



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2018-11-09
Stockholm

Mål nr
ÖH 6605-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2017-06-19 i ärende nr 3056-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

L.E.,

Motpart

D.T.M.,

Ombud: Jur.kand. L.P.
Hyresgästföreningen
Region södra Skåne
Box 17203
200 10 Malmö

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1416231

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

L.E. (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

D.T.M. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För den händelse hyresavtalet skulle upphöra har han yrkat uppskov med att flytta till det månadsskifte som infaller närmast tre månader efter hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett D.T.M.s uppskovsyrkande.

PARTERNAS TALAN

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

Hyresvärden. När fastighetsbolaget MKB sökte bygglov för en miljöstation på en till fastigheten Passet 8 angränsande fastighet fanns det inte något stort skjul eller någon tillbyggnad på Passet 8 enligt en ritning av den 29 januari 2003. Eftersom det är prickad mark får man inte bygglov för att uppföra någonting där. Skjulet och tillbyggnaden måste därför rivras.

D.T.M.. Han vitsordar att han har betalat tre hyror för sent. Han har betalat räkningarna för vatten och avlopp när han fått dem av hyresvärden. Vissa räkningar har betalats för sent eftersom han fått räkningen för sent. Han har dock inte fått någon rättelseanmaning avseende hyror eller VA-räkningar. Det är inte han som har uppfört skjulet och tillbyggnaden. Han har endast reparerat och förädlat byggnaderna. Frågan om han har uppfört byggnaderna är rättskraftigt avgjord av Malmö tingsrätt i dom den 10 april 2015 i mål nr T 5411-12.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen och hållit muntlig förhandling. Förhör under sanningsförsäkran har hållits med D.T.M. Som nya vittnen har M.R. och M.Ö. hörts. Ny skriftlig bevisning har åberopats.

Det är ostridigt att D.T.M. har betalat hyran för sent tre gånger. Två gånger under år 2016 och en gång under år 2017. De sena hyresbetalningarna kan dock inte ensamt medföra att hans hyresavtal ska upphöra.

Hovrätten gör följande bedömning avseende de sena betalningarna av räkningarna för vatten och avlopp. Hyresvärden har hävdad att han lägger räkningarna i D.T.M.s brevlåda i god tid innan de förfaller. Påståendet får visst stöd av de uppgifter som M.R. lämnat om att han vid några tillfällen följt med hyresvärden eller själv lagt räkningarna i D.T.M.s brevlåda och att detta har skett i god tid före förfallodatumet. M.R. har dock inte kunnat precisera vid hur många tillfällen det har skett. Mot hyresvärdens påstående och de uppgifter M.R. lämnat står D.T.M.s uppgifter och M.Ö.s vittnesmål. M.Ä har uppgett att hon har skött om D.T.M.s hus när denne varit bortrest och att räkningarna för vatten och avlopp då kommit för sent eller inte alls. Enligt hovrätten har hyresvärden inte förmått visa att D.T.M. har fått räkningarna i så god tid att han kunnat betala dem innan de förfallit. Hovrätten instämmer alltså i hyresnämndens bedömning att D.T.M. inte kan lastas för att vissa räkningar för vatten och avlopp inte har betalats i tid.

När det gäller frågan om D.T.M. olovligen har uppfört ett skjul och ett uterum på fastigheten Passet 8 har D.T.M. hävdad att frågan är rättskraftigt avgjord eftersom tingsrätten i Malmö prövat dessa åtgärder i ett avhysningsmål. Så är dock inte fallet. En talan om att hyresrätten är förverkad och uppsagd i förtid kan föras hos Kronofogdemyndigheten eller i tingsrätten. Rätten till förlängning av hyresavtalet när hyresrätten sagts upp med uppsägningstid prövas i stället av hyresnämnden. I det ena fallet är det fråga om förtida upphörande på grund av kontraktsbrott och i det andra om en tillämpning av besittningsskyddsreglerna efter avtalsenlig uppsägning. Det handlar om olika uppsägningar som gäller olika tidpunkter. Det rör sig alltså om två olika slags tvister, en förverkandetvist och en förlängningstvist, dvs. två olika saker (jfr. prop. 1973:23 s. 130). Bedömningen i det tidigare målet får inte annat än bevisverkan vid den senare prövningen. Något hinder att pröva hyresvärdens påstående om att D.T.M. olovligen uppfört ett skjul och ett uterum på grund av res judicata finns alltså inte. Inte heller hindrar

bestämmelsen i 12 kap. 51 § andra stycket jordabalken att frågan om D.T.M. olovligen uppfört ett skjul och ett uterum på fastigheten tas upp.

När det gäller hyresvärdens påstående i sak gör hovrätten följande bedömning. D.T.M. har förnekat att han olovligen uppfört ett skjul och ett uterum på fastigheten och uppgett att han endast har reparerat och förbättrat byggnaderna i enlighet med hyresavtalet från år 2003. De vittnen som hörts i målet har lämnat oförenliga uppgifter. Enligt M.R. fanns inte byggnaderna på fastigheten när D.T.M. flyttade in och han har även berättat att han sett D.T.M. arbeta med en takstol. M.Ö. har å sin sida berättat att hon hjälpte D.T.M. att flytta in i slutet av 1990-talet och att hon därefter besökte fastigheten vid flera tillfällen och att byggnaderna då redan fanns där, om än i sämre skick än de har i dag. Utifrån de fotografier som åberopats går det inte att dra några säkra slutsatser beträffande vilka konstruktioner som tidigare fanns på de platser där skjulet respektive uterummet nu är placerade. I likhet med vad tingsrätten fann i det tidigare målet (T 5411-12) anser hovrätten att det, mot D.T.M.s bestridande, inte är visat att D.T.M. uppfört skjulet eller uterummet.

Sammanfattningsvis anser hovrätten att hyresvärden inte har förmått visa att D.T.M. har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet i sådan grad att det ska upphöra. Hyresvärdens överklagande ska alltså avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander, Gun Lombach, referent, och Lina Forzelius.



HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

PROTOKOLL
MED BESLUT
2017-06-19

Aktbilaga 27

Ärende nr	Rotel 1
3056-16	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Birgitta Erlinge (Ordförande)
Jan Andersson och Elisabeth Andersson

Protokollförare

Oskar Sundin

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

P 9, Malmö

Sökande

L.E.,

Personligen närvarande

Motpart

D.T.M.,

Personligen närvarande och genom ombud

Ombud: L.P.

Hyresgästföreningen Södra Skåne Box 17203
200 10 Malmö

Saken

Förlängning av hyresavtal

L.P. ger in utdrag från Malmö tingsrätts dom meddelad den 10 april
2015 i mål nummer T 5411-12, aktbilaga 28, och hyreskontrakt, aktbilaga 29.

L.E. yrkar att hyresavtalet för provningslägenheten ska anses ha upphört den
30 september 2016 och att hyresnämnden ska ålägga hyresgästen att flytta. Som grund
för yrkandet anförs: D.T.M. har genom försenade hyresbetalningar,

försenade VA-avgiftsbetalningar och genom att olovligen uppföra byggnader på provningslägenhetens fastighet åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

L.P. bestrider yrkandet och anför som grund för inställningen: D.T.M. har inte betalat hyra och VA-avgifter för sent i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas. D.T.M. har inte uppfört byggnader på provningslägenhetens fastighet. För det fall att ansökan bifalls, yrkas skäligt uppskov med avflyttningen med tre månader från hyresnämnden beslut.

L.P. redogör för bakgrunden till parternas tvist och följande antecknas:

Hyresavtalet avser två stycken lägenheter som ligger i två olika parhus. Parhusen är uppförda mittemot varandra. Det ena parhuset är uppdelat på två fastigheter med adresserna Aspgatan 10 och 12. Även det andra parhuset är uppdelat på två fastigheter med adresserna Aspgatan 14 och 16. D.T.M.s hyresavtal avser Aspgatan 12 och 14 och hyresobjektet består således av två olika parhus på två olika fastigheter. Under året 1997 flyttade D.T.M. in på Aspgatan 12. Under året 1999 flyttade han till Aspgatan 16. Under året 2001 flyttade den tidigare hyresgästen, R.R., in på Aspgatan 12. Han folkbokfördes där senare. Under året 2002 flyttade D.T.M. in på Aspgatan 14. Det skriftliga hyresavtalet, aktbilaga 29, avseende hyresobjektet Aspgatan 12-14 och hyresgästerna D.T.M. och R.R., började löpa den 1 januari 2003. Det finns endast en elmätare för Aspgatan 12-14. Parterna har fört flera processer mot varandra. Under åren 2004, 2005 och 2009 har de haft ärenden i hyresnämnden. Under år 2012 fördes en process, bl.a. angående förverkande av hyresrätten, i Malmö tingsrätt som meddelade dom den 10 april 2015. Under tiden som processen fördes i Malmö tingsrätt, flyttade R.R. ut från lägenheten.

L.E. förtydligar: Skrivelsen "Fakturadagen" på aktbilaga 18 ska rätteligen vara fakturornas förfallodag, med en (1) dags fördröjning.

L.E. utvecklar grunden för sin talan och åberopar de handlingar som lämnats in i ärendet. Han uppger: D.T.M. har vid flera tillfällen betalat hyran för sent. Hyran för Mars 2016 betalades den 7 mars 2016, hyran för maj 2016 betalades den 16 maj 2016 och hyran för mars 2017 betalades den 6 mars 2017. D.T.M. har även betalat VA-avgift för sent vid flera tillfällen, i enlighet med sammanställningen i aktbilaga 18. Den förre hyresgästen, R.R., betalade VA-avgiften utan förseningar, efter att L.E. lämnat avierna i hans brevlåda. L.E. lägger alltid avierna i D.T.M.s brevlåda i god tid för att hyresgästen ska kunna betala fakturan på förfallodagen. Den VA-avgift som D.T.M. betalade den 10 januari 2017 skulle ha betalats den 30 november 2016. De senaste VA-avgifterna har betalats i tid. D.T.M. har även olovligen uppfört ”skjul” på fastigheten. Dessa ”skjul” har byggnadsnämnden sagt åt L.E. att han måste ta ner.

L.P. utvecklar grunden för sin talan och åberopar de handlingar som lämnats in i ärendet. Hon uppger: Det vitsordas att hyran för mars 2016 och hyran för maj 2016 betalades för sent. Hyran för mars 2017 betalades den 3 mars 2017. Förseningarna är försumbara och någon varningsskrivelse med anledning av dessa har inte skickats till hyresgästen. Hyresgästen har betalat VA-avgiften när han har fått avin i sin brevlåda. Problemet har varit att D.T.M. inte har fått avierna i sin brevlåda i tid för att kunna betala dessa på förfallodagen. Det bestrids således att D.T.M. ska ha betalat VA-avgiften för sent. Det är omöjligt för honom att bevisa vilket datum som han har fått avierna i sin brevlåda. Vidare stämmer det inte att R.R. alltid betalade VA-avgifterna senast på fakturornas förfallodag. Det har varit en stor otydlighet kring hur och när betalningen av VA-avgiften ska ske och denna otydlighet har hyresvärden ett ansvar för, eftersom hyresvärden är den starkare parten i ett hyresförhållande. Det bestrids att D.T.M. olovligen ska ha uppfört byggnader på provningsfastigheten. Han har samma inställning som då saken prövades i Malmö tingsrätt. Eftersom Malmö tingsrätt rättskraftigt har avgjort frågan krävs det nya omständigheter för att frånga Malmö tingsrätts bedömning och några sådana omständigheter har inte L.E. åberopat.

Förutsättningar för att ingå en förlikning diskuteras och det antecknas att sådana förutsättningar saknas.

Parterna slutför sin talan.

Parterna underrättas om att beslut kommer att avkunnas senare under dagen och skickas till parterna inom en vecka.

Efter enskild överläggning avkunnar hyresnämnden i parternas uteläsa följande

BESLUT

Hyresnämnden avslår L.E.s yrkande att hyresavtalet med D.T.M. ska upphöra. Hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor.

Skäl

Hyresvärden har yrkat att hyresavtalet ska förklaras ha upphört att gälla den 30 september 2016 och att hyresnämnden ska ålägga hyresgästen att flytta.

Hyresvärden har som grund för yrkandet uppgett att D.T.M. genom försenade hyresbetalningar, försenade VA-avgiftsbetalningar och genom att olovligen uppföra byggnader på prövningslägenhetens fastighet åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Hyresgästen har bestritt yrkandena och för egen del, för det fall hyresnämnden bifaller yrkandet om upphörande, yrkat uppskov med avflyttning i tre månader från hyresnämndens beslut.

Av utredningen i ärendet framgår inledningsvis följande. Sedan år 2003 gäller ett skriftligt hyresavtal mellan parterna. Enligt avtalet hyr hyresgästen fastigheterna på Aspgatan 12 och 14 av hyresvärden. Hyran enligt avtalet är 5 000 kr per månad. Därtill

kommer att hyresgästen, enligt avtalet, själv ska betala avgifter avseende bland annat el, uppvärmning och VA. När och hur betalning av de avgifterna ska ske framgår inte av det skriftliga avtalet. Såvitt framkommit av utredningen har inte någon skriftlig rättelseanmaning avseende försenade hyror skickats till hyresgästen.

L.E. har anfört: Hyresgästen har betalat hyra och VA-avgifter försent vid ett flertal tillfällen. Hyran för Mars 2016 betalades den 7 mars 2016, hyran för maj 2016 betalades den 16 maj 2016 och hyran för mars 2017 betalades den 6 mars 2017. D.T.M. har även betalat VA-avgift för sent vid flera tillfällen. Hyresgästen ska betala VA-avgiften det datum som räkningen från VA-verket förfaller till betalning. Hyresgästen har fått del av räkningen genom att L.E. har vidarebefordrat räkningen och lagt den i hyresgästens brevlåda. L.E. lägger alltid avierna i D.T.M.s brevlåda i god tid för att han ska kunna betala fakturan på förfallodagen. Den förre hyresgästen, R.R., betalade VA-avgiften utan förseningar, efter att L.E. lämnat avierna i hans brevlåda. D.T.M. har även olovligen uppfört ”skjul” på fastigheten. Dessa ”skjul” har byggnadsnämnden förelagt L.E. att ta ner.

D.T.M. har anfört: Han har inte betalat hyra och VA-avgifter för sent i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas och han har inte uppfört byggnader på provningslägenhetens fastighet. Det är riktigt att hyran för mars 2016, maj 2016 och maj 2017 betalades något för sent. Hyran för mars 2016 betalades den 7 mars 2016, hyran för maj 2016 betalades den 14 maj 2016 och hyran för mars 2017 betalades den 3 mars 2017. Förseningarna är försumbara och någon varningsskrivelse med anledning av dessa har inte skickats till hyresgästen. Det är också korrekt att betalningar av VA-räkningar skett försent i förhållande till de på räkningarna angivna förfallodagarna. Problemet har varit att D.T.M. inte har fått avierna till sig i tid för att kunna betala dessa på förfallodagen. Hyresgästen har betalat VA-avgiften så snart han har fått avin. Det bestrids således att D.T.M. ska ha betalat VA-avgiften för sent. Vidare stämmer det inte att R.R. alltid betalade VA-avgifterna senast på fakturornas förfallodag. Det har varit en stor

otydlighet kring hur och när betalningen av VA-avgiften ska ske och denna otydlighet har hyresvärden ett ansvar för, eftersom hyresvärden är den starkare parten i ett hyresförhållande. Vad gäller L.E.s påstående om att D.T.M. olovligen ska ha uppfört byggnader på provningsfastigheten bestrids det. Malmö tingsrätt har gjort en bedömning av den frågan och funnit att L.E. inte visat att det är D.T.M. som uppfört byggnaden.

Hyresnämndens bedömning.

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen, under vissa förutsättningar, rätt till förlängning av avtalet. Enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken, har en hyresgäst *inte* rätt till förlängning av hyresavtalet om han eller hon åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas. Vid denna prövning är det helhetsbilden av hyresgästens förhållanden som ska vara avgörande för bedömningen. Det bör vidare vara en rimlig proportion mellan förseelserna och påföljden.

Såsom anförts ovan har det förekommit försenade betalningar avseende tre hyror under åren 2016 och 2017 samt försenade betalningar avseende ett flertal VA-avgifter – i förhållande till VA-fakturornas förfallodagar. D.T.M. har dock gjort gällande att han inte haft möjlighet att betala VA-fakturorna före förfallodagarna eftersom han inte fått fakturorna av hyresvärden i sådan tid att det varit möjligt. Hyresgästen har anförts att han betalat VA-fakturorna så snart han fått dem av hyresvärden.

Hyresvärden har å sin sida påstått att han lämnat VA-fakturorna i hyresgästens brevlåda så snart han fått dem till sig och att det alltid varit i sådan tid att hyresgästen skulle kunna betala dem i god tid före förfallodagen. Hyresvärden har inte åberopat någon bevisning till stöd för detta påstående och mot hyresgästens bestridande har hyresvärden inte visat att VA-fakturorna alltid lämnats till hyresgästen så att hyresgästen haft möjlighet att betala före respektive förfallodag. Detta innebär att

hyresnämnden anser att de betalningsförseningar som faktiskt förekommit - i förhållande till respektive VA-fakturas förfallodag - inte kan lastas hyresgästen.

När det gäller frågan om det skjul som är uppfört på fastigheten kan utgöra skäl för att låta hyresavtalet mellan parterna upphöra gör nämnden följande bedömning.

Hyresgästen har – liksom i processen i tingsrätten - bestritt att det är han som uppfört skjulet. Hyresvärden har inte åberopat någon bevisning till stöd för sitt påstående att hyresgästen skulle ha uppfört skjulet.

Vid en samlad bedömning av den i ärendet presenterade utredningen anser hyresnämnden att det inte visats att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet ska upphöra att gälla. Hyresvärdens yrkanden avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 10 juli 2017.

Protokollförare

Protokollet uppvisat 2017-06-