



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2017-12-19
Stockholm

Mål nr
ÖH 8627-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2017-09-14 i ärende nr 2582-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

S.C.,

Motpart

Kolskrindan Kommanditbolag, 916846-1409
Långejorden 10
430 85 Brännö

Ombud: Jur.kand. P.N.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet med förtydligandet att hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge S.C. haft rätt att bo kvar i lägenheten. S.C. är skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1379985

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

S.C. har yrkat att hovrätten ska avslå Kolskrindan Kommanditbolags (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

S.C. har i hovrätten gjort gällande att han inte har någon hyresskuld. Han har vidare gett in kontoutdrag och ett antal kvitton avseende betalning av hyran.

Hyresvärden har vidhållit vad bolaget anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande. Även hyran för januari 2016 är obetald. De kvitton avseende betalning av hyra som S.C. har gett in avser andra månaders hyra än de som är obetalda. Om rätten skulle finna att hyresrätten inte är förverkad har S.C. i vart fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärden har den 12 april 2017 anmodat S.C. att erlægga de obetalda hyrorna och tydliggjort att ytterligare dröjsmål inte accepteras. Han har trots det inte betalat hyresskulden och inte heller betalat hyran för maj 2017. Därutöver betalades hyran för april först den 24 april 2017.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Allmänna utgångspunkter

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 och 2 jordabalken rätt till förlängning av hyresavtalet utom när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid eller när hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Av 12 kap. 20 § första stycket jordabalken följer att om inte annat har avtalats ska hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. I tredje stycket anges att om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa ombedelbart vid betalningen, och om hyresgästen lämnar ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 1 och femte stycket jordabalken är hyresrätten till en bostadslägenhet förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. Om hyresrätten är förverkad enligt nämnda bestämmelse och hyresvärden sagt upp avtalet på grund av detta, får hyresgästen enligt 12 kap. 44 § första stycket 1 jordabalken inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten om hyran betalas eller deponeras hos länsstyrelsen inom tre veckor från det att hyresgästen delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Den hyra som hyresgästen har att betala för att få tillbaka hyresrätten är endast sådan förfallen hyra som hyresvärden lagt till grund för uppsägningen. Om annan, senare förfallen, hyra alltså är obetald hindrar det inte att hyresrätten återvinns (se Holmqvist m.fl., Jordabalken, kommentaren till 12 kap. 44 §, Zeteo, juni 2017).

I 12 kap. 44 § sjätte stycket jordabalken anges att regeringen eller den myndighet som regeringen fastställer bestämmer formulär till underrättelse och meddelande till socialnämnden som avses i första stycket. I 1 och 3 §§ förordningen (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken föreskrivs att underrättelse till bostadshyresgäst ska avfattas enligt formulär 1 och meddelande till socialnämnd enligt formulär 3. Enligt formulär 3 ska hyresvärden i meddelande till socialnämnden ange bl.a. det belopp som hyresgästen ska betala för att återvinna hyresrätten med angivande av förfallodagen och den ränta som fordras.

Det har i praxis inte krävts att meddelande till bostadshyresgäst och underrättelse till socialnämnd avfattas ordagrant enligt de fastställda formulären. Vad gäller underrättelse till socialnämnd har Högsta domstolen uttalat att en avvikelse från formuläret inte utan vidare bör leda till att meddelandet är utan verkan, utan att avsaknaden av en uppgift som saknar betydelse för att nämnden ska kunna ta träda in och betala den förfallna hyran inte ska ges den verkan att meddelandet fränkänns rättslig betydelse (se NJA 1985 s. 586). Svea hovrätt har fränkänt ett meddelande till socialnämnd rättslig verkan när det i meddelandet angavs ett belopp som var avsevärt högre än vad hyresgästen haft att betala för att återvinna hyresrätten (se RH 1995:34).

Frågan om förverkande

Hyresvärden sa upp hyresavtalet genom skrivelse daterad den 28 april 2017 och skickade meddelande om uppsägningen till socialnämnden den 10 maj 2017. I uppsägningen anges inte vilka hyror som var förfallna till betalning och obetalda. I meddelandet till socialnämnden anges – så vitt här är av intresse – att hyror för juni 2016, september 2016, mars 2017 och maj 2017 är obetalda, att hyran per månad uppgår till 2 900 kr, att det belopp som hyresgästen ska betala för att återvinna hyresrätten är 11 600 kr, och att förfallodag för respektive hyresbetalning är den sista vardagen före månadsskiftet.

Uppsägningen företogs den sista vardagen i april 2017. På grund av vad som föreskivs i 12 kap. 20 § tredje stycket jordabalken är det inte möjligt att redan den sista vardagen i en månad konstatera att kommande månads hyra inte betalats i rätt tid. Hyresvärden kan därför inte lägga hyran för maj 2017 till grund för uppsägningen. I en sådan situation saknar betalning av hyran för maj 2017 betydelse för frågan om återvinning av hyresrätten. De uppgifter som hyresvärden lämnat i meddelandet till socialnämnden är därmed inte korrekta. Uppgifterna om det belopp som ska betalas för att återvinna hyresrätten och vilka månadshyror det avser, kan enligt hovrätten antas vara av betydelse för socialnämndens beslut om nämnden ska träda in och betala den förfallna hyran. Det meddelande som hyresvärden har skickat till socialnämnden bör därför fränkännas rättslig betydelse. S.C. får därmed inte skiljas från lägenheten på grund av att hyresrätten är förverkad.

Frågan om åsidosatta förpliktelser

Enligt hyresvärdens sammanställning över vilka månadshyror som är betalda respektive obetalda är hyrorna för januari, juni och september 2016 samt mars och maj 2017 obetalda. Hyresvärden har även gett in en sammanställning över vilka datum och med vilka belopp som betalning från S.C. influtit. Av sistnämnda sammanställning kan hovrätten inte utläsa att nämnda hyror är obetalda. Oavsett vilken månads hyra som respektive betalning avsett, har S.C. enligt hyresvärdens sammanställning en hyresskuld uppgående till 10 600 kr, dvs. ett belopp motsvarande tre månaders hyror med tillägg av 1 900 kr. De kvitton som S.C. har gett in visar inte att betalning har skett vid fler tillfällen eller med högre belopp än vad som framgår av hyresvärdens sammanställning. Hovrätten utgår därför från att S.C. har en hyresskuld uppgående till i vart fall 10 600 kr. Till skillnad från bedömningen av om hyresrätten är förverkad, är det här inte avgörande vilken eller vilka månadshyror som inte har betalats.

S.C. har alltså fortfarande en hyresskuld. Hovrätten bedömer att S.C. genom försummelse att i rätt tid betala hyran har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Överklagandet ska därför avslås. Hyresnämndens beslut ska dock förtydligas på det sätt som framgår av hovrättens beslut.

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 och Kenneth Nordlander samt tf. hovrättsassessorn Erik Hellsten, referent.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2017-09-14
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
2582-17
Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

PARTER

Sökande

Kolskrindan Kommanditbolag, 916846-1409
Långejorden 10
430 85 Brännö

Ombud: P.N.

Motpart

S.C.,

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresavtalet mellan S.C. och Kolskrindan Kommanditbolag beträffande en bostadslägenhet om ett rum och kök med adress XX, Göteborg, har upphört att gälla den 31 juli 2017.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att genast flytta från lägenheten vid påföljd att han annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Beslutet får verkställas utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft.

Dok.Id 159897

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

För tiden från avtalets upphörande till avflyttningen skall hyresvillkoren - med undantag för bestämmelserna om hyrestid och uppsägningstid - gälla oförändrade så länge S.C. har rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN M. M.

S.C. hyr en bostadslägenhet om ett rum och kök med adress XX i Göteborg. Hyresvärd är Kolskrindan Kommanditbolag (i fortsättningen kommanditbolaget).

Kommanditbolaget har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 juli 2017 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har bolaget yrkat att avtalet förklaras ha upphört att gälla nämnda dag, att S.C. förpliktas att flytta från lägenheten samt att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft.

S.C. har delgetts kallelse till sammanträde i hyresnämnden men har inte inställt sig. Han har inte heller yttrat sig i ärendet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Kommanditbolaget har som grund anfört att hyresrätten, genom att S.C. har underlåtit att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och inte har återvunnit hyresrätten, är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Bolaget har i andra hand gjort gällande att S.C., genom sina betalningsförsummelse och genom att inte iaktta vad som fordras för att bevara ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten, har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Bolaget har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande. S.C. har inte betalat någon hyra för juni och september månader 2016 och heller inte för mars och maj månader 2017.

SKÄL

Av utredningen framgår att S.C. ligger efter med hyresbetalningar i den utsträckning kommanditbolaget har påstått. Hyresrätten är därmed förverkad och S.C. har inte återvunnit den. Kommanditbolagets ansökan ska därför bifallas. Mot bakgrund av att hyresrätten är förverkad och antalet obetalda månadshyror finns det förutsättningar för att bestämma att beslutet om åläggande för S.C. att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Hyrestiden har löpt ut under ärendets handläggning hos hyresnämnden. Nämnden skall därför fastställa villkoren för hyresförhållandet för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen. Någon ändring av villkoren har inte påkallats. Samma villkor som hittills skall därför gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga detta beslut ska Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.

För att hovrätten skall kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från denna dag eller senast den **5 oktober 2017**.

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna hyresnämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet. Ange också varför Ni anser att beslutet ska ändras och vilken ändring Ni vill ha.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till hyresnämnden.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt intresseledamöterna Jerker Almgren och Bengt Svensson deltagit.