



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020111

**BESLUT**  
2019-04-12  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 4451-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2018-04-17 i ärende nr 3310-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

J.P.

Ombud: Jur.kand. L.P. och jur. kand. M.L.  
Hyresgästföreningen  
Region Södra Skåne  
Box 17203  
200 10 Malmö

### Motpart

BoAktiv Landgången Kooperativ Hyresrättsförening, 769610-8476  
Sadelmakarebyn 6 C  
218 40 Bunkeflostrand

Ombud: L.M.  
Nybo Bostadsutveckling AB  
Gamla vägen 1  
370 43 Sturkö

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten BoAktiv Landgången  
Kooperativ Hyresrättsförenings talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla.

Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.

Dok.Id 1481915

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
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

### **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

J.P. har yrkat att hovrätten ska avslå BoAktiv Landgången Kooperativ Hyresrättsförenings talan i hyresnämnden eller i vart fall ge honom uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

BoAktiv Landgången Kooperativ Hyresrättsförening (föreningen) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras, men har medgett uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter en månad från hovrättens beslut.

### **PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden med följande förtydliganden. Föreningen gör inte gällande att hovrätten ska pröva något annat än huruvida J Peters åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). Åsidosättandet av förpliktelser har bestått i att Jörgen Peters inte deltagit i obligatoriskt arbete såsom matlag och storstädning. Det görs inte längre gällande att J.P. åsidosatt sina förpliktelser genom att underlåta att betala hyra i tid.

### **UTREDNING**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit förhandling. Förhöret i hyresnämnden med J.P. har spelats upp. Förnyade förhör under sanningsförsäkran har hållits med ställföreträdarna för föreningen M.M. och B.H. Därutöver har ställföreträdarna H.J. och J.J. hörts under sanningsförsäkran. F.G. har i hovrätten hörts som vittne under ed.

Som nya vittnen har E.B., S.B. och H.A.B. hörts. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

I hovrätten hörda personer har, utöver de uppgifter som lämnats i hyresnämnden, lämnat i huvudsak följande uppgifter.

M.M.: Alla som flyttar in i kooperativet deltar i en intervju med någon ur styrelsen. Vid den framgår tydligt att det är fråga om ett kollektiv och att man måste delta i gemensamt arbete såsom matlag samt att man bör vara med i andra arbetsgrupper. Det framgår även vid intervjun att man måste meddela styrelsen om man vill bli befriad från arbetet i matlaget. Det finns ingen skriftlig dokumentation om detta.

B.H.: Under våren 2017 fick hon rapporter om att J.P. inte deltog i arbetet i önskad omfattning och att det var stora problem. Styrelsen försökte få honom och F.G. att komma på samtal om detta men det lyckades inte. Problemen hade börjat redan under sommaren 2016 och sedan eskalerade det. Vid något tillfälle, efter att hon sett spring i köket på nätterna, skickade hon ett mail till J.P. och F.G. J.P. sökte sedan upp henne sent på kvällen, bultade på hennes dörr och var otrevlig. Trots varningar blev det inte bättre och en enig styrelse beslutade den 27 september 2017 att de skulle gå vidare med en uppsägning. Det var ett mail från J.P. och F.G. om att de inte längre tänkte delta i matlaget som var avgörande för beslutet. J.P. och F.G. var inbjudna till mötet men kom inte.

J.J.: Han har bott i kooperativet i sex till sju år och är styrelseledamot. När han flyttade in, fick han information om att det är mycket viktigt att man deltar i matlaget. Matlagen är självbestämmande och lägger upp arbetet på olika sätt. Vissa gemensamma regler sätts upp i en samordnande grupp för alla matlag, den s.k. mosgruppen. Över tid har det skiftat om det är tillräckligt att hushållet är representerat eller om alla personer i hushållet har arbetsplikt. Tonårsbarn förväntas dock inte delta i arbetet. Han har varit med i samma matlag som J.P. tidigare men inte under 2017. Det fungerade inte perfekt; de hade olika syn på vad som skulle lagas, men de hade det trevligt.

F.G.: Han flyttade in till J.P. i december 2013. Det var ingen som då informerade honom om reglerna och arbetet men han blev indelad i ett matlag.

Under 2017 var han och J i samma matlag. De deltog i arbetet vid samtliga tillfällen på ett eller annat sätt. J deltog efter förmåga. Vid något tillfälle kunde han inte vara med på grund av sin sjukdom. Det syns inte på J när han är sjuk

men han är sjukpensionär. När det gäller storstädningen 2017 utförde han och J.P.s trappstädning måndagen den 21 augusti 2017. Innebörden av meddelande per e- post som de skickade till styrelsen i september var att de inte skulle delta i arbetet den närmaste tiden. Det ska inte tolkas som att de inte alls ville delta men därefter blev de uteslutna och fick inte längre delta i arbetet.

H.J.: Hon är sammankallande i matlag nr 5 där J.P. och F.G.

Gardner ingick under 2017. Arbetet består i planering, inköp, matlagning och städning. Inhandlingen tar minst två timmar. Städningen är hennes uppgift och tar 1,5 timme. Köksarbetet tar 3-4 timmar varje dag de serverar mat, vilket är tre gånger under en vecka. Hennes uppfattning är att J.P. och F.G. uteblev från arbetet utan att meddela detta och att resten av matlaget fick göra deras jobb. Det blev ett ansträngt arbetsläge för övriga i matlaget. J.P. framförde aldrig att han uteblev på grund av sjukdom. Under 2017 deltog både J.P. och F.G. under den första veckan som matlaget ansvarade för matlagningen. Nästa tillfälle deltog de endast lite grand. Under tredje tillfället var det kaotiskt. J.P. var där men utförde inget arbete. Hon tror att F.G. hjälpte henne med att laga maten. När det gäller tillfället i maj minns hon att J.P. handlade köttet till fredagens måltid men minns inte om han deltog mer under den veckan. Hon minns inte om J.P. och F.G. deltog vid tillfället i september.

E.B.: Hon har bott i kooperativet i 2,5 år. Hon fick inte någon muntlig information om det gemensamma arbetet men fick en pärm om arbetsgrupperna. Det framgår dock inte där vad som är obligatoriskt eller hur man ska gå tillväga om man måste be om ledigt. Hennes uppfattning är att det räcker om en från varje hushåll deltar i matlaget. Hon var inte i samma matlag som J.P. men är av uppfattningen att han under 2017 deltog i arbetet efter bästa förmåga. Han serverade bl.a. mat och stod för inköpen. Under sommaren 2017 hjälptes J.P. och hon åt att lägga sten runt en plantering på den gemensamma gården. Detta var ett eget initiativ.

S.B.: Hon har varit sammankallande i mos-gruppen, som fattar övergripande beslut om matlagen och storstädning. Under sommaren 2017 skulle storstädningen äga rum under v. 33 (den 14–20 augusti). J.P. och F.G. hade antecknat



sig för att städa trapporna. Hon fick påminna J ett par gånger och fick till sist ett utbrott när allt var städat utom trapporna. Sista dag för städning var den 23 augusti och hon vet inte om trappstädningen blev utförd innan dess.

H.A.B.: Hon ingick i samma matlag som J.P. och F.G.

Vid första tillfället under 2017 deltog de båda helt i arbetet. Vid andra tillfället deltog de sparsamt och vid tredje tillfället inte alls. Vid det fjärde tillfället minns hon att J.P. ordnade kött till fondue men minns inte hur det var med närvaron i övrigt. J.P. och F.G. deltog inte i planeringen och det påverkade de andra i matlaget när de uteblev från matlaget. Det är hennes uppfattning att båda vuxna i ett hushåll ska delta. Det är inte riktigt att J.P. handlade vid varje tillfälle under våren 2017.

## HOVRÄTTENS SKÄL

### *Rättsliga utgångspunkter*

Av 1 kap. 4 § tredje stycket och 3 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt framgår att bestämmelserna om hyra i jordabalken ska tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i lagen om kooperativ hyresrätt. I 3 kap. 11 § första stycket samma lag finns särskilda bestämmelser om förverkande som gäller i stället för bestämmelserna i 12 kap. 42 § första stycket 4 och 7 jordabalken.

Därutöver finns enligt 3 kap. 11 § andra stycket i lagen om kooperativ hyresrätt ytterligare möjligheter att förverka en kooperativ hyresrätt jämfört med vad som gäller enligt jordabalken. Första punkten innehåller en bestämmelse som kompletterar 12 kap. 42 § första stycket 8 jordabalken. Den innebär att hyresrätten är förverkad om hyresgästen åsidosätter en skyldighet som följer av föreningens stadgar. Det måste dock vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Ett förverkande enligt denna punkt kan enligt lagförarbetena komma i fråga bl.a. om en kooperativ hyresgäst åsidosätter föreningens villkor om medverkan vid förvaltningen. Det krävs dock då att åsidosättandet innebär men av stor betydelse för föreningen. Ett annat exempel på när förverkande torde kunna komma i fråga är om en kooperativ hyresgäst

i en förening för allergiker med stadgevillkor om rökförbud trots tillsägelser struntar i förbudet. (Se prop. 2001/02:62 s. 147.) Överträdelse av stadgeföreskrifter kan leda till att hyresgästens besittningsskydd bryts (se 12 kap. 46 § jordabalken).

Om hyresrätten är förverkad på grund av sådant förhållande som avses i 3 kap. 11 § andra stycket 1, gäller enligt paragrafens tredje stycke vad som sägs i 12 kap. 43 § första stycket tredje meningen jordabalken. Det innebär t.ex. att hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om hyresvärden inte sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om att hyresgästen åsidosatt en avtalsenlig skyldighet.

När det gäller besittningsskyddet finns inte några särskilda bestämmelser i lagen om kooperativ hyresrätt. Det innebär att sedvanliga bestämmelser om besittningsskydd gäller för föreningens hyresgäster. (Se a. prop. s. 78 f.) Att en kooperativ hyresrättsförening utesluter en kooperativ hyresgäst ur föreningen innebär inte i sig att hyresgästen kan skiljas från hyresrätten (se a. prop. s. 59).

Om det i en förlängningstvist åberopas flera grunder för avtalets upphörande har hyresnämnden som huvudregel att först pröva frågan om förverkande, såvida inte hyresvärden godtar någon annan ordning (se Svea hovrätts beslut 2017-12-18 i mål nr ÖH 8504-17 med däri gjorda hänvisningar, jfr även Svea hovrätts beslut 2018-09-07 i mål nr ÖH 5157-18).

#### *Hovrättens bedömning*

Den fråga som hovrätten har att pröva är om J.P. har rätt till förlängning av hyresavtalet. Föreningen åberopade i hyresnämnden i första hand att den kooperativa hyresrätten är förverkad och i andra hand att J.P. åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresnämnden valde emellertid, med hänvisning till processekonomiska skäl, att först pröva föreningens andrahandsgrund. Eftersom hyresvärden inte uttryckligen godtagit en sådan ordning, borde hyresnämnden rätteligen ha prövat frågan om förverkande först. Att denna fråga skulle prövas enligt lagen om kooperativ hyresrätt saknar i detta sammanhang betydelse.

Föreningen har i hovrätten på uttrycklig fråga endast gjort gällande att rätt till förlängning är utesluten på grund av att J.P. åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Hovrättens prövning omfattar sålunda endast denna fråga och felet vid hyresnämnden saknar därmed betydelse i hovrätten.

Såsom redovisats i hyresnämndens beslut framgår av de särskilda villkoren i hyresavtalet tillsammans med föreningens stadgar att varje bomedlem efter bästa förmåga ska ansvara för sin del i den arbetsordning som föreningen eller husmötet bestämt när det gäller gemensam matlagning, skötsel av de gemensamma utrymmena, förvaltningsarbeten m.m. Hovrätten finner att det är ostridigt att de särskilda avtalsvillkoren avseende skyldigheter som åligger hyresgästen har diskuterats vid tillträdet och att föreningen fäst betydelse vid dessa villkor i egenskap av hyresvärd.

Föreningen har påstått att J.P. under 2017 åsidosatt sina skyldigheter genom att inte delta i gemensamma aktiviteter såsom matlag och storstädning. Parterna är överens om att deltagandet i dessa aktiviteter, till skillnad från deltagandet i andra arbetsgrupper i föreningen, är obligatoriska.

Vad beträffar deltagandet i gemensam matlagning har framgått att medlemmarna i den kooperativa föreningen är indelade i olika matlag. Varje matlag står var sjätte vecka för meny och matlagning avseende tre måltider. Av förhören i målet har framgått att arbetet består i att planera och göra meny, handla maten, tillaga den, diska och städa. Medlemmarna i matlaget bestämmer sinsemellan hur arbetet ska fördelas. Därutöver ingår det i matlagets uppgifter att städa de gemensamma utrymmena under veckoslutet innan nästa matlag tar över.

J.P. och F.G. var under våren 2017 indelade i samma matlag.

Uppgifterna från förhörspersonerna går isär när det gäller frågan om skyldigheterna att utföra arbete i matlaget låg på varje medlem för sig eller om det var tillräckligt att hushållet var representerat. Hemmavarande barn och ungdomar har i vart fall inte ansetts skyldiga att delta i matlag och städning. Det finns inte någon skriftlig

dokumentation från föreningen som ger klarhet i huruvida två personer i ett hushåll båda förväntas utföra lika mycket arbete i matlaget eller om det är hushållet som ska vara representerat.

Såväl J.P. som F.G. har uppgett att de på något sätt deltagit i arbetet i matlaget vid samtliga tillfällen under januari–september 2017, då de uteslöts ur föreningen, men att J.P. uteblev vid något tillfälle. H.J. och H.A.B., som ingått i samma matlag som J.P. och F.G., har i huvudsak bekräftat detta men gett uttryck för att arbetsinsatsen inte var tillräcklig och att övriga i matlaget fick utföra deras andel av arbetet. Uppgifterna om att J.P. skötte matinköp under 2017 motsägs inte av förhören med H.J. och H.A.B., även om den senare framfört att det inte skedde vid samtliga tillfällen under våren. Med hänsyn till att det inte kan anses stå klart att arbetsplikten i matlaget omfattade var och en i ett hushåll och då det inte kan anses visat att såväl J.P. som F.G. uteblivit från detta framstår det som tveksamt om J.P. kan anses ha uteblivit från det gemensamma arbetet i matlaget. Under alla förhållanden anser hovrätten att föreningen inte har visat att J.P. under våren 2017 uteblivit från arbetet i matlaget i sådan omfattning att han kan anses ha åsidosatt sina förpliktelser i föreningen.

När det gäller deltagandet i storstädningen sommaren 2017 har utredningen visat att föreningen bestämt att denna skulle äga rum under vecka 33, dvs. under tiden den 14–20 augusti, men att sista dag storstädningen skulle vara klar var den 23 augusti. Det har framgått att J.P. tillsammans med F.G. antecknat sig för att utföra städning i de gemensamma trapphusen. Såväl J.P. som F.G. har bekräftat att arbetet utfördes först efter tillsägelser men uppgett att arbetet utfördes måndagen efter den gemensamma städhelgen, dvs. före den dag som angetts som sista dag för att utföra städarbetet. Föreningen har inte genom sin bevisning motbevisat uppgifterna om att städningen utfördes och att den utfördes före den sista dagen. J.P. kan därmed inte anses ha åsidosatt sina förpliktelser i denna del.

Enligt hovrättens mening måste vidare det meddelande som J.P. och F.G. sände till styrelsen den 18 september 2017 tolkas utifrån det sammanhang som det skickats, i samband med en konflikt mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan hyresgästen. Av meddelandet framgår att de till följd av konflikten visserligen inte avser att delta, men att de därefter avser att återkomma. Det kan därför inte i sig ge stöd för att J.P. generellt motsatte sig att delta i det gemensamma arbetet. Den omständigheten att J.P. inte deltagit i det gemensamma arbetet efter det att han uteslutits ur föreningen kan, enligt hovrättens mening, inte heller läggas till grund för påståendet att han åsidosatt sina förpliktelser.

Sammantaget anser hovrätten att föreningen inte visat att J.P. åsidosatt sina förpliktelser i sådan omfattning att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Han har därför rätt till förlängning och föreningens talan ska avslås.

Någon ändring av hyresvillkoren har inte begärts. De ska därför gälla oförändrade.

---

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, Annika Malm, referent, och Göran Söderström.



HYRESNÄMNDEN I  
MALMÖ

**PROTOKOLL**  
2018-04-03  
**BESLUT**  
2018-04-17

Aktbilaga 42

Ärende nr 3310-17	Rotel 4
----------------------	---------

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Paula Lundberg (ordförande)  
Mats Andersson och Kickan Gustafsson

**Protokollförare**

Anita Malterius

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

[Redacted]

**Sökande**

BoAktiv Landgången Kooperativ Hyresrättsförening, 769610-8476  
Sadelmakarebyn 6 C  
218 40 Bunkeflostrand  
Närvarande genom ställföreträdare och genom ombud

**Ställföreträdare:** [Redacted], ordförande, och [Redacted], vice ordförande

**Ombud:** [Redacted]

Nybo Bostadsutveckling AB  
Gamla vägen 1  
370 43 Sturkö

**Motpart**

[Redacted]

Personligen närvarande och genom ombud

**Ombud:** [Redacted]

Hyresgästföreningen Södra Skåne  
Box 17203  
200 10 Malmö

**Övriga närvarande:**

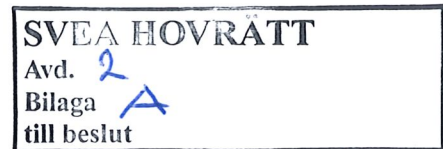
[Redacted], make till [Redacted]

[Redacted], vittne åberopad av [Redacted]

Närvarande per telefon, [Redacted] och [Redacted], vittne åberopade av [Redacted]

Dok.Id 83501

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



**Saken**

Förlängning av hyresavtal

\_\_\_\_\_ vidhåller yrkanden och grunder från sammanträdet den 14 februari 2018, aktbilaga 31, samt vad han anfört i ingiven bevisuppgift, aktbilaga 36 och förtydligar att förverkande görs gällande i första hand.

\_\_\_\_\_ vidhåller sin inställning från sammanträdet den 14 februari 2018 samt vad han anfört i ingiven bevisuppgift, aktbilagorna 40-41.

Härefter hålls på hyresvärdens begäran förhör under sanningsförsäkran med \_\_\_\_\_ och \_\_\_\_\_ i angiven ordning. Före förhören, som spelas in, avlägger \_\_\_\_\_ och \_\_\_\_\_ föreskriven försäkran samt erinras om försäkrans vikt och sin sanningsplikt.

Härefter hålls förhör under sanningsförsäkran med \_\_\_\_\_. Före förhöret, som spelas in, avlägger \_\_\_\_\_ föreskriven försäkran samt erinras om försäkrans vikt och sin sanningsplikt.

Härefter hålls upplysningsvis förhör med \_\_\_\_\_

Härefter hålls på hyresgästens begäran vittnesförhör med \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ och \_\_\_\_\_ i angiven ordning. Före förhören, som spelas in, avlägger \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ och \_\_\_\_\_ föreskriven vittnesed samt erinras om edens vikt och sin sanningsplikt.

Inget av vittnena begär ersättning.

Förhören förklaras avslutade.

**Parterna** slutför sin talan.

Parterna underrättas om att beslut kommer att meddelas tisdagen den 17 april 2018 kl. 11.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli och samma dag skickas till parterna.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 17 april 2018)

1. Hyresavtalet mellan BoAktiv Landgången Kooperativ Hyresrättsförening och [REDACTED] har upphört den 31 december 2017.
2. [REDACTED] medges uppskov med avflyttningen och ska senast den 31 juli 2018 avflytta från lägenheten med adress [REDACTED] i Bunkeflostrand, Malmö kommun. [REDACTED] kan annars bli avhyst på egen bekostnad.
3. För tiden efter det att avtalet upphörde eller så länge [REDACTED] har rätt att bo kvar, ska de hyresvillkor – med undantag för uppsägnings och hyrestid - som gällde omedelbart före den 1 augusti 2018, tillämpas.

*Parternas talan*

Hyresvärden har yrkat att hyresavtalet ska upphöra att gälla den 31 december 2017, till vilken tidpunkt uppsägning har skett, samt att [REDACTED] ska åläggas att avflytta från lägenheten. Hyresvärden har gjort gällande i första hand att hyresrätten är förverkad och i andra hand att hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Hyresgästen har bestritt ansökan och, för det fall talan bifalls, yrkat uppskov med avflyttningen i tre månader från det att lagakraftvunnet beslut finns i ärendet.



Hyresvärden har påstått att hyresgästen i hög grad åsidosatt sina förpliktelser, såvitt avser dels att utföra förvaltningsarbeten i fastigheten, dels att delta i och främja föreningens arbetsgemenskap, vilket är av särskild vikt för föreningen, dels att i tid erlägga hyra för boendet. Hyresvärden har gjort gällande huvudsakligen följande. Det finns sex matlag och det är obligatoriskt att delta i matlagning och städning. Storstädning sker en gång om året. Man bör dessutom vara med i minst en av de arbetsgrupper som finns i kollektivet. När man flyttar in förbinder man sig att delta. Kollektivet är helt beroende av att de boende utför de uppgifter som behövs. Hyresgästen flyttade in år 2012. Han ingick i kollektivets teknikgrupp år 2013. Därefter har han inte ingått i någon sådan grupp. Hyresgästen har under i stort sett hela boendetiden vid upprepade tillfällen låtit bli att utföra överenskomna uppgifter i mat- och städlaget. Han har köpt mat vid alla tillfällen då egna matlaget lagat maten. Han har i övrigt sporadiskt deltagit i arbetet. Han har inte deltagit i gemensamma aktiviteter, såsom trädgårdsarbeten och möten, och han har utfört storstädning först efter upprepade tillsägelser. Inför storstädningen i augusti 2017 mailades samtliga hyresgäster hur denna skulle genomföras och hur var och en skulle göra för att delta. Det angavs att den 18, 19 och 20 augusti i vecka 33 var tänkta som gemensamma städdagar och att sista dag för städning var den 23 augusti 2017. Efter uppföljning fick styrelsen kännedom om att hyresgästen inte deltagit. Hyror har betalats för sent. - Hyresgästen följer inte föreningens stadgar, § 7 c. Föreningen är helt beroende av att hyresgästerna utför uppgifterna. Hyran för boendet sätts med utgångspunkt i att hyresgästerna utför förvaltningsarbete. Styrelsen har skickat varningar och styrelsen har beslutat att utesluta honom ur föreningen.

Hyresgästen har invänt följande. Han har varit med i arbetsgrupper, dock inte just nu. Han har varit aktiv. Han har deltagit i matlag och städning och i somras deltog han och bar sten. Samarbetet fungerade fram till början av år 2017. Han har trätt tillbaka den senaste tiden. Han känner sig negativt särbehandlad av föreningen. Styrelsen har gjort undantag för andra i föreningen. Det vitsordas att storstädningen utfördes först efter påstötningar. Styrelsen har känt till att [REDACTED] är sjukpensionär. Det är hans hälsa som gjort att han uteblivit.

*Bevisning*

Hyresvärden har åberopat varningsbrev daterade den 12 mars och den 28 augusti 2017 avseende det gemensamma ansvaret och uppsägning daterad den 27 september 2017. Hyresvärden har vidare åberopat förteckning över deltagande i arbetsgrupper samt hyresgästens närvaro vid gemensamma aktiviteter.

Vidare har muntlig bevisning åberopats.

██████████ har huvudsakligen uppgett: Hon har varit ordförande i föreningen i tre år, men har suttit i styrelsen i omgångar. Inför varje hyresavtal går hon igenom betydelsen av en kooperativ hyresrätt. En av de första intervjuerna hon hade, inför nytt hyresavtal, var med ██████████. Hon minns därför det mötet. ██████████ sade att han var sjukskriven men att han snart skulle börja arbeta igen. – En medlem och hyresgäst måste vara med i mat- och städlaget. De andra arbetsgrupperna är frivilliga, men man bör vara med i minst ytterligare en grupp. Arbetsgrupperna har av och till talat med styrelsen om att ██████████, och ██████████ såsom medlem, inte deltagit som förväntades. Styrelsen skickade varningsbrev i mars 2017. Det blev ingen respons. Styrelsen har försökt få igång samtal med ██████████ och ██████████. Hon har inte underrättats om ██████████ sjukdom.

██████████ har huvudsakligen uppgett: Han är viceordförande i föreningen. Det finns sex matlag. Varje matlag ansvarar för mat var sjätte vecka. Man lagar då mat gemensamt i matlaget måndag, onsdag och fredag. De medlemmar som vill äta anmäler sig. Arbetet i matlaget innebär följande. Matlaget har ett möte en vecka innan, där man lägger upp en plan för den kommande veckan. En meny skickas ut till medlemmarna. Arbetsuppgifter delas upp inom matlaget. Det ska handlas. Arbetet varje kväll i den veckan man lagar mat tar ca fyra timmar. Man lagar mat, röjer och städar. Även gemensamma lokaler i huset ska städas och utemiljön tas om hand. Om man inte kan vara med, får man hitta lösningar inom gruppen. ██████████ är även med i teknikgruppen. Tidvis är det ett omfattande arbete. Fördelat på ett år lägger

han nog ner tre till fem timmar i veckan på de grupper han är med i. I trädgårdsarbetet i somras var [REDACTED] och [REDACTED] inte med. Det kom mail från [REDACTED] [REDACTED] om att de inte avsåg att vidta rättelse. Vid styrelsemöte beslöts att man skulle medla i den tvist som uppkommit. [REDACTED] tog kontakt med jurist som skulle kunna hjälpa till. Han ringde själv till [REDACTED] och [REDACTED] på de tre mobilnummer som de har. Han knackade på hos dem. Det blev ingen återkoppling. – Det finns 47 medlemmar och tre är befriade från att vara med i någon arbetsgrupp. Skälen är att medlemmarna på grund av stroke, ålder eller sjukdom inte kan arbeta.

[REDACTED] har huvudsakligen berättat följande. Han flyttade in i maj 2012. Boendet passade då och det passar nu. Det har kört ihop sig det sista halvåret. Han känner sig utfryst. Det har suttit folk i kafferummet och berättat vitt och brett om honom och om [REDACTED]. Han och [REDACTED] drog sig ur de andra grupperna, men fortsatte med mat- och städlaget. Det har fungerat i matlaget. Han har handlat och tagit städningen på fredagen. Han har inte lagat någon mat. Han har inte mått så bra. Det har hänt någon gång att han inte har städat. I så fall har [REDACTED] tagit det på fredagen eller lördagen. I höstas lade han och [REDACTED], en annan medlem, stenar runt planteringar. Han har varit med i styrelsen och i teknikgruppen. Han anser att han har informerat styrelsen om att han har sjukpension sedan år 2015. Han blev informerad om stadgarna i samband med att han blev medlem. Han har inte bett om nedsatt arbetsplikt i förhållande till föreningen. Han har inte varit lika aktiv under år 2017. Han har inte arbetat. Han har talat om det i kafferummet men har inte gjort någon framställan till styrelsen. Han blev totalt bestört när han fick uppsägningen. Han tog inte kontakt med styrelsen.

[REDACTED] som hörts upplysningsvis, har framför allt uppgett att han har långa arbetsdagar på sitt arbete i Köpenhamn samt att de under sex månader hade ekonomiska problem och inte betalade hyran i tid.

[REDACTED], som är bekant med [REDACTED], har hörts om en händelse vid gästparkeringen.



2018-04-03

BESLUT

2018-04-17

██████████, som bott och varit medlem i kooperativet, men flyttade i december 2016, har berättat att han arbetade i Köpenhamn och att det var hårt med arbetslagen, men att han försökte göra så mycket han kunde.

██████████ har berättat huvudsakligen följande. Han har bott två år i föreningen. Man är skyldig arbeta för föreningen, bidra med det man kan bidra med, och delta i matlag och städlag. Han hade tidigare kvällsarbete och då var det svårt att närvara på måndagar, men han har aldrig missat något. Första året deltog han inte så mycket. Han blev inkallad till samtal hos styrelsen och ombedd att delta mer. Han har försökt delta mer under år 2017.

#### *Hyresnämndens bedömning*

Nyttjanderätt till bostäder upplåts normalt genom hyresrätt eller bostadsrätt. I förevarande fall är emellertid fråga om s.k. kooperativ hyresrätt, som upplåts av kooperativa hyresrättsföreningar. Karakteristiskt för kooperativ hyresrätt är att hyresgästen är medlem i en förening och det är föreningen som hyr ut lägenheten.

I ärendet har framkommit att föreningen uteslutit ██████████ ur föreningen. Enbart den omständigheten är emellertid inte tillräcklig för att hyresgästen ska kunna skiljas från hyresrätten. När en kooperativ hyresrätt är förverkad eller om rätt till förlängning av hyresavtalet inte föreligger, ska hyresgästen emellertid anses ha utträtt ur föreningen.

När det gäller de nyttjanderättsliga reglerna avseende kooperativ hyresrätt gäller i stora drag reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Detta framgår av 3 kap. 1 § lag om kooperativ hyresrätt. Sålunda gäller hyreslagens bestämmelser om förverkande av hyresrätten liksom reglerna om en bostadshyresgästs besittningsskydd i 45-47 och 49-52 §§ hyreslagen.

Hyresvärden har gjort gällande att hyresrätten är förverkad eller att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Eftersom hyresvärden inte yrkat att avflyttningsåläggandet ska få verkställas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft, väljer hyresnämnden av processekonomiska skäl att först pröva om hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter.

Av de särskilda villkoren i hyresavtalet mellan parterna framgår dels att hyresgästen förbinder sig att svara för underhåll samt skötsel av gemensamma utrymmen i den omfattning som föreningsstämman fattar beslut om, dels att delta i sådan verksamhet som följer av föreningens stadgar och som föreningens stämma eller styrelse beslutar om.

Av föreningens stadgar framför bland annat följande. Föreningen har till ändamål att genom eget förvaltningsarbete verka för ett ekonomiskt hållbart boende. Till bomedlem kan antas kömedlem som åtar sig att följa de skyldigheter för bomedlem som framgår § 7 och § 14 a i stadgarna. En viktig del av det sociala livet i huset bygger på arbetsgemenskap. Varje bomedlem ska efter förmåga ansvara för sin del i den arbetsordning som föreningsstämman eller husmötet bestämt när det gäller gemensam matlagning, skötsel av de gemensamma utrymmena, förvaltningsarbeten m.m.

De särskilda avtalsvillkor avseende de skyldigheter som åligger hyresgästen i egenskap av medlem av föreningen, framgår alltså av det skriftliga hyresavtalet. Det är ostridigt att dessa villkor för upplåtelsen har diskuterats i samband med tillträdet. Det är uppenbart att dessa villkor är väsentliga för hyresvärden och för ändamålet med det kooperativa systemet bakom upplåtelsen.

██████████ har vidgått att han deltagit endast i mat- och städlaget under senaste året. Förhör med ██████████ och ██████████ har visat att det är många timmar som går åt till mat- och städlaget och att föreningen lägger stor vikt vid deltagandet och genom styrelsen låter kalla till sig person som inte fullgör sin uppgift. Det arbete som ██████████ förklarar att han utfört i matlaget måste i sammanhanget betecknas som

2018-04-03

BESLUT

2018-04-17

mycket begränsat, vilket måste medföra att övriga i gruppen fått utföra en betydande arbetsinsats. Han har förklarat att han inte mått bra, men har samtidigt uppgett att han inte gjort någon framställan till styrelsen om en nedsatt arbetsplikt. Han har förklarat att han talat med andra om sitt tillstånd. Hyresnämnden anser att han uppenbart, mot bakgrund av den kooperativa andan i föreningen, borde ha kontrollerat att styrelsen fick kännedom om hans tillstånd. Han har bekräftat att han inte deltog under städdagarna förra sommaren. Det är ostridigt att sena hyror förekommit på sätt föreningen gjort gällande.

Det är inte förenligt med ett godtagbart brukande att man som medlem i en kooperativ förening inte fullgör sina åtaganden. [REDACTED] har under i vart fall det senaste året inte fullgjort sina skyldigheter i tillräcklig omfattning såvitt avser mat- och städlaget. [REDACTED] har under samma tid inte deltagit i annan arbetsgrupp eller gjort någon annan arbetsinsats för föreningen. Han har inte heller informerat styrelsen om sitt hälsotillstånd och begärt nedsatt arbetsplikt. Han har varit försumligt med hyror. Sammantaget orsakas övriga medlemmar och hyresgäster olägenheter genom att [REDACTED] inte fullgjort sina åtaganden enligt villkoren för upplåtelsen. Jörgen Peters har därför så pass allvarligt åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Hyresvärden har yrkat att hyresgästen ska åläggas att avflytta. 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 föreligger att bifalla talan även i denna del.

Hyresnämnden finner skäligt medge [REDACTED] uppskov med avflyttningen till den 31 juli 2018.

2018-04-03

**BESLUT**

2018-04-17

**HUR MAN ÖVERKLAGAR:** se **Bilaga**.

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 8 maj 2018.

---

  
Protokollförare

Protokollet uppvisat den 17 april 2018 /pl





## ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

### – beslut som meddelats av Hyresnämnden eller Arrendenämnden

---

#### Hur man överklagar

Om du vill överklaga nämndens beslut ska du skriva till hovrätten. Överklagandet ska prövas av den hovrätt som finns angiven i beslutet. **Överklagandet ska skickas eller lämnas till den nämnd som meddelat beslutet.**

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till nämnden **inom tre veckor från beslutets datum**. Sista dagen finns angiven i beslutet.

#### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

#### Förenklad delgivning

Om du tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med dig i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

#### Mer information

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.