtalet för omedelbart upphörande på grund av förverkande vid flera tillfällen. K.F.C. har då återvunnit hyresrätten genom att erlagga hyra inom återvinningsfristen. Hyresvärden har gjort gällande att denne, den 20 augusti 2015, har anmodat K.F.C. att vidta rättelse avseende sena hyresinbetalningar vari hyresvärden har informerat hyresgästen om att hyresavtalet annars kan komma att sägas upp till upphörande utan ytterligare varningar. K.F.C. har vid sammanträdet inte kunnat bekräfta att hon mottagit just en sådan anmodan, men av den utredning som hyresvärden har givit in framgår att en såsom anmodan rubricerad försändelse har skickats till K.F.C. med rekommenderad post den 24 augusti 2015.

Den 18 september 2015 har K.F.C. hyresavtal på nytt sagts upp för upphörande på grund av förverkande. K.F.C. återvann även denna gång hyresrätten. Av den uppsägning som har tillställts K.F.C. den 23 oktober 2015 framgår att hyresavtalet är uppsagt till att upphöra den 31 januari 2016. Det av hyresvärden angivna skälet för uppsägningen är att hon vid upprepade tillfällen för sent har erlagt månatlig hyra. Därefter anges i samma uppsägningshandling att hon vidare har underlåtit att erlagga hyra för oktober månad 2015 varför hyresrätten har förverkats. Det anges där att K.F.C. har att avflytta omedelbart från

lägenheten men samtidigt att hon genom att betala 6 036 kr kan återvinna hyresrätten. Hyresvärden har på olika sätt gjort hyresgästen uppmärksam på att fortsatta betalningsförsummelse kan leda till att hyresrätten går förlorad. Hyresnämnden finner dock att utredningen visar att K.F.C., genom den tvetydigt utformade uppsägningshandlingen, har givits visst fog för sin uppfattning att hyresrätten skulle kunna återvinnas även denna gång, innebärande att hyresavtalet därigenom skulle komma att bestå.

När en uppsägning av ett hyresavtal görs måste av rättssäkerhetsskäl krävas att uppsägningshandlingen ges ett klart och entydigt innehåll (RBD 19:77). Uppsägningshandlingen anger att hyresavtalet upphör den 31 januari 2016 men också att hyresgästen, på grund av att hyresrätten har förverkats, är skyldig att genast avflytta från densamma. Handlingen medger också hyresgästen en möjlighet att återvinna hyresrätten. Uppsägningen uppfyller, enligt hyresnämndens mening, inte de krav som måste ställas på klarhet och entydighet, varför den inte kan läggas till grund för ett beslut om att hyresavtalet ska upphöra i enlighet med ansökan. Ansökan ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR (se bilaga). Överklagande senast den 31 mars 2016.

Vid protokollet:

Annika Larsson

Prot. uppvisat 2016-03-09//