



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2019-01-11
Stockholm

Mål nr
ÖH 10844-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2018-10-26 i ärende nr 2015-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

J.(tidigare K.)S.,

Motpart

Malmö Cityfastigheter AB, 556628-5762
Stortorget 25
211 34 Malmö

Uppgivet ombud: Fastighetsjuristen A.L.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.
 2. Hovrättens beslut den 28 november 2018 om inhibition ska inte längre gälla.
J.S. är därmed skyldig att flytta genast.
 3. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge J.S. haft rätt att bo kvar i lägenheten.
-

Dok.Id 1461500

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDE I HOVRÄTTEN

J.S. har yrkat att hovrätten ska avslå Malmö Cityfastigheter AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

PARTS TALAN

J.S. har anfört att han inte blivit delgiven handlingarna i hyresnämnden och att hyresvärdens talan därför ska avslås.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Frågan om delgivning

Av hyresnämndens akt framgår att J.S. delgetts kallelse till förhandling den 10 oktober 2018 och handlingarna i ärendet genom kungörelsedelgivning. Det har funnits förutsättningar för att tillämpa kungörelsedelgivning och J.S. har således delgetts handlingarna och kallelse i behörig ordning.

Har hyresrätten förverkats?

Hyresvärden sade upp hyresavtalet den 31 maj 2018 för avflyttning den 1 september 2018. Avtalet skulle alltså upphöra den 31 augusti 2018. I uppsägningshandlingen angavs att J.S. vid flera tillfällen varit störande inom fastigheten och att han upplåtit lägenheten till annan utan tillstånd. Det var också dessa grunder som i ansökan till hyresnämnden anfördes som skäl för att hyresavtalet skulle upphöra. Hyresvärden gjorde i första hand gällande att hyresrätten förverkats och i andra hand att J.S. hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Under handläggningen i hyresnämnden åberopade hyresvärden som ytterligare grund för att hyresavtalet skulle upphöra att hyran för juli och augusti 2018 inte

hade betalats. Hyresvärden gav in och åberopade ett meddelande till socialnämnden om uppsägning på grund av försummade hyresbetalningar och en sådan underrättelse om möjligheten att få tillbaka hyresrätten som avses i 12 kap. 44 § jordabalken.

Såvitt framgått har någon uppsägning av hyresavtalet inte skett med anledning av hyresförsummelse och den eventuella senare uppsägning som gjorts på grund av betalningsförsummelser har inte följts av ett hänskjutande av tvisten till hyresnämnden i enlighet med 12 kap. 49 § första stycket jordabalken. Hyresnämnden har prövat förverkandefrågan med anledning av betalningsförsummelse inom ramen för det pågående ärendet.

När frågan om förlängning av hyresavtal prövas med tillämpning av 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken, alltså då hyresgästen påstås ha åsidosatt sina förpliktelser, är det möjligt för hyresvärden att i den pågående tvisten åberopa nya omständigheter till stöd för sin talan om att hyresavtalet ska upphöra.

Reglerna om förverkande av hyresrätten bygger på att hyresavtalet sägs upp med anledning av just det förhållande som föranleder förverkande. När det gäller dröjsmål med hyresbetalningen framgår detta bl.a. av 12 kap. 44 § jordabalken där det som en förutsättning för hyresgästens möjlighet att få tillbaka hyresrätten m.m. anges att hyresvärden har sagt upp hyresavtalet med anledning av dröjsmålet.

Det har alltså inte varit möjligt att inom ramen för förlängningstvisten föra talan om att hyresrätten förverkats med anledning av dröjsmål med hyran som inträffat efter det att hyresavtalet sagts upp och tvisten hänskjutits till hyresnämnden på grund av andra omständigheter. Hyresavtalet kan således i detta fall inte upphöra för att hyresrätten skulle ha förverkats.

Ska hyresavtalet upphöra?

Hyresvärden har som andrahandsgrund åberopat att J.S. åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas. Som nyss

nämnts, är det möjligt att inom ramen för en sådan talan åberopa nya omständigheter. Frågan om hyresavtalet ska upphöra på grund av hyresförsummelse kan alltså prövas i målet.

Vid sammanträdet i hyresnämnden den 10 oktober 2018 anförde hyresvärden att J.S. hade underlåtit att betala hyra även för september och oktober och att hyresskulden uppgick till 27 156 kr. Uppgiften om att hyran för juli-oktober 2018 inte betalats framgår av nämndens beslut. J.S. har inte invänt mot uppgiften, som han har fått del av. Hovrätten lägger därför uppgiften till grund för bedömningen.

Hovrätten konstaterar att J.S. under en längre tid inte har betalat någon hyra alls och att en betydande hyresskuld uppstått. Han har härigenom i så hög grad åsidosatt sina förpliktelser att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Överklagandet 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 hovrättsrådet Kazimir Åberg, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles.



HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

**PROTOKOLL med
BESLUT**
2018-10-26

Aktbilaga 22
Ärende nr
2015-18

Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Paula Lundberg
Övriga ledamöter: Mats Andersson och Elisabeth Andersson

Protokollförare

Paula Lundberg

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

XX

PARTER

Sökande

Malmö Cityfastigheter AB, 556628-5762
Stortorget 25
211 34 Malmö

Ombud: A.L.

Motpart

K.S.,

Saken

Förlängning av hyresavtal

Det är upplyst att hyresvärden inte erhållit någon hyresbetalning.

Vid fortsatt enskild överläggning fattas följande

Dok.Id 87183

Postadress Box 4287 203 14 Malmö	Besöksadress Hovrättstorget 1	Telefon 040-35 34 00 E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se www.hyresnamnden.se	Telefax -	Expeditionstid måndag – fredag 08:00–16:00
-----------------------------------------------	-----------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	---------------------------------------------------------

BESLUT

1. Hyresavtalet mellan Malmö Cityfastigheter AB och K.S. har upphört den 31 augusti 2018.
2. K.S. ska genast avflytta från lägenhet XX i Malmö. K.S. kan annars bli avhyst på egen bekostnad. Beslutet om åläggande för K.S. att flytta får verkställas även om det inte vunnit laga kraft.
3. För tiden efter det att avtalet upphörde ska de hyresvillkor – med undantag för uppsägnings och hyrestid - som gällde omedelbart före den 1 september 2018, tillämpas.

Parternas talan

Malmö Cityfastigheter AB har yrkat att hyresavtalet mellan parterna har upphört att gälla vid tidpunkt till vilken uppsägning har skett, att K.S. ska åläggas att avflytta från lägenheten enligt 13 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och att hyresnämndens beslut ska kunna verkställas utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft.

K.S. har inte inställt sig till nämndens sammanträde och han har inte heller på annat sätt hörts av.

Hyresvärden har åberopat i första hand att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden har gjort gällande att hyresgästen i vart fall har åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet ska upphöra att gälla eller att det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller i övrigt är oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör. Till stöd för talan har huvudsakligen anförts följande. K.S. har vid upprepade tillfällen och trots skriftlig anmodan att vidta rättelse betett sig på ett sätt som har medfört störningar för andra boende i omgivningen. Han tillställdes en rättelseanmaning den 12 april 2018. Kopia av rättelseanmaningen skickades till socialnämnden i Malmö kommun. Den 31 maj 2018 sade Malmö Cityfastigheter AB

upp hyresavtalet. Som grund för talan görs även gällande obetalda hyror. Hyrorna för juli och augusti 2018 är obetalda.

Bevisning

Hyresvärden har åberopat skriftlig bevisning.

Hyresnämndens bedömning

Även om K.S. inte bemött hyresvärdens uppgifter i sak, såvitt avser påståenden om störningar, kan hyresnämnden inte utan vidare lägga hyresvärdens uppgifter därom till grund för bedömningen utan hyresvärden måste fullgöra sin bevisbörda för att uppgifterna om störningar ska kunna ligga till grund för ett bifall av talan i den delen.

Eftersom bevisning inte åberopats om störningar, kan sådana inte anses ha visats föreligga.

En av hyresgästens viktigaste förpliktelser gentemot hyresvärden är att betala hyran i rätt tid. I ärendet har påståtts att hyrorna för juli och augusti är obetalda. Det är gäldenären som har bevisbördan för att betalning har skett. Något påstående om betalning finns inte i ärendet.

Hyresvärden har i första hand gjort gällande att hyresrätten är förverkad. Enligt 12 kap. 42 § första stycket första punkten är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen. Vid tillfället för de sena hyrorna var hyresgästens hyresavtal redan uppsagt och ärendet var hänskjutet till hyresnämnden. Hyresnämnden har den 19 september 2018 beslutat att hyresgästen genom kungörelse ska delges handlingarna i ärendet. I vart fall den 4 oktober 2018 är hyresgästen delgiven underrättelse till bostadshyresgäst om möjligheten att få tillbaka hyresrätten fastän hyran inte betalats i tid. Socialnämnden har erhållit meddelande om uppsägning och anledningen till denna. Skyddsreglerna för hyresgäst har således iakttagits. Hyresgästen har inte betalat de obetalda hyrorna; tvärtom är numera även hyrorna för september och oktober 2018 obetalda.

Det som ligger hyresgästen till last är inte av ringa betydelse.

Hyresrätten är förverkad. Hyresavtalet ska således inte förlängas. Hyresvärdens talan ska bifallas i angiven del.

Hyresvärden har yrkat att hyresgästen ska åläggas att flytta. Om hyresnämnden bifaller en hyresvärds talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla kan hyresnämnden med tillämpning av bestämmelsen i 13 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt när lägenheten ska lämnas. Skäl finns att bifalla talan i denna del.

Hyresvärden har vidare yrkat att beslutet om att ålägga hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte vunnit laga kraft. Enligt ovan nämnda lagrum får hyresnämnden, om avtalat upphör på den grunden att hyresrätten är förverkad och hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet att ålägga hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte vunnit laga kraft. Eftersom hyror är obetalda finns skäl att bifalla hyresvärdens talan även i denna del.

HUR MAN ÖVERKLAGAR: se **Bilaga**.

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 16 november 2018.

Protokollförare