



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020107

BESLUT
2018-05-29
Stockholm

Mål
ÖH 7303-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-07-05 i ärende nr 9695-16, se bilaga C

PARTER

Klagande

Bosell Stockholm AB, 559000-9253
Box 38026
100 64 Stockholm

Ombud: Jur.kand. A.R.

Motpart

I.W.

Ombud: Jur.kand. S.W.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1411972

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 09	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	--	---------------------------------	---

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bosell Stockholm AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

I.W. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För det fall att hyresavtalet skulle upphöra har han yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett uppskovsyrkandet.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till och förtydligat följande.

Hyresvärden

Grunden för upphörsyrkandet är dels att I.W. utan hyresvärdens tillstånd har upplåtit en av de två lägenheter som han hyr i andra hand, dels att han saknar behov av den lägenheten. Hyresvärdens önskar friställa lägenheten för att – efter renovering – upplåta den för boende.

Den 12 maj 2016 sades hyresavtalet upp för en av de lägenheter som I.W. hyr. I första hand görs det gällande att uppsägningen avser den lägenhet som ursprungligen omfattade 2 rok, se bilaga A (benämnd lägenhet nr Y). I andra hand görs det gällande att uppsägningen avser den del av denna lägenhet som hyrs ut olovligen, se bilaga B (benämnd lägenhet nr Y).

Det har varit hyresvärdens tanke att två olika hyreskontrakt skulle upprättas för de båda lägenheterna. Att så inte skett innebär dock inte att lägenheterna utgör en brukningsenhet. Tvärtom handlar det om två separata brukningsenheter. Det är ostridigt att I.W. och andrahandshyresgästen inte brukar några utrymmen gemensamt.

I.W.

Han flyttade in i de nu aktuella lägenheterna år 1996, men han har bott i fastigheten tidigare. Han flyttade in tillsammans med sin fru och dotter och fick ett hyreskontrakt som omfattade både lägenheten om 1 rum och kök och lägenheten om 2 rum och kök, se bilaga A. Samtidigt fick han tillstånd av hyresvärden att sammafoga lägenheterna. Familjen bodde i det som efter sammanslagningen blev en trea fram till dess att han och hans fru skiljde sig år 2004. Det handlar alltså om ett hyresavtal och ett hyresobjekt. Anledningen till att hyresvärden inte angav att lägenheten var en trea i hyreskontraktet var att värden ville ta ut en högre kvadratmeterhyra för den ursprungliga ettan. Efter skilsmässan bodde han och dottern kvar i lägenheten. Efter att dottern flyttat ut har han haft olika inneboende. De har disponerat en del av den ursprungliga tvåan. Han själv har disponerat den andra delen av den ursprungliga tvåan och den ursprungliga ettan. Där dörren mellan de olika delarna nu är placerad fanns under en tid i stället en tunn gipsvägg. Efter tillsägelse från hyresvärden satte han tillbaka dörren, som fanns där redan när han flyttade in.

I uppsägningshandlingen anges att hyresavtalet för lägenhet nr Y sägs upp. Enligt lägenhetsförteckningen är den lägenheten den ursprungliga ettan om 34 kvm (i bilaga A benämnd nr Z) medan den ursprungliga tvåan är lägenhet nr Z om 43 kvm (i bilaga A benämnd nr Y).

Någon rättelseanmaning har inte tillställts honom.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling.

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Förhör har hållits med M.H.L., ställföreträdare för hyresvärden, och I.W.

Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Om flera separata objekt har upplåtits genom ett och samma hyresavtal torde vid uppsägning huvudregeln vara att ”hela” det gemensamma avtalet måste sägas upp, även om avsikten med uppsägningen inte är att avtalet i alla delar ska upphöra. Det kan i ett sådant fall ifrågasättas om en uppsägning som avser endast en del av hyresobjektet är giltig. För att lösa den frågan kan det krävas en tolkning av avtalet (jfr Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen, 11 uppl., s. 28 f. med där anmärkta rättsfall). Med detta sagt övergår hovrätten till att pröva målet i sak.

Parterna är överens om att I.W. i dag disponerar det utrymme som benämns nr Z i bilaga B och att denna del omfattar dels vad parterna har valt att beteckna som den ”ursprungliga ettan”, dels en del av vad parterna har valt att beteckna som den ”ursprungliga tvåan”. Parterna är vidare överens om att I.W. låtit andra personer disponera den del av den ursprungliga tvåan som benämns nr Y i bilaga B. Det är också klarlagt att hyresavtalet anger att de lägenheter som upplåts är den ursprungliga ettan om 34 kvm och den ursprungliga tvåan om 43 kvm.

I och med att I.W. i dag ostridigt använder hela den ursprungliga ettan och del av den ursprungliga tvåan som sin bostad, dvs. hela respektive del av de lägenheter som upplåtits genom hyresavtalet, utgör de två lägenheterna en bruksenhet. Hyresavtalet kan därmed inte sägas upp med hänvisning till att I.W. saknar behov av en viss del av lägenheterna. Inte heller kan avtalet sägas upp på grund av att han låtit andra personer bo i en del av den ursprungliga tvåan. Detta eftersom han själv ostridigt bott i den andra delen av den ursprungliga tvåan och det därför inte kan bli fråga om någon otillåten andrahandsupplåtelse (jfr Svea hovrätts beslut den 28 oktober 2015 i mål nr ÖH 4591-15). Då hyresvärden inte har åberopat någon annan grund för att hyresavtalet ska upphöra ska överklagandet avslås.

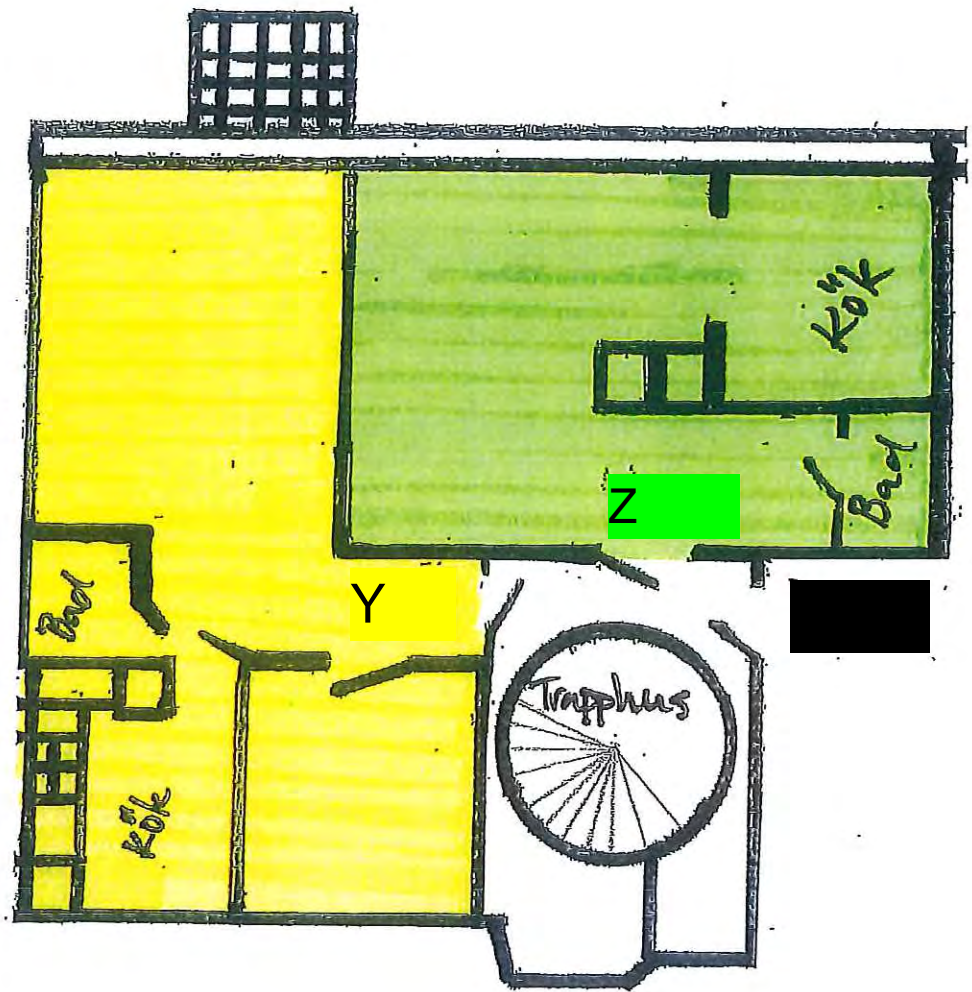
Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Lina Forzelius, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.

Före ombyggnationen

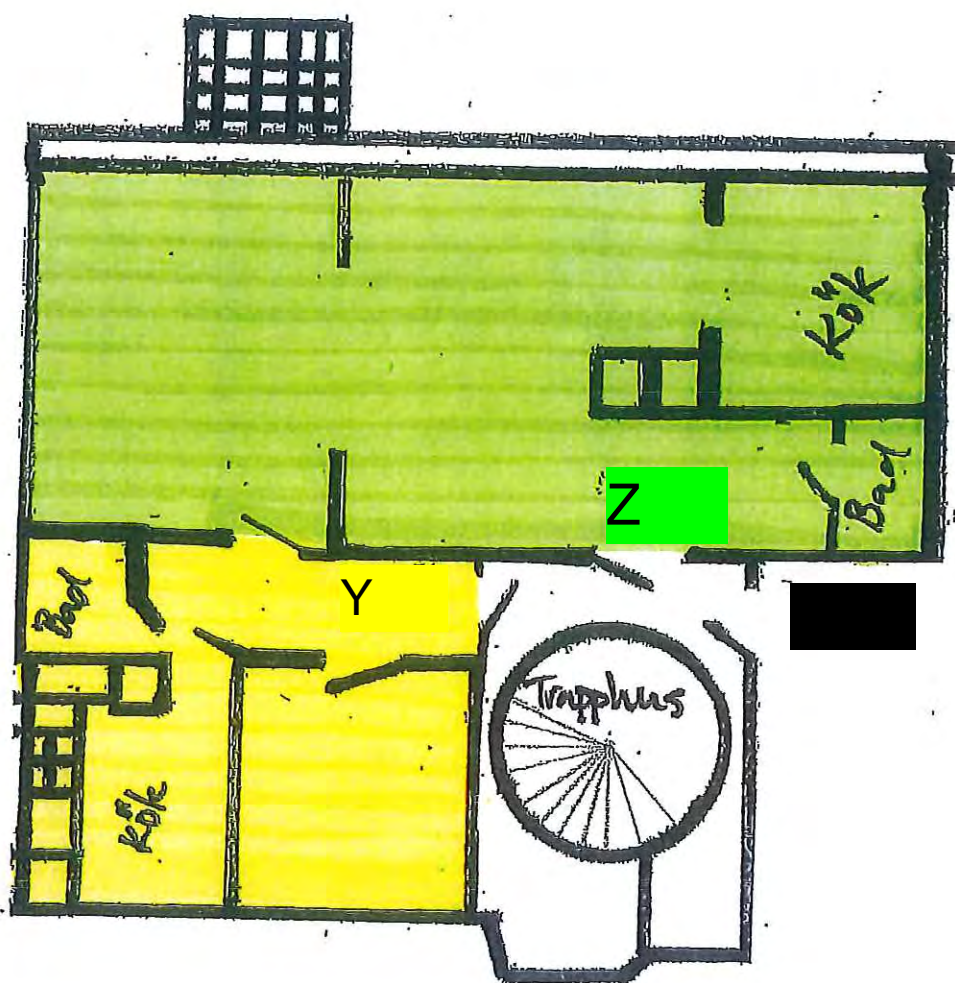
SVEA HOVRÄTT
020107

INKOM: 2018-04-25
MÅLNR: ÖH 7303-17
AKTBIL: 17



Bilaga B

Efter ombyggnationen



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2017-06-14
BESLUT
2017-07-05

Aktbilaga 38

Ärende nr	Rotel 2
9695-16	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande
Klas Heldesten och Anna-Lena Barth, övriga ledamöter

Protokollförare

Karola Lindblom

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

D 2

Sökande

Bosell Stockholm AB, 559000-9253
Box 38026, 100 64 Stockholm
Närvarande genom ombud och ställföreträdare

Ombud:

1. jur.kand. A.R.

2 advokaten C.J.

Ställföreträdare: M.L., Bosell Stockholm AB

Motpart

I.W.

Personligen närvarande samt genom ombud

Ombud: S.W.

Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

Saken

Förlängning av hyresavtal

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. I.W.

hyr enligt en kontraktshandling benämnd kontrakt nr 23/24 upprättad den 1

april 1996 ytor som är angivna som 1 + 2 rum och kök, 34 + 43 kvm på X. Bosell Stockholm AB (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet avseende bostadslägenhet nr Y till upphörande den 31 augusti 2016.

A.R./C.J.: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet avseende bostadslägenhet Y inte ska förlängas efter den 31 augusti 2016 och att I.W. ska åläggas att flytta från lägenheten.

S.W.: Yrkandet bestrids. I.W. begär i andra hand tre månaders uppskov med avflyttningen, räknat från månadsskiftet närmast efter beslut.

A.R./C.J.: De av W. förhyrda lägenheterna enligt kontraktet nr 23/24 avser två lägenheter. Lägenheterna har separata ingångar från trapphuset, egna kök och badrum. W. som bott i huset länge och arbetat som fastighetsskötare hyrde ursprungligen en av lägenheterna, den större lägenheten med två rum. I mitten av 1990-talet fick han tillstånd av tidigare fastighetsägaren att hyra en ytterligare lägenhet invid den ursprungliga, den mindre lägenheten; en gemensam kontraktshandling upprättades avseende de två lägenheterna 23 och 24. Hyran har under åren förhandlats separat för de två lägenheterna. Lägenheterna har åsatts två separata nummer i lägenhetsregistret, Y och Z. Förhållandena kompliceras av att W. tagit upp en vägg mellan lägenheterna så att den ursprungligen mindre av lägenheterna fått en anslutning till ytterligare ett rum som ingår i den ursprungligen större av lägenheterna. Enligt reglerna om lägenhetsregister ska lägenheterna numreras på visst sätt, med hänsyn till våningsplan och var lägenheterna ligger på våningsplanet räknat vänster från trappan. I.W. har genom att olovligen upplåta lägenheten nr Y åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet avseende den lägenheten skäligen inte bör förlängas. I lägenheten har under perioden 30 september 2011 - 8 september 2014 en L.F. varit folkbokförd och från den 14 augusti 2014 - 1 maj 2015 en R.O. Sedan den 12 juni 2015 och alltjämt är T.A. folkbokförd på lägenheten. När nuvarande hyresvärden Bosell Stockholm AB förvärvade fastigheten D 2 i april 2015 erhöles inte information om att I.W. av en tidigare ägare skulle ha

erhållit tillstånd att sammanfoga lägenheterna Y och Z. Ingen skriftlig dokumentation fanns tillgänglig som klargjorde detta. Hyresvärden är därmed inte bunden av den tidigare fastighetsägarens tillstånd för I.W. att sammanfoga de båda lägenheterna och det åligger därmed I.W. att återställa rumsindelningen för de båda lägenheterna i enlighet med den ursprungliga planlösningen och avflytta från den uppsagda lägenheten. W. har den andra lägenheten som bostad och saknar behov av två lägenheter, medan värden önskar friställa den uppsagda lägenheten för att efter renovering upplåta den för boende.

S.W.: Det är riktigt att W. fick tillstånd att hyra ytterligare en lägenhet och ta upp en passage mellan lägenheterna, och detta borde nya fastighetsägaren insett och är därmed bunden av. Lägenheterna har således förenats till en brukningsenhet. Under alla omständigheter har W. inte upplåtit mer än del av den ursprungligen större lägenheten (W. själv brukar den ursprungligen mindre av lägenheterna och det genom passagen åtkomliga rummet som hör till den ursprungligen större av lägenheterna och det är resten av den ursprungligen större lägenheten som han upplåtit till en inneboende, jfr aktbil. 22-24). Hyresvärden har för övrigt lämnat felaktiga uppgifter till Lantmäteriet om lägenhetsnummer så det är oklart om uppsägningen kan betraktas som giltig. I.W.s inneboende, T.A., disponerar hall, kök, badrum och sovrum, medan I.W. själv disponerar vardagsrummet i Lgh Z samt hela Lgh Y enligt Lantmäteriets beslut om hur lägenheterna ska numreras grundat på uppgifter från fastighetsägaren. En företrädare för Bosell Stockholm AB besiktade lägenheterna i april 2015 och kunde då konstatera att lägenheterna var sammanslagna till en brukningenhet. Tillståndet till sammanslagningen som lämnats av den tidigare hyresvärden P.R., jfr aktbil 27, utgör inte ett avtalsvillkor och är inte heller att betrakta som ett sidoavtal. Det kan därmed inte vara applicerbart på bestämmelserna i 7 kap jordabalken och därmed anses vara ogiltiga mot ny ägare av fastigheten. För att 7 kap jordabalken ska vara applicerbar, borde Bosell i Stockholm AB ha agerat i april 2015 vid förvärvet av fastigheten.

Diskussion förs, och det konstateras att det saknas förutsättningar för förlikning.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet avslutas med beskedet att beslut i ärendet kommer att meddelas onsdagen den 28 juni 2017 kl.14.00, sedermera framflyttat till den 5 juli 2017, kl 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fatar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 28 juni 2017 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan, varför hyresförhållandet består på samma villkor som tidigare.

Skälen för hyresnämndens beslut

W. hyrde enligt kontraktshandlingen från 1996 i en och samma handling upptagna två lägenheter med nr 23 och 24. Bara det förhållandet att två kontrakt tas upp i en och samma kontraktshandling föranleder inte att det med nödvändighet rör sig om en sammanslagen brukningsenhet som ska betraktas som en lägenhet.

Av uppgifterna i ärendet framgår emellertid att W. också hade fått tillstånd av tidigare fastighetsägaren att ta upp en passage mellan lägenheterna, och att han också gjort det och sedan 20 år brukat de förhyrda ytorna som en brukningsenhet. Av uppgifterna i ärendet får anses framgå att W. uppfattat det som att han hyrt lägenheterna som en brukningsenhet och utredningen visar inte att det vid något tillfälle klargjorts för W. att det skulle vara på annat sätt. Vid dessa förhållanden ligger det närmast till hands att betrakta lägenheterna som genom passagen förenats med varandra som en brukningsenhet, alltså ett hyresavtal avseende en lägenhet som också måste sägas upp som en lägenhet. Att hyrorerna förhandlats som om det vore två

lägenheter ändrar inte denna bedömning, inte heller att enheten i lägenhetsregistret åsatts två lägenhetsnummer, det framgår av handlingarna att beslutet om detta grundats på fastighetsägarens uppgifter, och detta påverkar inte den civilrättsliga bedömningen av om uthyrningen avser en eller två lägenheter.

Bosell Stockholm AB som förvärvade fastigheten för några år sedan kände, enligt uppgift som det inte finns anledning ifrågasätta, inte till att det fanns en överenskommelse mellan W. och tidigare fastighetsägare om möjligheten att ta upp en passage mellan lägenheterna. En förvärvare måste emellertid i en sådan här situation när det är ett kontrakt som upptar två lägenheter som ligger bredvid varandra räkna med att det finns en överenskommelse om att ta upp en passage, och bör undersöka sakerna närmare. Hade detta gjorts på ordentligt sätt hade fastighetsägaren upptäckt de rätta förhållandena. Att fastighetsägaren inte känt till överenskommelsen att det tagits upp en passage mellan lägenheterna som därigenom förenats med varandra är alltså heller ingenting som bör påverka bedömningen.

Hyresnämnden kommer alltså fram till att det som W. förhyrt är en brukningsenhet, en lägenhet, som endast kan sägas upp som en lägenhet. Till detta kan läggas att den uppsägning som hyresvärden gjort talar inte om lägenhet nr 23 eller 24 som det står i kontraktet utan om lägenhet nr Y och det är allt annat än klart vad som avsetts därmed bl.a. för att fastighetsägaren verkar ha anmält till Lantmäteriet lägenhetsnummer som inte stämmer vid korrekt tillämpning av reglerna om åsättande av lägenhetsnummer i lägenhetsregistret. Uppsägningen uppfyller således under alla omständigheter inte kraven på tydlighet som måste ställas på en uppsägning av ett bostadshyresavtal.

Det kan vidare tilläggas att även om lägenheterna skulle ses som två separata lägenheter så verkar W. ha upplåtit endast del av det som ursprungligen var den större lägenheten. Han har alltså inte till annan upplåtit någon av lägenheterna för självständigt brukande, utan han har upplåtit del av den ena lägenheten till en inneboende, vilket inte kräver hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd (jfr 12 kap. 40 § jordabalken). W. har också förklarat att han har fortsatt behov av

hela de förhyrda ytorna då han av egna skäl önskar dela del av sin bostad med inneboende som hjälper honom och utgör visst sällskap; enligt hyresnämnden får dessa uppgifter godtas och enligt nämnden väger de över hyresvärdens intressen.

Sammanfattningsvis bedömer hyresnämnden att det inte finns förutsättningar för att att det rådande hyresförhållandet mellan parterna ska upphöra, varför hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan och fastställer att hyresförhållandet består på oförändrade villkor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 26 juli 2017)

Karola Lindblom

Protokollet uppvisat 2017-07-05

Sammanträdet pågick kl.14.00-15.00