



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020111

**BESLUT**  
2017-03-06  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 4824-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-05-10 i ärende nr 6731-14, se bilaga A

## KLAGANDE

C.F.,

Ombud: M.B.

## MOTPART

Myrkotten AB, 556907-6648  
Arkitektvägen 14  
168 32 Bromma

Ombud: Jur.kand. A.H.

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
  2. C.F. ges uppskov med att flytta till den 30 juni 2017. C.F. är skyldig att flytta den 3 juli 2017.
  3. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge C.F. har rätt att bo kvar i lägenheten.
- 

Dok.Id 1311248

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd2@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

C.F. har yrkat att hovrätten ska avslå Myrkotten AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge honom uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras, men har medgett begärt uppskov.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

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

*Rättsliga utgångspunkter*

En hyresgäst är skyldig att vårda lägenheten väl, vilket som huvudregel innebär att förändringar och ingrepp inte får utföras utan hyresvärdens samtycke (12 kap. 24 § första stycket jordabalken). Av 12 kap. 24 a § jordabalken framgår dock att bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten utan att underrätta eller inhämta godkännande från hyresvärden. Om bruksvärdet därigenom skulle minska, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

De två ovan berörda bestämmelserna återspeglar en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens olika intressen. Hyresgästen har å ena sidan ett intresse av att kunna sätta en personlig prägel på sin lägenhet och utforma den efter sin smak och sina behov. Hyresvärden å andra sidan har ett intresse av att kunna förhindra åtgärder som t.ex. kan skada huset, minska lägenhetens värde eller förorsaka olägenheter för andra hyresgäster. Hyresgästens rätt att vidta ändringar i lägenheten har vid en intresseavvägning ansetts begränsad till sådana åtgärder som typiskt sett inte innebär

risker för att ovan angivna olägenheter ska uppstå för hyresvärderna (jfr prop. 1974:150 s. 457). Hyresgästen saknar alltså rätt att göra större ingrepp i lägenheten eller dess inredning utan hyresvärdens samtycke (jfr RH 2014:45 och Svea hovrätts beslut den 13 december 2016 i mål nr ÖH 1294-16).

Till åtgärder som hyresgästen får vidta utan att inhämta hyresvärdens samtycke hör enligt lagtext och förarbeten bl.a. målning och tapetsering, men även montering av persienner, kakelsättning i kök och våtutrymmen, utbyte av golvlister,läggning av heltäckande matta på linoleumgolv och liknande åtgärder. Exempel på åtgärd som däremot kräver hyresvärdens godkännande är att ändra lägenhetens planlösning, t.ex. genom att ta bort en vägg eller att göra ett valv mellan två rum (jfr a. prop. s. 457 och 489).

Om hyresgästen utför mera omfattande ändringar och ingrepp i lägenheten kan detta leda till att hyresrätten förverkas eller att hyresavtalet upphör därför att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 42 § första stycket 6 respektive 46 § första stycket 2 jordabalken).

#### *Hovrättens bedömning*

I målet är ostridigt att C.F. bl.a. har lagt in klinkers på golvet och bytt golvbrunn i lägenhetens badrum. Han har inte haft hyresvärdens samtycke till åtgärderna.

Uttalandet i förarbetena om kakelsättning i kök och våtutrymmen torde ha avsett uppsättande av kakel på väggen. Förarbetsuttalandet kan i vart fall inte tolkas så vidsträckt att det skulle syfta på sådana ingripande arbeten som C.F. utfört. Till detta kommer att det numera ställs omfattande krav på hur arbeten som påverkar tätskikten i våtutrymmen ska utföras. Redan den omständigheten att hyresvärderna inte känner till hur golv- och andra ytskiktsarbeten har utförts och hur arbetena kan ha påverkat tätskikten torde kunna medföra att våtutrymmet måste göras om helt.

Mot denna bakgrund får de golvarbeten som C.F. har utfört i badrummet anses gå klart utöver vad en hyresgäst har rätt att göra utan hyresvärdens godkännande. Enligt hovrättens bedömning har C.F. redan genom dessa åtgärder så allvarligt åsidosatt sina förpliktelser att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna bedömning saknar hovrätten anledning att ta ställning till det som hyresvärden i övrigt lagt C.F. till last.

Uppskovsyrkandet har medgetts.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Christian von Szalay och Eva Edwardsson samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2016-04-14  
**BESLUT**  
2016-05-10

Aktbilaga 782

Ärende nr	Rotel 4
6731-14	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande  
Eva Langewolf och Eddie Carlsson, övriga ledamöter

**Protokollförare**

André Kahlström

**Plats för sammanträde**

XX

**Fastighet/Adress****Sökande**

Myrkotten AB, 556907-6648  
Arkitektvägen 14, 168 32 Bromma  
Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: G.F. och A.F., adress som ovan

Ombud: A.H.

Biträdd av: P.J., besiktningsman

**Motpart**

C.F.

Ombud: M.B. Svensk

Biträdd av: H.A. (C.F. mor) och D.A.

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 284817

---

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

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet varvid följande antecknas. C.F. hyr sedan 1 augusti 2009 en lägenhet om två rum och kök, 41 kvm, på XX. Hyresvärden, Myrkotten AB, har sagt upp hyresavtalet till den 31 augusti 2014 och därefter hänskjutit frågan om förlängning av hyresavtalet till hyresnämnden. Det har tidigare hållits sammanträde i ärendet den 27 januari 2015 och 26 januari 2016.

**A.H.:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 31 augusti 2014 samt att C.F. ska åläggas att avflytta.

**M.B.:** C.F. motsätter sig att avtalet upphör.

**A.H.:** Hyresvärden hänför sig till 12 kap 46 § 1 stycket 2 jordabalken och åberopar följande. Hyresgästen har genom att inte väl vårda lägenheten eller iaktta allt som krävs för att iaktta sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte ska förlängas. C.F. har skadat lägenheten och hyresvärden har genom besiktning kunnat upptäcka en mängd skador i den. C.F. har sedan försökt reparera vissa saker. Åtgärderna C.F. har vidtagit har inte varit fackmässigt utförda. C.F. har vidtagit åtgärder som en hyresgäst överhuvudtaget inte får göra, såsom ingrepp i våtutrymmen. Hyresvärden har även hela tiden velat få till en besiktning av lägenheten efter mars 2015 eftersom den besiktningen som ägde rum inte var tillräcklig.

**M.B.:** C.F. har inte åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte ska förlängas. Efter att hyresvärden haft invändningar om lägenhetens skick så har C.F. åtgärdat detta. Hans åtgärder har inte försämrat lägenhetens skick eller sänkt bruksvärdet. C.F. bestrider vidare att de åtgärder som han gjort inte skulle vara fackmässigt utfärda. De regler och riktlinjer ang. våtrum som hyresvärden hänfört sig till är inte tvingande regler. Det har inte skett någon besiktning efter mars 2015, men C.F. har förstått det som att motparten inte tyckt att ytterligare besiktning var nödvändig eftersom det skulle genomföras en besiktning vid dagens sammanträde.

Hyresnämnden besiktar C.F. lägenhet. Nedan finns hyresvärdens påpekanden och hyresgästens bemötande.

**Hyresvärden**

**Hyresgästen**

*Vardagsrum*

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Skador på golvet där ett redskap stått</li><li>• Undermåligt underarbete med slipning och spackling (väggar)</li><li>• Löst sittande telefonuttag</li><li>• Färg på telefonuttag</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Det har inte stått något redskap där, och märken är sedan tidigare</li><li>• Har varit löst sedan tidigare</li><li>• Varit så vid inflyttning</li></ul> |
|--|---|

*Hall*

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Gångjärn sönder på samtliga garderobsdörrar</li><li>• En bit golvsoclel borta (vid badrumsdörren)</li><li>• Dörrfodret runt badrumsdörren, målarfogen som är applicerad över spikar är inte övermålat utan har gulnat</li><li>• Glipa under badrumsdörren (har dock rättats till)</li><li>• Undermåligt underarbete, slipning spackling (väggar)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ska rätta till detta</li><li>• Varit så vid inflyttning</li></ul> |
|--|---|

- Hyresgästen har lagt klinkergolv och det finns en spricka mitt på golvet
- Har tidigare varit en ful matta på golvet som C.F. tagit bort och istället lagt klinker (sedan har det tyvärr uppkommit en spricka)
- Bytt låset till ytterdörren utan att ta kontakt med hyresvärden
- Det gamla låset gick i baklås och C.F. har varit tvungen att byta det (kontakt har inte tagits med hyresvärden eftersom det skedde sent på kvällen)

#### *Badrum*

- C.F. har lagt klinkergolv och tätskiktet mellan golv och vägg är inte korrekt enligt branschregler (BBR, BKR SP) Det finns risk för vattenläckage
- När klinkergolv läggs så medför det andra krav. Radiatorrören får då ej komma uppifrån golvet. De ska tas bort. Det krävs en särskild anteckning i våtrumsintyget om detta (finns dock inget våtrumsintyg för detta badrum)
- Felaktigt montage av golvbrunn, skarven mellan golvbrunn och gummiduken enligt golvbrunnslieferantörens monteringsanvisning
- Bestrider att det inte skulle var fackmässigt utfört och bestrider att BBR, BKR SP utgör tvingade regler, de är endast rekommendationer
- Bestrider att det inte skulle var fackmässigt utfört och bestrider att BBR, BKR SP utgör tvingade regler, de är endast rekommendationer
- Bestrider att det inte skulle var fackmannamässigt utfört även om det skulle avvika från leverantören monteringsanvisning



- Borrhål i kakel (hyresvärden osäker om det funnits sedan tidigare)
- Elkoppling väggdosa, (lysknapp) inte vattentät.
- Elkopplingen badrumsskåp inte säker, följer av elverkets föreskrifter.
- Spricka i handfatet, helt vid inflytt enligt kontrakt.
- Bytt toalettstol utan att kontakta hyresvärden; hel vid inflytt enligt kontrakt.
- Har funnits sedan tidigare
- Funnits sedan tidigare
- Tidigare toalettstol var sönder

#### *Sovrum*

- Bristfällig målning väggar
- Undermåligt underarbete, slipning spackling (väggar)
- Färg på taklampa armatur
- Samtliga punkter har funnits sedan tidigare, C.F. har inte målat väggarna men vet inte om han målat taket

#### *Kök*

- Stor buckla i diskhon, andra mindre bucklor
- Bänkskivorna var tidigare vattenskadade (men är nu utbytta och anförs inte som fel av hyresvärden)
- Ändrä på vissa kanter (det är åtgärdat)
- C.F. medger att han gjort den stora bucklan i diskhon av misstag. De andra har funnits sedan tidigare
- Samtliga kvarstående punkter kök; har funnits sedan tidigare

- Märke på kylskåpsdörren
  - Olika kakelplattor
  - Skador på kakelplattor
- Det är inte olika kakelplattor och bestrider att de är sönder.

Under besiktningen tas fotografier som läggs över på cd-skiva och förvaras i akten, aktbilaga 783.

Efter avslutat sammanträde så inkommer M.B. men en skrivelse, bilder och cd-skivor, aktbil. 784–792.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 10 maj 2016 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 10 maj 2016 kl.14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens ansökan och fastställer att hyresavtalet har upphört den 31 augusti 2014
2. Hyresnämnden, med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, ålägger C.F. att avflytta från lägenheten när beslutet vunnit laga kraft.
3. Hyresnämnden, med tillämpning av 12 kap. 52 § jordabalken, fastställer att i tiden mellan att avtalet upphörde och avflyttning sker ska i tillämpliga delar gälla samma hyresvillkor som tidigare.

### **Skälen för hyresnämndens beslut**

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtal för bostad har hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken rätt till förlängning utom när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Till hyresgästens förpliktelser hör enligt 24 § samma kapitel att väl vårda lägenheten och vad därtill hör. Hyresgästen har enligt 24 a § samma kapitel dock rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder; enligt förarbetena från 1974 handlar det här bland annat om sådant som kakelsättning i kök och våtutrymmen, utbyte av golvlister, utbyte av innerdörrar och vred och uppsättning av träpaneler i hallar eller rum, se prop. 1974:150 s. 457 och 489. Om bruksvärdet försämras genom dessa åtgärder kan hyresgästen bli skadeståndsskyldig men värden torde inte kunna kräva återställande och knappast säga upp hyresgästen. Om hyresgästen däremot vidtar åtgärder i lägenheten utanför det område som anges i 24 a § kan återställande komma ifråga och om detta slag av åtgärder innefattar åsidosättande av vårdplikten kan det, om förutsättningarna i övrigt föreligger, medföra att avtalet upphör.

Utredningen och iakttagelserna som hyresnämnden kunnat göra vid besiktningen visar att flera av de åtgärder som vidtagits i lägenheten inte är fackmässigt utförda, det gäller bland annat målning, byte av dörrar och lister. Dessa åtgärder faller dock inom området för sådant som hyresgästen har rätt att vidta enligt 24 a § vid äventyr av skadeståndsskyldighet om lägenhetens bruksvärde därigenom minskar, men som i sig knappast innefattar sådana åsidosättanden av hyresgästens förpliktelser att avtalet bara på grund därav skulle kunna upphöra.

Andra åtgärder som vidtagits av hyresgästen ligger dock enligt hyresnämnden utanför det område som anges 24 a §. Även om det i förarbetena sägs att t.ex. byte av kakel i badrum är en åtgärd som hyresgästen har rätt att vidta så måste det enligt hyresnämnden ställas alldeles särskilda krav när hyresgästen ger sig in på områden där

felaktigt utförda åtgärder kan medföra risk för avsevärda skador var till hör åtgärder i våtrum med tätskikt, elinstallationer och liknande. Hyresgästen i detta fall har vidtagit ett flertal sådana åtgärder. Hyresgästen har således lagt om klinker på badrumsgolvet vilket berört tätskikten och enligt värden dessutom utfört arbetena på sätt som inte är acceptabelt enligt de krav som normalt gäller. Det gäller även montering av golvbrunnen som enligt värden skett på ett sätt som strider mot leverantörens anvisningar. Det gäller badrumsskåpet där elinstallationer enligt värden skett på sätt som strider mot vad som gäller för sådana installationer; skäl saknas att anta att dessa elarbeten utförts av annan än hyresgästen eller någon som hyresgästen ansvarar för. Hyresgästen har således utan att samråda med hyresvärden vidtagit åtgärder som han inte haft rätt att vidta och hyresgästen har gjort det på ett sätt som värden ifrågasätter om det är fackmässigt korrekt utfört.

Vad som framkommit om dessa åtgärder som inte hör till sådant som hyresgästen har rätt att göra i en hyreslägenhet – dessutom sett i ljuset av omständigheterna i övrigt, att hyresgästen generellt inte verkar se det som sin sak att tala med hyresvärden innan han ger sig på olika saker i lägenheten som hör till den fasta inredningen, såsom låset till ytterdörren som bytts ut, bänkar i köket som bytts ut efter att de tidigare skadats m.m. och det sätt på vilket dessa och övriga åtgärder utförts var till kommer en del vid normal användning svårförklarliga vid besiktningen iakttaga skador, t.ex. en stor buckla på diskbänken, sprickor i badrumshandfatet som enligt hyresavtalet var nytt vid inflytten och även att hyresgästen under processen i hyresnämnden utan att tala med hyresvärden på egen hand bytt ut toalettstolen – innebär att hyresgästen gått långt utöver vad en hyresvärd ska behöva tåla.

Sammanfattningsvis finner hyresnämnden att hyresgästen vidtagit flera åtgärder som han inte haft rätt att vidta och därigenom åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst och att detta skett i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

På grund av det anförda ska hyresvärdens upphörsyrkande bifallas liksom yrkandet att hyresgästen åläggs att avflytta från lägenheten.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 31 maj 2016)

André Kahlström

Protokollet uppvisat 2016-05-10/

Sammanträdet pågick kl. 13.00 – 13.55