



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2016-04-06
Stockholm

Mål nr
ÖH 4840-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2015-05-19 i ärende nr 5283-14, se bilaga A

KLAGANDE

1. P.L.

2. P.M.L.

Samma adress

Ombud för 1 och 2: R.H.

Hyresgästföreningen

Box 7304

402 36 Göteborg

MOTPART

Stenungsundshem AB, 556338-1325

Box 44

444 21 Stenungsund

Ombud: S.G.

S.G. Hyresjuridik AB

Norumsgårde 178

417 43 Göteborg

SAKEN

Åtgärdsföreläggande

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1230083

| | | | | |
|------------------------------|----------------------|--|----------------|--------------------------------|
| 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

P.L. och P.M.L. har yrkat att hovrätten ska ålägga Stenungsundshem AB att vid äventyr av vite om 5 000 kr byta ut och installera nya persienner i deras kök.

Stenungsundshem AB har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

HOVRÄTTENS SKÄL**Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

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

P.L. och P.M.L.

I första hand görs gällande att Stenungsundshem AB eftersatt sin underhållsskyldighet. Persiennerna utgör fastighetstillbehör. Bolaget har inte avtalat bort sin underhållsskyldighet för persiennerna. Således har avtalats bättre standard än fullt brukbart skick på lägenheten. Persiennerna har nu efter minst 27 år blivit utnötta och skadade. Detta slitage har varit normalt och de har inte varit vållande till skadan.

I andra hand görs – såsom hovrätten förstår P.L.s och P.M.L.s talan – gällande att lägenheten inte är i fullt brukbart skick eftersom persiennerna är trasiga, utgör fastighetstillbehör och bolaget inte har avtalat bort underhållsskyldigheten för persiennerna.

Oavsett om det föreligger hinder eller men finns det därmed både enligt förstahands- och andrahandsgrunden förutsättningar för hovrätten att meddela ett åtgärdsföreläggande.

I tredje hand görs – såsom hovrätten förstår P.L.s och P.M.L.s talan – gällande att de trasiga persiennerna utgör hinder eller men i nyttjanderätten eftersom persiennerna krävs för att förhindra insyn m.m. och de trasiga persiennerna ger ett fult intryck.

Stenungsundshem AB

Bolaget har inte underhållsansvaret för persiennerna. Persiennernas bristande funktion innebär inte hinder eller men i nyttjanderätten för P.L. och P.M.L.. Hinder eller men i nyttjanderätten är en förutsättning för beslut om åtgärds-föreläggande. Brister som inte medför hinder eller men för hyresgästen ska hyresvärden kunna vänta med att åtgärda och avhjälpa kanske till i samband med annat löpande underhåll när hyresvärdens personal ändå är i lägenheten. Skulle bolaget inte åtgärda brister i lägenheten under rimlig tid påverkar det lägenhetens bruksvärde på samma sätt som om hyresvärden inte fullgjort sitt löpande underhåll i övrigt.

Hovrättens bedömning

Om persienner inte har installerats av hyresgästen utan funnits redan vid upplåtelsen är utgångspunkten enligt fast praxis att persiennerna ingår i upplåtelsen av lägenheten och omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet. (Se 2 kap. 4 § och 12 kap. 15 § jordabalken samt Svea hovrätts beslut den 6 september 2005 i mål nr ÖH 10196-04 och den 2 februari 2007 i mål nr ÖH 3437-06 samt RH 2008:2.) P.L. och P.M.L. har gjort gällande att det fanns persienner i alla rum i lägenheten när de flyttade in i april 1988. Stenungsundshem AB har inte heller påstått något annat. Hovrätten utgår därför, liksom hyresnämnden, från att persiennerna i köket ingår i upplåtelsen av lägenheten och att underhållsansvaret åvilar Stenungsundshem AB som hyresvärd. Persiennerna omfattas alltså av underhållsskyldigheten i 12 kap. 15 § och kan därmed bli föremål för åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § om övriga förutsättningar enligt denna paragraf är uppfyllda.

P.L. och P.M.L. har i första hand gjort gällande att Stenungsundshem AB har brutit i sin underhållsskyldighet och att ett

åtgärdsföreläggande ska riktas mot bolaget med stöd av 12 kap. 16 § första stycket 2 utan prövning av om det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten.

Av 12 kap. 16 § första stycket 2 framgår att hyresgästen har rätt att vidta vissa åtgärder, bl.a. ansöka om åtgärdsföreläggande, om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket i samma kapitel. 12 kap. 16 § första stycket 2 innehåller inget uttryckligt krav på att hinder eller men i nyttjanderätten ska föreligga. Däremot framgår ett uttryckligt krav på hinder eller men enligt den generella bestämmelse som återfinns i punkten 3 i samma stycke. Där stadgas att hyresgästen har rätt att vidta samma åtgärder, bl.a. ansöka om åtgärdsföreläggande, om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande.

I 12 kap. 15 § andra stycket, dvs. den bestämmelse som 12 kap. 16 § första stycket 2 hänvisar till, anges att hyresvärden med skäligena tidsmellanrum ska ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

Frågan är om 12 kap. 16 § första stycket 2 ska tolkas så att hinder eller men krävs för ett åtgärdsföreläggande mot hyresvärden vid brister i underhållsskyldigheten enligt 12 kap. 15 § andra stycket.

Skyldigheten för hyresvärden att med vissa tidsintervall ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer infördes i anslutning till att hyresregleringen avskaffades. Bestämmelserna om hyresgästens rätt att vidta åtgärder, självhjälpsskydd m.m., omfattade från början endast sådana brister som utgjorde hinder eller verkligt men i nyttjanderätten. Till det var att hänföra att lägenhetens skick genom försummat underhåll under en följd av år försämrats så avsevärt att lägenheten inte längre befann sig i den klass som förutsattes i avtalet. Däremot torde brister i det löpande underhållet i allmänhet inte ha omfattats av dessa tidigare bestämmelser. De tidigare bestämmelserna var sålunda bara i begränsad omfattning ägnade att tillgodose hyresgästens anspråk på att det vederlag som hyresgästen får för den erlagda hyran inte minskar genom att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Detta ansågs inte tillfredsställande. I 12 kap. 15 § andra stycket infördes därför en bestämmelse om

skyldighet för hyresvärden att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Vidare lades i 12 kap. 16 § brister i detta underhåll till som en grund för hyresgästens rätt att göra gällande sanktioner mot hyresvärden. I förarbetena uttalades att 16 § var utformad på sådant sätt att, om hyresvärden eftersatte det löpande underhållet, hade hyresgästen samma rätt som tillkom honom när hinder eller men uppstod i nyttjanderätten. (Se prop. 1968:91 Bih. A s. 209-212.) Vid den här tidpunkten ingick inte åtgärdsföreläggande bland de sanktioner, såsom självhjälp och hyresnedsättning, som en hyresgäst kunde påkalla. Hyresgästens möjlighet att hos hyresnämnd begära reparationsföreläggande (senare åtgärdsföreläggande) infördes först genom den ändring av 12 kap. 16 § jordabalken som trädde i kraft den 1 januari 1975 (prop. 1974:150, SFS 1974:820). Även om det i den senare propositionen anges att det krävs hinder eller men för reparationsföreläggande vid bristande underhåll, gjordes inte någon materiell ändring i lagtexten avseende hyresvärdens underhållsskyldighet. Enligt sedvanliga lagtolkningsprinciper innebär det att uttalandena i prop. 1968:91 fortfarande har betydelse för tolkningen av lagtexten. Av särskild betydelse för tolkningen av innebörden av hyresgästens rätt att kräva åtgärder enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 är därmed uttalandena i förarbetena om att det inte ansågs tillfredsställande att brister i underhållet inte omfattades av hyresgästernas sanktionsmöjligheter, att bestämmelsen om hyresvärdens underhållsplikt därför skulle kompletteras med regler som tog sikte på det löpande underhållet och att hyresgästen skulle ha samma rätt vid brister i det löpande underhållet som tillkom honom när hinder eller men uppkommit i hyresrätten (prop. 1968:91 Bih. A s. 209-212). Av dessa uttalanden följer således att avsikten var att det inte skulle krävas hinder eller men för hyresgästens rätt att genomdriva sanktioner mot hyresvärden vid brister i det löpande underhållet.

Eftersom lagtexten i 12 kap. 16 § första stycket 2 ger utrymme för den tolkning som var avsedd är det hovrättens slutsats att bestämmelsen ska tolkas på så sätt att det inte krävs hinder eller men för ett åtgärdsföreläggande enligt denna punkt i paragrafen.

Nästa fråga som hovrätten har att ta ställning till är om brister i persiennerna i köket i den av P.L. och P.M.L. hyrda lägenheten kan medföra ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap.16 § första stycket 2.

Hovrätten har redan konstaterat att persiennerna i och för sig omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet enligt 12 kap. 15 §. Enligt hovrätten innebär det alltså att persiennerna omfattas av den skyldighet som hyresvärden har enligt samma paragrafs andra stycke att med skäligen tidsmellanrum ombesörja sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Det räcker emellertid inte med att konstatera detta för att hyresgästen ska kunna få ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2. För att en tillämpning av denna bestämmelse ska bli aktuell krävs också att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Av lagtexten som bestämmelsen hänvisar till följer, som framgått, att hyresvärden med skäligen tidsmellanrum ska ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer. Bestämmelsen innebär alltså inte att hyresvärden är skyldig att vid varje tidpunkt åtgärda varje reparationsbehov i lägenheten. Den ger istället uttryck för en avvägning mellan hyresgästens behov av att få underhållet åtgärdat och hyresvärdens behov av att mer samlat kunna planera för underhållsåtgärder. Det leder till slutsatsen att det måste vara fråga om mer än en enstaka avvikelse i lägenhetens skick för att hyresvärden ska anses brista i sin underhållsskyldighet. Bristande underhåll manifesteras istället i mer av ett helhetsintryck som avviker från vad hyresgästen har att förvänta sig, bl.a. i förhållande till en eventuell underhållsplan. För denna tolkning av lagtexten talar även förarbetsuttalanden där hyresvärdens underhållsskyldighet enligt 12 kap. 15 § andra stycket kopplas till reglerna om bruksvärdehyra (prop. 1968:91 Bih. A s. 211). Eftersom systemet med att fastställa bruksvärdet för en lägenhet utgår från en helhetsbedömning av lägenheten jämfört med likvärdiga lägenheter är det också en faktor som talar för att mer av en helhetsbedömning ska göras när det ska fastställas om en hyresvärd brister i sin underhållsskyldighet. Detta innebär emellertid inte nödvändigtvis att underhållet av hela lägenheten måste vara eftersatt.

Hovrättens slutsats är därför att bestämmelsen i 12 kap. 16 § första stycket 2 ska tolkas på så sätt att enskilda och vid olika tidpunkter förekommande avvikelser som trasiga persienner eller en trasig skåplucka inte utgör en brist i underhållsskyldigheten som

kan leda till ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap.16 § första stycket 2. En eventuell skyldighet för hyresvärden att åtgärda en sådan enstaka avvikelse före den tidpunkt då underhållet vid mer av en helhetsbedömning anses som eftersatt faller därmed under 12 kap. 16 § första stycket 3. Som redan framgått förutsätter en tillämpning av denna bestämmelse att hinder eller men föreligger i nyttjanderätten.

P.L. och P.M.L. har endast gjort gällande att Stenungsundshem AB brustit i sin underhållsskyldighet när det gäller persiennerna i köket. Det är alltså endast fråga om en enskild avvikelse. Förutsättningarna för att tillämpa 12 kap. 16 § första stycket 2 enligt P.L.s och P.M.L.s förstahandsgrund är alltså inte uppfyllda.

P.L. och P.M.L. har också gjort gällande att lägenheten utan fungerande persienner inte uppfyller kraven på att vara i fullt brukbart skick enligt bestämmelserna i 12 kap. 9 §, att hyresvärden även på denna grund är underhålls-skyldig enligt 12 kap. 15 § och att det därför i vart fall på denna grund ska meddelas ett åtgärdsföreläggande utan krav på hinder eller men. Enligt hovrätten har det inte framkommit annat i målet än att lägenheten är fullt brukbar för sitt avsedda ändamål även utan fungerande persienner i köket. Inte heller vad P.L. och P.M.L. gjort gällande i denna del kan alltså – även om övriga förutsättningar skulle varit uppfyllda – medföra ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2.

I sista hand har P.L. och P.M.L. gjort gällande att de trasiga persiennerna utgör hinder eller men i nyttjanderätten. I denna del instämmer hovrätten i hyresnämndens bedömning. P.L. och P.M.L. har alltså inte visat att avvikelserna beträffande persiennerna medför att det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten. Det finns därför inte heller förutsättningar att bevilja ett åtgärds-föreläggande enligt 12 kap.16 § första stycket 3.

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 hovrättslagmannen Christine Lager samt hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach, referent.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2015-05-19
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
5283-14 Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

S, Stenungsund

SÖKANDE

1. P.L.

2. P.M.L.

Ombud för båda: K.M.
Hyresgästföreningen Region Västra
Sverige Box 7304
402 36 Göteborg

MOTPART

Stenungsundshem AB, 5563381325
Box 44
444 21 Stenungsund

Ombud: S.G. Hyresjuridik
Norumsgårde 178
417 43 Göteborg

SAKEN

Åtgärdsföreläggande

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår P.L.s och P.M.L.s ansökan om
åtgärdsföreläggande.

Dok.Id 130590

| 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 |

YRKANDEN M.M.

P.L. och P.M.L. hyr sedan den 1 april 1988 en bostadslägenhet om fyra rum och kök (prövningslägenheten) i Stenungsundshem AB:s (bolaget) fastighet S i Stenungsund.

P.L. och P.M.L. har yrkat att bolaget åläggs att byta ut de trasiga persiennerna i köket.

Bolaget har motsatt sig yrkandet.

SKÄL**Parternas talan**

P.L. och P.M.L. har som grund för sin talan anfört i huvudsak följande. Bolaget brister i sin underhållsskyldighet samt hinder och men har uppstått i nyttjanderätten utan deras vållande varför grund föreligger att mededela ett åtgärdsföreläggande. När de flyttade in i lägenheten den 1 april 1988 fanns det persienner i alla rum i lägenheten. Likafärgade persienner fanns/finns också i kringliggande lägenheter. Någon information, varken muntligen eller skriftligen, har inte lämnats om att persiennerna inte skulle ingå i lägenhetens utrustning och de har därför inte haft anledning tro annat än att persiennerna är bolagets utrustning och också ska underhållas av bolaget. Detta styrks också av det mail som bolaget genom A.S. skickat den 20 oktober 2014 samt av hyresavtalet där det inte finns något förbehåll gällande persienner. Nu har persiennerna i köket gått sönder och eftersom deras lägenhet ligger i bottenplan med full insyn genom köksfönstret samt solbelysning från tidig morgon till 12-tiden på dagen så är det nödvändigt att ha fungerande persienner/insynskydd i fönstren. De menar därför att bolaget ska byta ut den trasiga persiennen. Som bevisning har de åberopat foton.

Bolaget har som grund för sitt bestridande anfört i huvudsak följande. Persiennerna i köket är inte bolagets. Prövningslägenheten är för övrigt fullt brukbar även utan persienner i köket. Kökets fönster vetter mot nordost. Bebyggelsen är av radhustyp där lägenhetsförråden är placerade mellan huskroppen och den gångväg från vilken man når entrégången till lägenheten. Varken solinstrålningen eller insyn från förbipasserande gör persienner nödvändiga för prövningslägenhetens brukande. Prövningslägenhetens egna förråd och lägenheterna på motsatt sida gången med sina förråd förhindrar omfattande solbelysning av köksfönstret från öster och sydost. När det gäller behovet av skydd för insyn kan konstateras att det bara finns två lägenheter längre upp på gatan och att parkeringsplatsen och infarten till bostadsområdet ligger i södra delen av området varför antalet passerande på gångvägen borde vara begränsat. Som bevisning har bolaget åberopat situationsplan och ritning.

Hyresnämndens bedömning

Om en hyresgäst har installerat persienner och dessa övertas av nästa hyresgäst är persiennerna den övertagande hyresgästens egendom. Om persienner däremot inte övertas av den nye hyresgästen utgör de fastighetstillbehör och tillhör fastighetsägaren. I en sådan situation är utgångspunkten att persiennerna omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet.

Det är ostridigt att P.L. och P.M.L. varken har installerat eller har övertagit persiennerna från den tidigare hyresgästen. Det är alltså hyresvärden som äger persiennerna. Det är vidare ostridigt att persiennerna har gått sönder av normalt slitage och att P.L. och P.M.L. således inte har brustit i sin vårdnadsplikt. Frågan är då om lägenheten utan fungerande persienner i köket är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Av den utredningen i ärendet som parterna gett in – fotografier, situationsplan och ritning framgår att avsaknaden av fungerande persienner i köket gör att det inte går att helt reglera solljuset eller skärma av för insyn. Samtidigt kan inte bortses från att det är

fråga om ett kök och att behovet av skydd mot insyn eller solljus måste bedömas mot denna bakgrund. Avståndet till gångvägen utanför köksfönstret är omkring fem meter och ett ca en meter och åttio centimeter högt plank avskärmar dessutom köket från gångvägen. Något särskilt behov av skydd mot insyn utöver vad avståndet till gångvägen och höjden på planket ger föreligger inte enligt hyresnämnden. När det sedan gäller behovet av skydd mot solljus framgår av situationsplan och ritning att köket vetter mot nordost, och inte mot öster, och att det således är fråga om en högst begränsad tid på morgonen, under sommaren fram till omkring kl. 10, som solen lyser in i köket. Enbart detta problem kan inte, enligt hyresnämnden, utgöra en så påtaglig olägenhet att bristen utgör hinder eller men i nyttjanderätten. Det finns därför inte skäl att meddela åtgärdsföreläggande. P.L.s och P.M.L.s yrkande ska därför avslås.

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 hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 9 juni 2015.**

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.

Lars-Åke Ström

I avgörandet har deltagit hyresrådet Lars-Åke Ström (ordförande) samt intresseledamöterna Henrik Gesang och Leif Johansson. Enhälligt.