



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2019-03-13
Stockholm

Mål nr
ÖH 6625-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2018-06-14 i ärende nr 4542-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Handelsbolaget Länna 1:6, 916897-1787
Box 37
513 21 Fristad

Ombud: Advokaten P.O.S.

Motpart

L.S.,

Ombud: Jur.kand. A.H.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår L.S. avvisningsyrkande.
2. Hovrätten avvisar Handelsbolaget Länna 1:6:s begäran om förhör med T.N. och syn.
3. Hovrätten avslår Handelsbolaget Länna 1:6:s begäran om muntlig förhandling.

Dok.Id 1447670

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 08:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

4. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Handelsbolaget Länna 1:6:s talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 januari 2018.
 5. L.S. medges uppskov med att flytta till och med den 15 juni 2019. Hon är skyldig att flytta den 15 juni 2019.
 6. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge L.S. har rätt att bo kvar i lägenheten.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Handelsbolaget Länna 1:6 (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden. Hyresvärden har begärt att muntlig förhandling ska hållas samt åberopat förhör med ställföreträdaren T.N. och begärt syn.

L.S. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. Hon har begärt att målet ska avgöras efter skriftlig handläggning samt att förhöret och begäran om syn ska avvisas. Hon har vidare yrkat att talan vad gäller de påstådda hyresförseningarna ska avvisas. För det fall hyresavtalet kommer att upphöra har hon yrkat uppskov med att flytta i ett år räknat från hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett uppskov med att flytta t.o.m. den 15 juni 2019, vid vilken tidpunkt L.S. ska åläggas att avflytta.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit det som de anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till i huvudsak följande.

Hyresvärden

Vid sin bedömning har hyresnämnden inte beaktat att det i hyran för den anvisade ersättningslägenheten ingår flera nyttigheter än för provningslägenhetens hyra. Hyran för provningslägenheten är en s.k. kallhyra, medan det i ersättningslägenhetens hyra ingår kostnader för värme, vatten och fiberuppkoppling samt parkeringsplats och tillgång till uteplats med trädgård. Årshyran för den anvisade lägenheten uppgår till cirka 3 500 kr per kvadratmeter och motsvarande kallhyra till uppskattningsvis 3 000 kr per kvadratmeter. Denna hyra är inte oskäligt hög i förhållande till likvärdiga bostadshyresrätter som annonseras på orten. Det ska även beaktas dels att L.S. ansett sig ha råd med ersättningslägenheten, dels att det med hänsyn till hennes betalningsanmärkningar och pågående skuldsanering varit förenat med svårigheter att anvisa henne en lägenhet.

Vidare har L.S. betalat elräkningen för sent vid några tillfällen. Elkostnaden utgör en integrerad del av hyresavtalet och för sent erlagd betalning ska anses som försenad hyresbetalning.

Förhöret med bolagets ställföreträdare T.N. avser prövningslägenheten, den anvisade ersättningslägenheten och bakgrunden till uppsägningen. Begäran om syn omfattar prövningslägenheten och den anvisade lägenheten. Såväl förhöret som synen är åberopade till styrkande av att den anvisade lägenheten utgör en godtagbar ersättningslägenhet.

Det beviljade bygglovet förfaller i och med utgången av juni 2019. Huset måste därför vara tömt till den 15 juni 2019.

L.S.

Kvadratmeterhyran för prövningslägenheten, exklusive parkeringsplats, motsvarar 988 kr. Normhyran enligt 1991 års SABO-kurva för prövningslägenheten, utan parkeringsplats, motsvarar 866 kr per kvadratmeter. Den anvisade lägenheten har enligt samma beräkning, utan att parkeringsplats räknas in, en normhyra om 3 444 kr per kvadratmeter. Enligt 1991 års SABO-kurva motsvarar normhyran 2 706 kr per kvadratmeter. Hyresvärden gör gällande att hyran för den anvisade lägenheten, utan nyttigheterna, motsvarar en kvadratmeterhyra om ca 3 000 kr. Detta motsvarar en normhyra om 2 357 kr per kvadratmeter enligt 1991 års SABO-kurva. Hyran för den anvisade lägenheten överstiger väsentligt hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Den anvisade lägenhetens hyra överstiger också presumerade hyror för nyproduktion. Den anvisade lägenheten kan därför inte anses godtagbar.

Det bestrids att hon har en pågående skuldsanering. Den betalningsanmärkning som hon har är inte ett hinder för att en stor hyresvärd inom allmännyttan i Uppsala skulle godta henne som hyresgäst.

Det av hyresvärden åberopade förhöret och synen bör avvisas eftersom bevisningen är obehövlig.

De av hyresvärden påstådda betalningsförseningarna kan inte göras gällande i hovrätten som första instans. Förseningarna förnekas och har i vart fall berott på bristande uppgifter från hyresvärdens sida.

UTREDNING

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Parterna har därutöver åberopat uppgifter om lägenheter på orten att tjäna som jämförelsematerial. Hyresvärden har vidare åberopat viss skriftlig bevisning till styrkande av att L.S. har betalat elräkningar för sent.

HOVRÄTTENS SKÄL

Frågan om avvisning

Mål som överklagas från hyresnämnd till Svea hovrätt handläggs enligt 52 kap. rättegångsbalken (se 2 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Kapitlet innehåller inte någon begränsning av parts möjligheter att i hovrätten åberopa nya omständigheter. L.S. yrkande om avvisning av de av hyresvärden i hovrätten åberopade betalningsförseningarna ska därför avslås.

Frågan om hyresavtalets upphörande

Det är mellan parterna ostridigt att huset ska rivs. Hyresavtalet ska i ett sådant fall upphöra, såvida det inte är oskäligt mot hyresgästen att så sker (12 kap. 46 § första stycket 3 jordabalken). Utgångspunkten är att om hyresgästen inte själv har möjlighet att ordna med annat boende och hyresvärden inte kan erbjuda hyresgästen en bostad med vilken hyresgästen skäligen kan låta sig nöja så förlängs hyresavtalet.

Bedömningen av om hyresgästen skäligen kan nöja sig med den av hyresvärden anvisade lägenheten ska vara objektiv med beaktande av alla relevanta omständigheter, såsom hyresgästens ålder och särskilda bostadsbehov, husens läge samt lägenheternas storlek och utrustning. Det kan dock inte krävas alltför stora likheter mellan hyran för respektive lägenhet. Hyresgästen kan därför behöva godta en inte oväsentligt högre hyra för en bostad som annars är tillfredsställande. I vissa undantagsfall kan det

emellertid finnas anledning att särskilt beakta hyresgästens intresse av en fortsatt låg hyra. (Se SOU 1966:14 s. 160 och s. 210). Det torde få förutsättas att hyran för den erbjudna lägenheten i huvudsak inte överstiger bruksvärdeshyran (jfr Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, 11:e uppl., 2015, s. 477).

Hovrätten delar hyresnämndens bedömning att den anvisade lägenheten sett till yta och läge är att anse som en godtagbar ersättningslägenhet.

Mellan parterna råder oenighet kring huruvida hyran för den anvisade lägenheten är skälig enligt bruksvärdesregleringen i 12 kap. 55 § jordabalken. Båda parter har åberopat jämförelsematerial till stöd för sin ståndpunkt. Hyresnämnden har avslagit hyresvärdens upphörsyrkande med motiveringen att månadshyran för den anvisade lägenheten väsentligen överstiger bruksvärdet för motsvarande lägenheter. Nämnden har emellertid inte utlätit sig om vilket bruksvärde som den erbjudna lägenheten uppskattningsvis betingar. L.S. har inte gjort gällande att hon saknar ekonomiska förutsättningar att betala hyran för den erbjudna lägenheten.

Hovrätten noterar vidare att i hyresnämndens protokoll har antecknats att hyresvärden ”kan tänka sig att erbjuda L.S. flyttkostnadsersättning och hyra under en viss tid”.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten att L.S. bör låta sig nöja med den erbjudna lägenheten (jfr BD 234/1987). Det är därför inte oskäligt mot L.S. att hyresavtalet upphör. Hyresnämndens beslut ska följaktligen ändras.

Vid den bedömning som hovrätten gjort är de omständigheter som hyresvärden avser styrka med åberopat förhör och syn utan betydelse i målet. Denna bevisning ska därför avvisas (35 kap. 7 § 1 rättegångsbalken). Det saknas därmed anledning att hålla muntlig förhandling, varför begäran om det ska avslås.

Mot bakgrund av att det beviljade bygglovets förfall i och med utgången av juni 2019, vilket L.S. inte bestridit, finner hovrätten att uppskov med att flytta inte ska beviljas för längre tid än vad hyresvärden medgett.

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 Maj Johansson samt tf. hovrättsassessorn Clara Cederberg, referent.



HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2018-06-04

Aktbilaga 40

BESLUT
2018-06-14

Ärende nr	Rotel 2
4542-17	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Hans G Johansson (ordförande), ledamöterna Roger Kjettselberg och Börje Hallberg

Protokollförare

Handläggare Ulrika Johansson

Plats för sammanträde

Ladan vid Länna gård

Fastighet/Adress

Sökande

HB Länna 1:6, 916897-1787
Box 37
513 21 Fristad

Ombud: advokat P.O.S.

Biträdd av T.N., ställföreträdare adress
som bolaget

Motpart

L.S.,

Ombud: jur.kand. A.H.

Biträdd av I.S. adress som
ombudet

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 73679

Postadress
Box 40, 721 04
Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22,
Västerås

Telefon
021-31 05 90
E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.hyresnamnden.dom.se

Telefax
021- 12 01 75

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:30

Det föreligger inget hinder mot att hålla dagens sammanträde.

Det antecknas att tidigare sammanträde i ärendet hölls den 12 februari 2018, varvid nämnden(hyresrådet Hans G Johansson, ledamöterna Margareta Ärlebrand och Tommy Ahlborg) lämnade ett förlikningsförslag, vilket förkastades av HB Länna 1:16.

HB Länna 1:6 yrkar i enlighet med ansökan och tidigare protokoll, att hyresnämnden ska fastställa att hyresavtalet mellan hyresvärden och L.S. beträffande en bostadslägenhet om 2 rok i fastigheten XX ska anses ha upphört den 31 januari 2018. Vidare yrkas ett avflyttningsåläggande jämlikt 13 a § lagen om arrende- och hyresnämnder.

L.S. bestrider yrkandet i enlighet med ansökan och tidigare protokoll. Om hyresnämnder finner att avtalet ska upphöra yrkas uppskov med avflyttningen till den 31 januari 2020.

HB Länna 1:6 uppger att de kan medge uppskov med avflyttning till den 31 augusti 2018. Grunden för yrkandet är detsamma som i ansökan och tidigare protokoll, att fastigheten är i dåligt skick och kommer att rivas. Det är inte ekonomiskt försvarbart att påkosta någon reovering. Fastigheten är dåligt isolerad och det förekommer fukt- och mögelskador. Istället kommer det att byggas parhus med sex nya lägenheter. De har till hyresgästen anvisat ett antal lägenheter bland annat en lägenhet om ett rok 27 kvm vid XX. Denna lägenhet ligger på landet och kan tillse hyresgästens önskemål om att ta med sig sina två katter. Lägenheten har ett bättre läge än den i XX, eftersom den ligger fem minuters resväg från Gränby centrum och bussen stannar utanför fastigheten. Den anvisade lägenheten är godtagbar och det är inte oskäligt mot L.S. att hyresavtalet upphör.

L.S. uppger att grunden för bestridande är detsamma som i tidigare protokoll. Rivning av fastigheten är inte nära förestående och av den anledningen är det ingen brådska för L.S. att avflytta. Den av hyresvärden erbjudna lägenheten har en hyra om 7 900 kr, vilket är en stor skillnad mot vad hyresgästen

betalar idag. I dag har hyresgästen en hyra om 2 950 kr. Även boytan är mindre, mot vad hon har idag. L.S. har själv sökt ett stort antal lägenheter, men eftersom hon inte stått i någon kö en längre tid hamnar hon långt ned i turordningen. Det finns inga skulder och den anmärkning hon har hos kronofogdemyndigheten försvinner den 4 september 2020. L.S. accepterade nämndens förlikningsförslag vid det tidigare sammanträdet. Hon har även bott ca 15 år vid fastigheten och i den nuvarande lägenheten sedan år 2011. L.S. genomgår för närvarande en cancerbehandling och har behov av trygghet i boendet.

HB Läanna 1:6 uppger att utsättning runt fastigheten är gjort och att det är fel att påstå att rivning inte är nära förestående. Det finns rivningslov och bygglov. Anledningen till att L.S. har en lägre hyra beror på att fastigheten är rivningsfärdig. Hyran för lägenheten i XX är väl i nivå med nyproducerade hyresrätter och dessutom är den hyran en varmhyra, vilket inte hyran för L.S. lägenheten är. Det som tidigare nämnts att lägenheten i XX kommer att omfattas av privatuthyrningslagens regler, vilket i sådant fall skulle innebära att hyresgästen inte får något besittningsskydd stämmer inte. Uthyrningen sker enligt hyreslagens regler. För tillfället är lägenheten vid XX inte tillgänglig till uthyrning, men den var det vid tidpunkten för det förra sammanträdet. Hade L.S. tackat ja hade hon fått lägenheten. Det yrkas informellt en höjning av hyran för L.S. lägenhet idag om 650 kr i månaden då nuvarande månadhyra inte motsvarar bruksvärdet.

L.S. uppger att hon inte förnekar att fastigheten är i dåligt skick. De lägenheter hon söker och står på kö till har en hyra mellan 5 000 till 9 000 kr i månaden och alla lägenheter är större än 27 kvm. Hon kommer att få svårigheter med att möblera och kommer att vara tvungen att magasinera vissa möbler. Inom snart kommer hon att operera sina knän och behöver då en inne rollator tillsammans med de andra handikappanpassade hjälpmedel hon har i badrum och sovrum. När hon genomgår sin cellgiftsbehandling får hon inte åka kommunalt på grund av att immunförsvaret är nedsatt. I hyreskontraktet beträffande XX står ingenting om att hyresgästen har besittningsskydd.

Hon gör inte längre gällande att rivning och nyproduktion av nya bostäder är nära förestående.

HB Läanna 1:6 uppger att de kan tänka sig att erbjuda L.S. flyttkostnadsersättning och hyra under en viss tid.

Hyresnämnden håller enskilda samtal med parterna. Det antecknas att det inte föreligger några förutsättningar för förlikning.

Hyresnämnden antecknar att HB Läanna 1:6 frånfaller partsförhör med T.N. samt att L.S. frånfaller förhör med sig själv.

Sammanträdet med besiktning, som pågick kl. 13.30–16.10, förklaras avslutat med besked att beslut kommer att meddelas den 11 juni 2018 kl. 14.00.

Det antecknas att båda ombuden vill få beslutet per e-post.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSE

Med anledning av arbetsanhopning flyttas beslutsdatumet fram till den 14 juni 2018 kl. 14.00.

Efter enskild överläggning meddelar hyresnämnden följande

BESLUT(att meddelas 2018-06-14 kl.14.00)

Ansökan avslås med följd att hyresavtalet förlängs på oförändrade hyresvillkor fr.o.m. den 1 februari 2018.

Skäl

Tillämplig lagbestämmelse

Av 12 kap 46 § första stycket punkt 3 jordabalken(JB) framgår att hyresavtalet ska upphöra om huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden konstaterar att tvist endast föreligger om den anvisade bostaden i XX är godtagbar eller inte. Inledningsvis finner nämnden anledning påpeka att den omständigheten att den tidigare anvisade bostaden vid tidpunkten för nämndens besiktning inte är tillgänglig för uthyrning saknar betydelse för nämndens bedömning

om nämnda bostad ska anses vara anvisad och godtagbar. Nämnden finner vidare utrett att den anvisade lägenheten har ett besittningsskydd.

Den lägenhet som en hyresvärd har anvisat och varmed hyresgästen skäligen ska nöja sig med ska tolkas objektivt med beaktande av samtliga relevanta omständigheter såsom hyresgästens ålder, särskilda bostadsbehov, husens läge, lägenheternas storlek och utrustning. Beträffande hyrans storlek kan överensstämmelse inte fordras och hyresgästen kan bli nödsakad godta inte oväsentligt högre hyra för en bostad som vid prövningen i övrigt får anses nöjaktig (HLS s.210). Det torde få förutsättas att hyran för den erbjudna lägenheten i huvudsak inte överstiger bruksvärdet. Att hyresgästen inte har råd att hyra den erbjudna lägenheten kan medföra att lägenheten inte kan anses godtagbar (Hyreslagen, en kommentar 11:e upplagan, Holmqvist/Thomsson, s 477).

Beträffande den anvisade lägenheten gör hyresnämnden den bedömningen att den har högre bruksvärde och ett närmare läge till centralorten Uppsala än prövningslägenheten. Den omständigheten att den anvisade lägenheten är något mindre till yta och inte har samma tillgång till biutrymmen som prövningslägenheten påverkar inte hyresnämndens bedömning om godtagbarhet. Utifrån nu nämnda parametrar anser nämnden att den anvisade lägenheten får anses godtagbar. När det gäller månadshyran för den anvisade lägenheten överstiger den väsentligt månadshyran för prövningslägenheten, vilket L.S. har anmärkt. Hyresnämnden konstaterar att månadshyran för den anvisade lägenheten motsvarar 3 500 kr per kvm, vilket bedöms väsentligen överstiga månadshyran för en motsvarande lägenhet i Uppsala centrum, såväl i de fall en fastighetsägare har bestämt inflyttningshyra som i de fall hyra har bestämts i förhandling med hyresgästföreningen. Med anledning av att månadshyran för den anvisade lägenheten väsentligen överstiger bruksvärdet för motsvarande lägenheter kan den anvisade lägenheten inte anses godtagbar.

Sammanfattningsvis anser hyresnämnden att det skulle vara oskäligt mot L.S. om hyresavtalet upphör. Ansökan ska därför avslås med följd av att hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast den 5 juli 2018

Ulrika Johansson
Protokollet uppvisat 2018-06-13/