



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2022-11-28 i ärende nr 5153-21 och 5152-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Gbg Crib AB, 559088-6460
Kvillegatan 15
417 08 Göteborg

Motparter

1. J.R.
2. J.E.

Ombud för 1 och 2: Advokaten L.A.
Göteborgs Advokatbyrå AB
Drakegatan 7
412 50 Göteborg

SAKEN

Rättegångskostnader

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten J.R.s och J.E.s yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
 2. J.R. och J.E. ska solidariskt ersätta Gbg Crib AB för dess rättegångskostnader i hovrätten med 2 000 kr.
-

Dok.Id 1921247

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Gbg Crib AB (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska avslå J.R.s och J.E.s (hyresgästerna) yrkande om ersättning för rättegångskostnader i hyresnämnden.

Hyresgästerna har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden i fråga om rättegångskostnader och därutöver tillagt bl.a. följande.

Hyresvärden

Bolaget har varken varit vårdslöst eller försumligt i sin processföring och inte heller föreligger något annat skäl för att ålägga det ansvar för en del av hyresgästernas rättegångskostnader. Det är korrekt att bolaget inkom med en del handlingar kort innan sammanträde var utsatt i oktober 2022. Anledningen till detta var att ställföreträdaren varit sjukskriven, vilket också meddelades hyresnämnden. Det ingivna materialet var inte av den art att det var nödvändigt att ställa in sammanträdet. Sammanträdet ställdes in på motpartsombudets begäran. Även hyresgästerna har fört in mängder av omständigheter i ärendet som gjort att detta blivit mer omfattande än normalt. Ställföreträdaren för bolaget är lekman och har ingen juridisk utbildning. Att det behövs en hel del förtydliganden av de grunder som anförts faller inom ramen för hyresnämndens processledning och borde inte föranleda ansvar för motpartens rättegångskostnader.

Hyresgästerna

Hyresvärden borde ha anlitat ombud i stället för att handlägga ärendet själv. Det stämmer att hyresgästernas ombud begärde att sammanträdet skulle ställas in. Tre arbetsdagar före det sedan länge beslutade sammanträdet lämnade hyresvärden in en

inlaga på nästan sjuttio sidor. Materialet innehöll dessutom återopande av muntlig bevisning. Dock saknades såväl bevis- som förhörstema varför det inte var möjligt att hantera och bemöta det som anfördes. Det var inte heller möjligt att bedöma behovet av egen bevisning.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Får hyresnämndens beslut om rättegångskostnader överklagas?

Det överklagade beslutet avser skyldighet att ersätta rättegångskostnader enligt 19 c § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Bestämmelsen, som infördes år 2019, gäller parts skyldighet att ersätta motparten för kostnader som denne vållats genom partens vårdlösa eller försumliga processföring på så sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Av 23 § nämndlagen framgår vilka beslut av hyresnämnden som får överklagas till Svea hovrätt. Beslut om rättegångskostnader finns inte med i uppräknningen.

Utgångspunkten är att uppräknningen i den aktuella bestämmelsen är uttömmande.

Frågan är då om det finns skäl att ändå tillåta ett överklagande. Bestämmelsen om rätt till domstolsprövning i Europakonventionens artikel 6.1 har lett till att förbud mot överklagande i svensk lag eller annan författning har åsidosatts och en rätt att pröva t.ex. ett administrativt beslut till förvaltningsrätt ansetts föreligga. Sedan juli 2018 ger 41 § förvaltningslagen (2017:900) en generell rätt att överklaga ett förvaltningsbeslut om beslutet kan antas påverka någons situation på ett inte obetydligt sätt (prop. 2016/17:180 s. 251 ff.). Hyres- och arrendenämnderna anses som domstolar i europarättslig mening. Formellt är de dock förvaltningsmyndigheter och omfattas därmed av bestämmelsen 41 § förvaltningslagen, låt vara att det där förutsätts att överklagande sker till allmän förvaltningsdomstol.

Svea hovrätt har tidigare i ett fall tagit upp till prövning ett beslut av hyresnämnden om rättelse vilket inte enligt nämndlagen omfattades av rätten att överklaga till hovrätten

men som enligt förvaltningslagen hade kunnat överklagas till allmän förvaltningsdomstol (beslut den 20 april 2022 i mål nr ÖH 688-22). Hovrätten uttalade bl.a. att det framstod som mindre lämpligt att beslutet skulle överprövas av en förvaltningsrätt när hovrätten är överinstans för övriga beslut från hyresnämnden som får överklagas.

I hyresrättslig praxis har i övrigt överklagande utan uttryckligt stöd i lag i några fall ansetts kunna ske under förutsättning att klaganden haft ett rättsligt intresse av att få sin sak prövad av en högre instans (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 30 november 2009 i mål nr ÖH 10015-08 och den 18 mars 2013 i mål nr ÖH 11639-12).

Allmän domstols beslut om att ålägga en part att ersätta motpartens rättegångskostnader enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken får överklagas. Nämndlagen hänvisar i bestämmelsen om rättegångskostnader direkt till 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Det kan inte antas ha varit lagstiftarens avsikt att ett sådant beslut inom ramen för ett ärende i hyresnämnden inte skulle kunna överklagas till Svea hovrätt, inte minst mot bakgrund av att beslutet kan medföra betydande kostnader för parten. Hyresnämndens beslut i nu aktuellt fall har meddelats i ett ärende som gäller uppskov med avflyttning från lokal. Ett sådant uppskovsbeslut får enligt nämndlagen inte överklagas. Detta förhållande bör dock inte medföra att beslutet om rättegångskostnader inte skulle få överklagas särskilt.

Den part som ålagts ersättningsskyldighet har ett uppenbart rättsligt intresse av att få saken överprövad. Att det i nämndlagen inte har införts någon bestämmelse om överklagande får antas bero på ett förbiseende från lagstiftarens sida.

Mot den angivna bakgrunden finner hovrätten att överklagande till Svea hovrätt av beslut enligt 19 c § andra stycket nämndlagen ska tillåtas.

Bedömningen i sak

Hyresgästerna har gjort gällande att hyresvärden varit försumlig bl.a. genom att ge in omfattande skriftligt material nära inpå ett sammanträde i hyresnämnden och därigenom orsakat att sammanträdet ställts in. Enligt hovrättens mening innebär detta ensamt inte att hyresvärden, som dessutom lämnat en förklaring till varför detta

skedde, skulle ha agerat vårdslöst i sin processföring på ett sådant sätt att ett rättegångskostnadsansvar enligt 19 c § nämndlagen ska åläggas hyresvärden. Det bör beaktas att det här varit fråga om en begränsad lokallyrestvist om ett förråd och ett garage. Förhandlingen i augusti 2022 skulle inte ha varit en huvudförhandling i rättegångsbalkens mening utan ett sammanträde inför hyresnämnden med de fria processuella regler som gäller där. Det framstår ingalunda som självklart att förhandlingen behövde ställas in. Hyresvärden hade visserligen gett in en skrift med relativt omfattande bilagor. Hyresnämnden har en skyldighet att söka begränsa ett ärendes omfattning och verka för att onödig utredning inte förebringas (16 f § nämndlagen). Hade sammanträdet ägt rum kunde hyresnämnden genom sin processledning sannolikt ha koncentrerat materialet. Möjligheten fanns att, om det blev nödvändigt, sätta ut ett fortsatt sammanträde.

Inte heller i övrigt ger utredningen vid handen att hyresvärden skulle ha tyngt processen eller agerat vårdslöst på ett sådant sätt att rättegångskostnadsansvar enligt bestämmelsen skulle ha inträtt. Sammantaget finner hovrätten därför att överklagandet ska bifallas och att hyresvärden ska befrias från sin skyldighet att ersätta motpartens rättegångskostnader i hyresnämnden.

Rättegångskostnader i hovrätten

Av förklarliga skäl finns inte någon lagbestämmelse om rättegångskostnader i hovrätten i ett mål som rör en fråga enligt 19 c § andra stycket nämndlagen. Med hänsyn till utgången i målet ska hyresgästerna i enlighet med huvudregeln ersätta hyresvärdens rättegångskostnader i hovrätten. Hyresvärden har yrkat ersättning med 4 500 kr, varav 2 000 kr avser ersättning för eget arbete och 2 500 kr avser kostnad för en rådgivningstimme inklusive mervärdesskatt. Hyresgästerna har bestritt yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. Hyresvärden har inte gett in något underlag till stöd för att bolaget har haft kostnad för rättslig rådgivning. Någon ersättning för denna kostnad ska därför inte tillerkännas bolaget. Yrkad ersättning för eget arbete är skälig.

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 och Thomas Edling samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-11-28
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
5152-5153-21
Rotel 6

FASTIGHET/ADRESS

T 129:12, T 10, Göteborg

PARTER

Sökande

1. J.E.R

2. J.J.E.

Ombud för 1 och 2: Advokat L.A.

Göteborgs Advokatbyrå AB
Drakegatan 7
412 50 Göteborg

Motpart

Gbg Crib AB, 559088-6460
Kvillegatan 15
417 08 Göteborg

Ställföreträdare: F.B.

Ställföreträdare: A.K.

SAKEN

Uppskov med avflyttning från lokal (garage), 5152-21
Uppskov med avflyttning från lokal (förråd) 5153-21

HYRESNÄMNDENS BESLUT

1. Hyresnämnden avslår J och J.E.s ansökan om uppskov med

2. avflyttningen avseende extra förråd beläget på fastigheten T 129:12 i Göteborg.

Hyresavtalet beträffande förrådet löper vidare på oförändrade villkor.

3. Hyresnämnden medger J och J.E. uppskov med avflyttningen från det förhyrda garaget med adress T 10 i Göteborg t.o.m. den 28 februari 2023.

Under uppskovstiden ska hyresvillkoren – med undantag för villkoren om hyrestid och uppsägningstid – vara oförändrade.

4. Gbg Crib AB ska ersätta J och J.E. för deras rättegångskostnader med 13 000 kr avseende ombudskostnader.

BAKGRUND, YRKANDEN M M

J och J.E. (hyresgästerna) är sedan 1995 bostadshyresgäster i fastigheten Göteborg T129:12 med adress T 10 i Göteborg. Fastigheten ägs sedan några år av Gbg Crib AB (hyresvärden). Hyresgästerna har utöver sin bostad även hyrt ett garage och ett förråd av hyresvärden. Avtalen har löpt sedan början av år 2021 och löper enligt ordalydelsen med en uppsägningstid om en månad för båda parter. Avtalen gäller tills vidare, vilket är ostridigt mellan parterna, trots att endast det ena avtalet är underskrivet, se bilaga 1 (**Aktbil 20 i 5152-21. Ligger inscannade som en enda bilaga.**) Det har upplysts om att huset är byggt på 1930-talet och att lägenheterna har 1980-talsstandard.

Den 2 september 2021 sa hyresvärden, med iakttagande av nio månaders uppsägningstid, upp båda avtalen för upphörande och avflytt till den 30 juni 2022.

Hyresgästerna hänsköt båda ärendena till hyresnämnden den 8 oktober 2021, dvs inom lagstadgad frist. Hyresnämnden lade upp två ärenden om lokalmedling med ärendenummer 5050-5051-21. Hyresnämnden medlade mellan parterna den 23 maj 2022 och kunde då konstatera att förutsättningar för förlikning saknades. Ärenden finns dock tillgängliga för nämnden i nu aktuella ärenden.

Det antecknas att parterna sedan tidigare är överens om att J.R. inte ska räknas som medhyresgäst, se H 5050-5051-22.

Hyresgästerna begärde redan i samband med hänskjutandet uppskov med avflyttningen under två år, dvs fram till den 30 juni 2024, för båda lokalerna.

Hyresgästerna har även yrkat att hyresnämnden inom ramen för sin prövning, dvs som en preliminärfråga, förklarar uppsägningen av förrådet vara utan verkan, till följd av formfel i uppsägningen. Hyresgästerna har också önskat att hyresnämnden, alltjämt som en preliminärfråga, ska fastställa att båda uppsägningarna är ogiltiga då de saknar laga

grund. Hyresgästerna har också yrkat att hyresvärden ska stå för del av hyresgästernas rättegångskostnad.

Hyresvärden har tillbakavisat att uppsägningen av förrådet skulle vara ogiltig p g a formfel. Hyresvärden har även bestritt att det skulle saknas sakliga avflyttningsskäl eller laga grund för uppsägningarna. Hyresvärden har inte motsatt sig uppskov i sin helhet utan endast uppskovets längd. Hur lång uppskovstid som ska anses vara skälig inom spannet 1 - 12 månader har överlåtits helt till hyresnämnden att bedöma. Detta gäller även om hyresrätten skulle befinnas vara förverkad. Hyresvärden har bestritt att stå för en del av hyresgästernas rättegångskostnad.

Hyresvärden har yrkat att den ersättning (hyra) som ska utgå under uppskovstiden ska bestämmas till nuvarande hyra jämte en höjning om 15 procent. Under uppskovstiden ska hyran för förrådet vara 250 kr + 37,50 kr eller sammanlagt 287,50 kr och för garaget 825 kr + 123,75 kr eller sammanlagt 948,75 kr per månad.

Hyresgästerna har inte accepterat den begärda ersättningsnivån under uppskovstiden. dvs för tiden efter den 30 juni 2022 till dess avflyttning sker utan hävdad att villkoren ska vara oförändrade under uppskovstiden.

Efter genomgång av rättsläget har hyresgästerna återkallat sina yrkanden om skadestånd och hyresvärden återkallat sitt yrkande om retroaktiv hyra.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Hyresgästerna har åberopat följande grunder

Hyresgästerna har p g a uppsägningarna sagt sig vara i behov av uppskov med avflyttningen och inom ramen för uppskovsyrkandet hävdad att uppsägningarna är ogiltiga. Hyresvärden bör stå för en del av hyresgästernas rättegångskostnad p g a brister i sin processföring.

Hyresgästerna har i huvudsak utvecklat sin talan enligt följande.*Behov av uppskov*

Hyresgästerna har två bilar. Bilarna behövs för att transportera J.E. till och från arbetet. J.R., som är sjukskriven, behöver bil för att kunna handla och ta sig dit hon behöver. De behöver således garaget och parkeringsplats vid lägenheten. Idag är det nästan omöjligt att få tag på en motsvarande garageplats. Väntetiden – där det finns väntelista – uppgår till minst tolv år. När de blev uppsagda från p-platserna uppgav J.E. att de gärna tog p-plats nr 1. Han fick inget som helst svar från hyresvärden. Garaget är således det enda han har. När han hade p-plats så var den konstant upptagen av andra som ställt sig så han inte kom åt den. Därför vill han inte betala 700 kr för en p-plats utomhus. Det är dessutom långt över skäligt marknadspris. Man kan få en p-plats under tak, 100 meter från lägenheten, för 360 kr i månaden. Samma pris gäller på Wieselgrensplatsen. Vill man stå i p-hus med kameror kostar det 800 kr.

Ogiltighet

Uppsägningen av förrådet saknar hänvisning enligt Jordabalken 12 kap. 58 § 2 st och är därmed utan verkan.

Hyresgästen har mottagit uppsägningarna och hänskjutit ärendet inom rätt tid. Endast en uppsägning bestående av en sida för vardera lokaltyp har tillställts och delgetts hyresgästen. Det vitsordas att hyresgästerna delgetts en uppsägning avseende garaget som innehållit en hänvisning enligt 12 kap 58 § jordabalken, dvs att om hyresgästen inte går med på att flytta så måste han hänskjuta ärendet till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen. Sådan hänvisning saknas emellertid när det gäller förrådet.

Hyresvärden har som grund för uppsägningen anfört att han behöver såväl garaget som förrådet för eget bruk p g a fastighetsändamål. Detta är felaktigt. Hyresvärden

vill hyra ut lokalen i fråga till annan än nuvarande hyrestagare och även ta ut en högre hyra. Uppsägningarna är ett led i de trakasserier som hyresgästerna upplever sig utsatta för från hyresvärden. Uppsägningarna saknar därför laga grund.

Rättegångskostnad

När det gäller rättegångskostnad har ärendet dragit ut på tiden vilket inte hyresgästerna ska lastas för. Sammanträden har fått ställas in i sista minuten. Talan hade också kunnat föras med mer stringens med en kunnig och påläst hyresvärd. Hyresvärden ska därför stå för en del av hyresgästernas rättegångskostnad enligt 18 kap 6 § rättegångsbalken p g a försumlig processföring.

Hyresvärden har åberopat följande bestridande grunder

En korrekt uppsägning, upprättad på en standardblankett, med hänvisning till 12 kap 58 § jordabalken har delgetts hyresgästerna såväl beträffande garaget som förrådet.

Hyresvärden har sakligt skäl för uppsägningen. Hyresvärden har behov av att använda lokalerna själv i fastighetsverksamheten och har därför valt att säga upp hyresavtalen.

Om hyresvärden inte lyckas styrka något eget behov av lokalerna så har hyresgästerna i vart fall förverkat sin hyresrätt varför hyresförhållandena ändå ska upphöra. De har inte heller något behov av lokalerna.

Hyresvärden har utvecklat sin talan enligt följande.

Ogiltighet

Uppsägningarna har skickats via brev, rekommenderat brev, e-mail samt via digital brevlåda Kivra samt även lämnats i hyresgästernas hem. Som representant för

hyresvärden har A.K. både knackat på och lämnat breven i brevlådan hos hyresgästerna. Sammanlagt så har uppsägning skett på sex olika sätt.

Uppsägningarna har innehållit flera handlingar där en hänvisning till Jordabalken 12 kap. 58 § 2 st. funnits med på ett av arken i handlingarna i samtliga uppsägningar. Den av sökandena hänvisade uppsägningen för förråd innehåller således inte hela uppsägningen utan endast ett av två ark. Var och en av hyresgästerna J, J och J.E. har således tillställts minst fyra sidor vardera i enlighet med aktbilaga 19. Varför det upprättades två uppsägningar beträffande varje lokal var för att hyresvärden felaktigt trodde att dessa handlingar på grund av formkrav hörde ihop och således utgjorde två delar av en och samma uppsägning. Hyresvärden har på grund av rädsla för att hyresgästerna på något sätt ska försöka hävda att uppsägningarna inte kommit dem tillhanda, eller att det som inkommit är otillräckligt eller formellt fel, skickat uppsägningarna flera gånger och använt sig av olika sätt. Att hyresvärden skulle misslyckats med att lämna fullständiga, och därmed formellt oriktiga, uppsägningar vid ett så stort antal tillfällen är orimligt. Hyresgästernas påstående ska därför lämnas utan avseende.

Hyresvärden har vart i kontakt med anställda på Kivra. Det är i vart fall klart att J.E. och J.R. använde Kivra under september 2021. Enligt personalen på Kivra kan man inte ens fylla i personnumret på en mottagare om denne inte finns som användare på Kivra. A.K. kunde fylla i samtligas personnummer. De har dock inte signerat eller öppnat hyresvärdens brev.

I själva verket finns ingen möjlighet att sökandena skulle kunna ha mottagit endast den sida av uppsägningarna som saknar hänvisning då samtliga handlingar alltid försänts tillsammans. Att bägge parter delgetts uppsägningen styrks också av det faktum att de båda gemensamt vänt sig till hyresnämnden och hänskjutit tvisten beträffande båda ärendena.

Beträffande behov för eget bruk p g a fastighetsändamål

Hyresvärden måste få komma åt och renovera fastigheten såväl utvändigt som invändigt. Stammarna i huset behöver bytas. Hyresvärden vill också renovera lägenheterna. Eftersom hyresvärden är en liten fastighetsägare så har hyresvärden själv tänkt köpa in material att renovera lägenheterna med, men detta måste ske peut en peut och i den takt som hyresvärden har råd med. Hyresvärden kommer inte kunna blåsa ut alla lägenheter samtidigt. Hyresvärden behöver således både garaget och förrådet som upplagsplats. Dessa både lokaler ligger jämte varandra.

Hyresvärden har egentligen påbörjat renoveringsarbetet för länge sedan. Hyresvärden har skickat ut förfrågningar till samtliga hyresgäster i huset. Huset innehåller endast sex lägenheter. Hyresgästerna har fått fylla i sina önskemål i en lång lista och skicka in den till hyresvärden. Där framgår om de t ex vill ha plastmatta eller kakel eller en kombination av de båda. Hyresvärden har också kontakt med en förhandlare på hyresgästföreningen, med vilken person hyresvärden kommer att förhandla den kommande hyran. Hyresvärden har vetskap om att han behöver skriftligt samtycke från varje hyresgäst innan det vidtas några åtgärder, men så långt har hyresvärden inte kommit ännu. Hyresvärden kommer dock inte förhandla hyran individuellt med hyresgästerna utan har en förhandlingsöverenskommelse med hyresgästföreningen. I nuläget finns inga planer på att hyra ut lokalerna till annan hyrestagare.

Beträffande förverkande av förråd och garage

Hyresvärden har vid ett flertal tillfällen, bland annat 2021-06-16, 2021-07-01 samt 2021-07-02 anmodat sökanden att vidta rättelse avseende sitt brukande av såväl garage som förråd. Hyresgästerna har inte vidtagit rättelse. De har oavsett förverkat sin rätt till lokalerna, då de inte efter tillsägelse upphört med att felaktigt nyttja lokalerna, samt orsakat störningar som inte heller skäligen kan godtas. Hyresgästerna har notoriskt överträtt föreskrivna ordningsregler och upprätt hotfullt gentemot såväl hyresvärden som andra hyresgäster.

J.E. har använt garaget som förråd. När hyresvärden har besiktigat garaget så har hyresgästerna alltid städat innan, men hyresvärden har fått indikationer på att garaget används som förråd. De förvarar också gummidäck i sitt garage eller förråd. Däck får inte förvaras i fastigheten då det innebär en brandfara. Däck kan utveckla giftiga brandgaser om de antänds. J.E. dubbelparkerar. Han har ställt en bil inne i garaget och en bil utanför och framför sitt garage. Hyresvärden har behövt anlita en parkeringsvakt för att kunna bötfälla J.E. Hyresgästerna har ställt saker utanför sitt förråd, bl a en soffa. Hyresgästerna har djur. Därför förvarar de djurfoder i sitt förråd. Ibland spiller de. Detta lockar till sig råttor. Om det springer läck ett vattenrör är hyresvärden rädd att han inte kommer fram i deras förråd att åtgärda läckan.

J.R. har trakasserat honom via Bo-appen som används mellan hyresvärd och hyresgäster. I Bo-appen bokar hyresgästerna t ex sina tvätttider. Hon har inte behandlat honom med respekt. Han tar påhoppet väldigt personligt. Han har en vicevärd. Denne upplever att han ignoreras och att hyresgästerna isolerar honom.

Beträffande hyresgästens behov

Hyresvärden har till hyresgästerna förhyrt dels en bostadslägenhet, dels ett garage dels ett förråd. J.R. är dock den enda som haft bostadskontrakt sedan 1995. Därmed är J.E.s behov av de i ärendena omtvistade kontrakten obefintligt. J.E. har inte varit skriven i sin bostad förrän i mars 2021 enligt folkbokföringen. Hyresgästernas behov ska beaktas i mindre utsträckning eftersom makarna inte bott tillsammans i lägenheten så länge och behovet därför inte har funnits så länge. Även J.R. saknar behov av garage då hon inte har något arbete. Det borde vara tillräckligt med en bil i familjen. Det ingår redan ett förråd i bostadsupplåtelsen, vilket minskar behovet av ytterligare ett förråd.

Sammanfattningsvis saknar hyresgästerna behov av garage och extra förråd. Hyresvärden har trots detta gått med på ett kort uppskov så att hyresgästen får viss

tid på sig att skaffa en annan garageplats och ett annat förråd. Sammantaget saknas det således skäl för att bevilja uppskov med den tid som sökandena yrkat.

Rättegångskostnad

A.K., hyresvärdens ställföreträdare, har varit utbränd. Hyresvärden har ställt in ett sammanträde p g a ställföreträdarens sjukdom i våras. Det ska inte lastas hyresvärden. Hyresvärdens ställföreträdare har gjort sitt bästa.

Hyresgästen har replikerat

Det är riktigt att hyresgästerna i huset fick fylla i en lista på önskemål om renovering. Det är korrekt att stammarna måste bytas men ingen har fått reda på när renoveringen ska starta. Ingen av hyresgästerna har fått någon respons från hyresvärden om sina önskemål och de vet inte säkert vad som kommer att åtgärdas ännu.

Det vitsordas i o för sig att J.R. mottagit rättelseanmaningar vid de av hyresvärden påstådda tillfällena. Det bestrids dock att det har funnits skäl för motparten att skicka anmaning om rättelse. Sökandena har inte felaktigt nyttjat lokalerna, de har inte orsakat störningar, de har inte överträtt föreskrivna ordningsregler eller uppträtt hotfullt varken mot hyresvärden eller andra hyresgäster. Det är riktigt att det finns en Bo-app där fastighetsvärden skriver att däck kan börja brinna samt att cyklar kan börja brinna; i appen finns en hel flock med regler att förhålla sig till. Det är riktigt att J.R. har skrivit på Bo-appen. Det hon har skrivit där är att hon inte har någon respekt för hyresvärden p g a hans beteende mot hyresgästerna och att respekt inte är något man kan kräva utan att respekt är något som man förtjänar.

J.E. använder visst garaget som biluppställningsplats för sin BMW. Garaget, som är mycket trångt, innehåller en verktygstavla med 10-12 verktyg och en Billy-bokhylla där de förvarar reservdunk, startkablar och annat man använder till bilen.

Det är riktigt att hyresgästerna vid ett tillfälle har ställt saker utanför sitt förråd. De har haft sex vattenläckor i sitt förråd eftersom det ingående vattnet i huset kommer in där. De är trötta på alla vattenläckor och vill inte riskera att saker blir förstörda. I stället har de anskaffat flera hyllor som de ställt in i förrådet och tagit ut mattor och möbler. När de skulle fylla bilen med saker som skulle rensas bort och slängas lät de dessa saker stå utanför förrådet men det gällde bara för någon timmes tid. Det är korrekt att de förvarar djurfoder i förrådet. Men de har, J.E. veterligen, aldrig spillt något djurfoder. Det hade han troligtvis märkt eftersom han brukar gå ner i strumplästen till förrådet. Han har aldrig upptäckt några råttor. Anticimex har heller aldrig varit i huset för att bekämpa råttor eller liknande. Han förvarar inga däck i fastigheten utan har dem på sitt jobb. Han tror inte heller att han eller J skulle ha stört någon av grannarna i huset.

Om hyresvärden kommer att anlita en entreprenör så kommer denne troligen att förvara rör i bodar som denne ställer upp på utsidan. Hyresvärden har inte presenterat något konkret behov av garage eller förråd. Hyresvärdens renoveringsplaner är synnerligen vaga.

Allt bottnar i trakasserier från hyresvärden. Problemen började i samband med att hyresgästerna kontaktade hyresgästföreningen när hyresvärden ville bygga p-platser på tomten för att hyra ut till utomstående. Av någon anledning fick hyresvärden för sig att det var han, J.E., som låg bakom ansökan och inte att det var ett gemensamt beslut av samtliga hyresgäster. Han har blivit vräkt från sina p-platser. Dessa hyr hyresvärden numera ut i en betal-app. Detta i strid med vad byggnadsstyrelsen förordnade. Hyresvärden ville bygga åtta p-platser på fastigheten. Byggnadsstyrelsen meddelade bygglov, men då bara för två platser. Dessutom villkorades bygglovets; en plats skulle användas för fastighetsändamål och den andre skulle vara vikt för boende i huset. Då tog hyresvärden i stället de befintliga p-platserna ifrån de boende och hyr numera ut dessa till andra än hyresgästerna.

BEVISNING

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning. Partsförhör har hållits med J.E. och A.K.

SKÄL**Allmänna utgångspunkter**

Enligt 12 kap. 59 § jordabalken får hyresnämnden - när ett avtal om hyra av lokal ska upphöra - bestämma uppskov med avflyttningen. Uppskovstiden ska bestämmas efter vad som är skäligt dock högst under två år. Uppskovstiden ska anpassas efter behovet. Tidpunkten för när det stod klart för parterna att de inte kunde enas om någon förlängning borde enligt förarbetena bilda utgångspunkt för bedömningen huruvida uppskov ska medges eller ej. Om uppskov medges ska hyresnämnden fastställa hyresvillkoren för uppskovstiden.

I ärenden inför hyresnämnden avseende medling med anledning av uppsägning av ett lokalhyresavtal framför hyresgästen ofta en invändning om att avtalet inte har sagts upp riktigt eller att uppsägningen inte har delgivits i enlighet med lagstiftningen. Hyresnämnden är i och för sig inte behörig att pröva frågan om uppsägningen och delgivningen är riktigt gjorda, men dessa frågor är av omedelbar betydelse för frågan om uppskov ska beviljas. Är uppsägningen utan verkan behövs nämligen inte något uppskovsbeslut eftersom avtalet i sådant fall löper vidare på oförändrade villkor. I ett ärende om uppskov kan hyresnämnden därför pröva frågan om giltigheten av en uppsägning som en s.k. preliminärfråga, dvs invändningen om ogiltighet ska prövas som ett led i den materiella prövningen av själva saken. Vinner invändningen gehör, dvs om hyresnämnden finner att en uppsägning är ogiltig, så ska ansökan om uppskov ogillas.

Om hyresgästen erhåller uppskov så blir också frågan om uppsägningen är ogiltig eller ej rättskraftigt avgjord enligt 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Det innebär att frågan inte kan tas upp till prövning på nytt.

Hyresnämndens bedömning

Har en formellt riktig uppsägning tillställts hyresgästerna avseende förrådet?

Uppsägningen ska vara skriftlig och ställas till de personer som enligt hyresavtalet är hyresgäster. Minsta tid för uppsägning ska iakttas. Fastighetens namn, adress, kommun och datum när avtalet går ut bör anges. Orsaken till att förlängning vägras måste anges och orsaken ska kunna begripas av hyresgästerna. En underrättelse om att hyresgästen inom två månader från uppsägningens delgivning måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden, ifall hyresgästen inte går med på att flytta utan ersättning, måste också finnas med.

En hyresvärd som säger upp ett lokalhyresavtal till hyrestidens utgång, dvs i förevarande fall efter iakttagande av en uppsägningstid om nio månader, måste också se till att uppsägningen delges lokalhyresgästen. Detta följer av 12 kap 8 § 3 st jordabalken jämfört med 8 kap 8 § 2 och 3 st jordabalken. Delges inte uppsägningen inom uppsägningstiden blir uppsägningen ogiltig.

Av 8 kap 8 § 2 st jordabalken följer att alla bestämmelser i delgivningslagen (2010:1932) är tillämpliga utom reglerna om spikning, surrogat- och kungörelsedelgivning. Träffas den som söks inte i sitt hemvist får surrogatdelgivning ske. Så är emellertid inte fallet här. Det är ostridigt att hyresgästerna har sitt hemvist på T 10 i Göteborg och det är ostridigt att de har anträffats där samt att deras postlåda finns där. Någon surrogatdelgivning får därför inte ske.

Uppsägningen ska överlämnas på ett sådant sätt att hyresvärden kan bevisa att uppsägningen verkligen nått den sökte före uppsägningstidens utgång. I vissa fall

presumeras att uppsägning nått hyresgästen bara man skickar i väg uppsägningen på posten och det sker genom rekommenderad försändelse. Detta gäller dock inte när hyresvärden säger upp ett lokalhyresavtal till hyrestidens slut, se 12 kap 8 § 4 st 1 p jordabalken. Om den sökta inte undertecknar mottagningsbeviset måste delgivning ske på annat sätt.

Hyresnämnden konstaterar att det vanligaste delgivningssättet, när en hyresvärd inte efter direktkontakt med hyresgästen har lyckats få lokalhyresgästens underskrift på en uppsägning eller fått ett mottagningsbevis på posten är att anlita en delgivningsman.

Hyresgästerna har emellertid inte bestritt att någon uppsägning beträffande förråd har lagts i deras brevlåda. De har dock bestritt att *innehållet* i det brev som de mottagit är det av hyresvärden påstådda, dvs en uppsägning av förrådet på en standardblankett där en underrättelse enligt 12 kap 58 § jordabalken finns med. Hyresgästerna har anfört att de har tillställts två uppsägningar och att endast den beträffande garaget haft en sådan underrättelse. Såväl hyresgästen som hyresvärden har hörts under sanningsförsäkran. Ord står mot ord. Hyresnämnden finner att ingen av dem är mer trovärdig än den andre. Mot hyresgästernas bestridande har hyresvärden med sitt förhör därför inte lyckats styrka att uppsägningen varit korrekt och innehållit en underrättelse enligt 12 kap 58 § jordabalken. Hyresvärden har vidare anfört att eftersom hyresgästerna faktiskt har hänskjutit båda ärendena till hyresnämnden så måste de båda uppsägningarna anses vara formellt riktiga och även anses vara delgivna hyresgästerna. Det förhållande att hyresgästerna hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling trots en formaliabrist i uppsägningen, vilket ofta sker, innebär inte att hyresvärdens uppsägning i efterhand tagit åt sig giltighet.

Sammanlagt finner hyresnämnden att hyresvärden, som har bevisbördan härför, inte har visat att någon formellt riktig uppsägning av förrådet har tillställts hyresgästerna. Hyresavtalet avseende förrådet ska således löpa vidare på oförändrade villkor och hyresgästernas yrkande om uppskov med avflyttningen ska i konsekvens därmed lämnas utan bifall.

Finns det saklig grund för uppsägningen av garaget?

Hyresvärden har förklarat att hyresvärden behöver använda garaget för fastighetsändamål. Hyresvärden har redan i uppsägningen anfört att bolaget behöver använda utrymmet för eget bruk. Enligt hyresnämnden är denna förklaring tillräckligt preciserad för att den inte ska misstolkas av hyresgästerna. Hyresvärden har under sammanträdet redogjort för sina planer att renovera stammar och även passa på att renovera lägenheterna i samband därmed samt att han behöver ta i anspråk vissa utrymmen i källaren för att nyttja som upplagsplats. Det är ostridigt att huset är i behov av underhåll. I SOU 1966:14 på sid 333 radas det upp situationer då hyresvärden får anses ha sakligt skäl för uppsägning: Där står bl a att läsa att då hyresvärden behöver den uthyrda lokalen för fastighetens tillsyn eller skötsel - exempelvis en källarlokal, som behöver begagnas för annat ändamål som t ex ett garage - så innefattar det ett sådant sakligt skäl för hyresvärden att vilja disponera över lokalen.

Det ankommer inte på hyresnämnden att ifrågasätta hyresvärdens planer eller bedöma huruvida den av hyresvärden angivna anledningen är befogad eller om den anförda anledningen bör föranleda att hyresgästernas besittningsskydd bryts eller inte eller göra någon intresseavvägning mellan parterna. Hyresnämndens uppgift är inte att föregripa en eventuell skadeståndsprocess vid tingsrätten. Enligt den preliminära bedömning som hyresnämnden ska göra finner hyresnämnden att en saklig grund är anförd och den kan inte misstolkas. Att uppsägningen skulle vara av chikanös karaktär eller inte uppbäras av något legitimt intresse är mot hyresvärdens bestridande inte styrkt. Uppsägningen kan därför inte sägas vara formellt oriktig.

Eftersom hyresnämnden har funnit att det finns saklig grund för uppsägning ska uppsägningen av garaget anses giltig.

Hur långt uppskov är skäligt?

Hyresvärden har medgett att uppskov får beviljas men överlåtit till hyresnämnden att bedöma längden av uppskovet. I förevarande ärende finner hyresnämnden, trots att uppskov sällan beviljas för den här typen av lokaler där någon rörelse inte bedrivs, att åtta månaders uppskov får anses skäligt.

Ska hyresvärden åläggas att stå för en del av kostnaderna?

I hyresnämnden är huvudregeln att vardera parten ska stå sina kostnader. I det fall en part genom vårdslös eller försumlig processföring vållar motparten kostnader kan dock ett system som innebär att vardera parten utan undantag ska stå sina egna kostnader ge upphov till ett närmast stötande resultat. Lagstiftaren har därför ansett att det är lämpligt att nämnden undantagsvis ska, i de situationer som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, kunna förplikta en part att ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten. En sådan möjlighet kan leda till att parterna blir mer omsorgsfulla i sin processföring.

Den kostnadsräkning som har ingetts hänför sig inte endast till nu ifrågavarande ärenden utan även till ärendena nr 3964-21, 3965-21, 5150-21 och 5151-21, vilka ärenden hyresnämnden redan har avslutat. Hyresnämnden kan inte ålägga motparten att stå för rättegångskostnader som hänför sig till ett ärende efter det att hyresnämnden skilt ärendet ifrån sig. Hyresnämnden tar således enbart i beaktande kostnadsräkningen i den del den hänför sig till H 5152-22 och 5153-22. Enligt hyresnämnden är det klart att hyresgästen genom vårdslöshet och försummelse i sin processföring orsakat kostnader för motparten varför det finns skäl ålägga hyresgästen att betala en del av dessa. Hyresnämnden konstaterar att hyresvärden bl a inkommit med relativt omfattande handlingar kort tid före sammanträdet som var utsatt till augusti 2022 varför det fick ställas in och att advokat L.A. därför fick vidtalas till nytt sammanträde. Han har därefter tagit del av kallelse till nytt sammanträde jämte handlingar att yttra sig över samt tryck. Delar av denna tidsåtgång har vållats av hyresvärden. Ärendet har också blivit vidlyftigare än vad ett

uppskovsärende jämförelsevis brukar vara. Det har behövts en hel del förtydliganden av de grunder som har anförts. Ett sammanträde som rör frågan om uppskov brukar sällan ta mer än en timme eller två. Hyresnämnden finner således att hyresvärden även ska bära en del av kostnaden som hänför sig till den 14 november 2022, dvs sammanträdesdagen. Sammanlagt finner hyresnämnden skäligt att ålägga hyresvärden att stå för fyra timmars arbete av de 29, 2 timmar som advokaten lagt ner på ärendet. Utan närmare stöd i lag eller förarbeten ska beslutet inte innefatta dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Besluten om uppskov under punkterna 1 och 2 ovan får enligt 12 kap 70 § 2 st jordabalken inte överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2.

Beslutet om ersättning under p 3 kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 19 december 2022**

Susanna Berntsson

I avgörandet har hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt ledamöterna Christer Fredriksson och Eva Dunér deltagit. Beslutet är enhälligt.

AVTAL UPPLÅTELSE AV PARKERINGSPLATS

Sid 1(2)

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Gbg Crib AB		Organisationsnummer 559088-6460
Hyresgäst 1	J. [REDACTED] R. [REDACTED]	Personnr [REDACTED]	
Hyresvärd 2	J. [REDACTED] R. [REDACTED]	Personnr [REDACTED]	
Hyresvärd 3	J. [REDACTED] R. [REDACTED]	Personnr [REDACTED]	
Hyresgästens Adress	T. [REDACTED] 10, 417 21 Göteborg		G-Platsnr [REDACTED] Lägenhetsnr [REDACTED]
Parkeringsplats adress	T. [REDACTED] 10, 417 21 Göteborg		
Användning	<p>Parkeringsplatsen uthyres, om inte annat skriftligen anges, i befintligt skick att för hyresgästens nyttjande användas för uppställning av ett (1) st funktionsdugligt fordon. Fordon som uppställs på parkeringsplatsen ska vara personbilsregistrerat. Hyresgästen får inte utnyttja parkeringsplatsen som förvaringsplats eller för uppställning av både motorcykel och personbil/annat fordon. Hyresgästen har inte rätt att överlåta hyresrätten eller hyra ut parkeringsplatsen i andra hand utan hyresvärdens medgivande.</p>		
Typ, storlek, etc	<input checked="" type="checkbox"/> Garageplats <input type="checkbox"/> för mc	<input type="checkbox"/> kallgarage <input checked="" type="checkbox"/> varmgarage	Area i m ² ca
EL	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i avgiften <input checked="" type="checkbox"/> beräknas på bilens del av förbrukningen	<input type="checkbox"/> utgår enligt mätare för bilplatsen <input type="checkbox"/> fakturera på angivet	
Avtalstid	Från och med 2021-01-01 Till och med tillsvidare		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 1 månad före den avtalade hyrestidens utgång.		
Hyra	825 kr per månad		
Höjning	<input checked="" type="checkbox"/> Månadshyran ökar med antal % överenskommelse med hyresvärderna vid varje årsskifte och meddelas av hyresvärderna.		
Snöröjning, sandning av p-plats	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen		
Hyrans betalning	Hyran erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början till hyresvärderna genom tillägg på ordinarie avgifts-/hyresavi, tillsammans med lägenhetshyra till Bankgiro 626-9492 . Vid försenad betalning ska hyresgästen dels betala ränta enligt räntelagen och dels ersätta kostnader för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ort/datum		
	Göteborg/ 2020-12-		
	Hyresvärd, namnteckning	Hyresgäst 2, namnteckning	
	Hyresgäst 1, namnteckning	Hyresgäst 3, namnteckning	

HÄRES- OCH ARRENDE-
 NÄMNDEN I GÖTEBORG
 Box 6
 402 22
 GNOM: 2022-08-24
 MÅLN: 5152-21
 ÅRTBL: 20

Särskilda
Bestämmelser

Allmänna villkor

- Bilplatsen upplåtes i befintligt skick.
- Hyresgästen får inte på bilplatsen uppsätta skyddsanordningar eller andra anordningar av beständig eller tillfällig karaktär.
- Hyresgästen får inte sätta upp skylt med bilnummer och tillhörande uppställningsanordning utan godkännande från hyresvärden.
- Hyresvärden står för kostnaden för underhåll av bilplatsen och dess tillhörande anordningar, med undantag för ovan nämnda skylt.
- Hyresvärden skall beredas tillträde till bilplatsen för genomförande av nödvändiga reparations- och underhållsarbeten.
- Hyresgästen skall utnyttja för infart till och utfart från bilplatsen i ordningställd mark.
- Förutsatt att inte annat angetts i 'särskilda bestämmelser' nedan svarar hyresvärden för sedvanlig renhållning, snöröjning och sandning på in- och utfartsväg till bilplatsen. Dock skall hyresgästen svara för dessa uppgifter beträffande själva bilplatsen.
- Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för skada på hyresgästens fordon eller däri förvarad egendom om inte skadan uppkommit genom hyresvärdens eget vållande. Upplåtaren friskriver sig också från ansvar beträffande intrång från obehöriga.

- Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av avgiften för tillfälligt hinder eller men i nyttjanderätten till följd av underhållsarbeten på bilplatsen eller andra liknande omständigheter.
- Hyresrätten till uthyrd bilplats får inte överlåtas eller inskrivas utan hyresvärdens tillstånd.
- Hyresgästen har förverkat hyresrätten till bilplatsen om han försummar att i rätt tid erlägga angiven avgift och/eller förekommande tillägg och moms eller i övrigt bryter mot bestämmelserna i 8 kap 23§ jordabalken.
- För nyttjandet av bilplatsen gäller särskilda ordningsföreskrifter.

För uthyrning av bilplats med eluttag gäller särskilt

- att anslutningskabeln tillhandahålls av Hyresgästen,
- att endast elapparat och anslutningskabel som godkänts av hyresvärden
- att eluttaget såväl vid nyttjandet som annars skall hållas låst,
- att anslutningskabel inte får anslutas till eluttaget då kabeln inte är kopplad till elapparat,
- att hyresgästen omedelbart till hyresvärden skall anmäla fel på eluttaget samt
- att hyresgästen ansvarar för att elapparat och anslutningskabel vid nyttjandet är i felfritt skick.

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Force majeure

Hyresvärden friskriver sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller på grund av annan liknande händelse som hyresvärden varken råder över eller kunnat förutse.

Uppsägning/
Överenskommelse
om avflyttning/
upphörande av
avtal

Avtalet upphör att gälla från och med _____, till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.


Ort/datum

Göteborg 2020/12/06

Ort/datum

Göteborg 2020/12/06

Hyresvärd, namnteckning



Hyresgäst 1, namnteckning



Hyresgäst 2, namnteckning



Hyresgäst 3, namnteckning



Hyresgästens nya adress

AVTAL AVSEENDE HYRA AV FÖRRÅD

Sid 1(1)

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Gbg Crib AB		Organisationsnummer 559088-6460
Hyresgäst 1	J ■■■ R ■■■		Personnr ■■■■■
Hyresvärd 2	J ■■■ R ■■■		Personnr ■■■■■
Hyresgästens Adress	T ■■■■ 10, 417 21 Göteborg		Förråd nr ■■■ Lägenhetsnr ■■■
Parkeringsplats adress	T ■■■■ 10, 417 21 Göteborg		
Användning	<p>Parkeringsplatsen uthyres, om inte annat skriftligen anges, i befintligt skick att för hyresgästens nyttjande användas för uppställning av ett (1) st funktionsdugligt fordon. Fordon som uppställs på parkeringsplatsen ska vara personbilsregistrerat. Hyresgästen får inte utnyttja parkeringsplatsen som förvaringsplats eller för uppställning av både motorcykel och personbil/annat fordon. Hyresgästen har inte rätt att överlåta hyresrätten eller hyra ut parkeringsplatsen i andra hand utan hyresvärdens medgivande.</p>		
Typ, storlek, etc	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats <input type="checkbox"/> kallgarage <input type="checkbox"/> för mc <input type="checkbox"/> varmgarage	Area i m ² ca	
EL	<input type="checkbox"/> ingår i avgiften <input checked="" type="checkbox"/> beräknas på bilens del av förbrukningen	<input type="checkbox"/> utgår enligt mätare för bilplatsen <input checked="" type="checkbox"/> fakturera på angivet	
Avtalstid	Från och med 2021-01-01 Till och med tillsvidare		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 1 månad före den avtalade hyrestidens utgång.		
Hyra	360 kr per månad		
Höjning	<input checked="" type="checkbox"/> Månadshyran ökar med antal % överenskommelse med hyresvärderna vid varje årsskifte och meddelas av hyresvärderna.		
Snöröjning, sandning av p-plats	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen		
Hyrans betalning	Hyran erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början till hyresvärderna genom tillägg på ordinarie avgifts-/hyresavi, tillsammans med lägenhetshyra till Bankgiro 626-9492 . Vid försenad betalning ska hyresgästen dels betala ränta enligt räntelagen och dels ersätta kostnader för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ort/datum		
	Ort / datum	Hyresgäst 1, namnteckning	
	Hyresvärd, namnteckning	Hyresgäst 2, namnteckning	

Särskilda Bestämmelser	<p>Allmänna villkor</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bilplatsen upplåtes i befintligt skick. - Hyresgästen får inte på bilplatsen uppsätta skyddsanordningar eller andra anordningar av beständig eller tillfällig karaktär. - Hyresgästen får inte sätta upp skylt med bilnummer och tillhörande uppställningsanordning utan godkännande från hyresvärden. - Hyresvärden står för kostnaden för underhåll av bilplatsen och dess tillhörande anordningar, med undantag för ovan nämnda skylt. - Hyresvärden skall beredas tillträde till bilplatsen för genomförande av nödvändiga reparations- och underhållsarbeten. - Hyresgästen skall utnyttja för infart till och utfart från bilplatsen iordningställd mark. - Förutsatt att inte annat angetts i 'särskilda bestämmelser' nedan svarar hyresvärden för sedvanlig renhållning, snöröjning och sandning på in- och utfartsväg till bilplatsen. Dock skall hyresgästen svara för dessa uppgifter beträffande själva bilplatsen. - Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för skada på hyresgästens fordon eller däri förvarad egendom om inte skadan uppkommit genom hyresvärdens eget vållande. Upplåtaren friskriver sig också från ansvar beträffande intrång från obehöriga. - Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av avgiften för tillfälligt hinder eller men i nyttjanderätten till följd av underhållsarbeten på bilplatsen eller andra liknande omständigheter. - Hyresrätten till uthyrd bilplats får inte överlåtas eller inskrivas utan hyresvärdens tillstånd. - Hyresgästen har förverkat hyresrätten till bilplatsen om han försummar att i rätt tid erlagga angiven avgift och/eller förekommande tillägg och moms eller i övrigt bryter mot bestämmelserna i 8 kap 23§ jordabalken. - För nyttjandet av bilplatsen gäller särskilda ordningsföreskrifter. <p>För uthyrning av bilplats med eluttag gäller särskilt</p> <ul style="list-style-type: none"> - att anslutningskabeln tillhandahålls av Hyresgästen, - att endast elapparat och anslutningskabel som godkänts av hyresvärden - att eluttaget såväl vid nyttjandet som annars skall hållas låst, - att anslutningskabel inte får anslutas till eluttaget då kabeln inte är kopplad till elapparat, - att hyresgästen omedelbart till hyresvärden skall anmäla fel på eluttaget samt - att hyresgästen ansvarar för att elapparat och anslutningskabel vid nyttjandet är i felfritt skick. <p>Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.</p>									
Force majeure	Hyresvärden friskriver sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller på grund av annan liknande händelse som hyresvärden varken råder över eller kunnat förutse.									
Uppsägning/ Överenskommelse om avflyttning/ upphörande av avtal	<p>Avtalet upphör att gälla från och med _____, till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table border="1" data-bbox="323 1579 1463 2098"> <tr> <td data-bbox="323 1579 849 1675">Ort/datum</td> <td data-bbox="857 1579 1463 1675">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1682 849 1794">Hyresvärd, namnteckning</td> <td data-bbox="857 1682 1463 1794">Hyresgäst 1 , namnteckning</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1800 849 1912"></td> <td data-bbox="857 1800 1463 1912">Hyresgäst 2 , namnteckning</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1919 849 2098"></td> <td data-bbox="857 1919 1463 2098">Hyresgästens nya adress</td> </tr> </table>		Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd, namnteckning	Hyresgäst 1 , namnteckning		Hyresgäst 2 , namnteckning		Hyresgästens nya adress
Ort/datum	Ort/datum									
Hyresvärd, namnteckning	Hyresgäst 1 , namnteckning									
	Hyresgäst 2 , namnteckning									
	Hyresgästens nya adress									

AVTAL UPPLÅTELSE AV PARKERINGSPLATS

Sid 1(1)

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Gbg Crib AB	Organisationsnummer 559088-6460	
Hyresgäst 1	J. ■■■ R. ■■■	Personnr ■■■■■■■■■■	
Hyresvärd 2	J. ■■■ R. ■■■	Personnr ■■■■■■■■■■	
Hyresvärd 3	J. ■■■ R. ■■■	Personnr ■■■■■■■■■■	
Hyresgästens Adress	T. ■■■■■ 10, 417 21 Göteborg	P-Platsnr ■■	Lägenhetsnr ■■
Parkeringsplats adress	T. ■■■■■ 10, 417 21 Göteborg		
Användning	<p>Parkeringsplatsen uthyres, om inte annat skriftligen anges, i befintligt skick att för hyresgästens nyttjande användas för uppställning av ett (1) st funktionsdugligt fordon. Fordon som uppställs på parkeringsplatsen ska vara personbilsregistrerat. Hyresgästen får inte utnyttja parkeringsplatsen som förvaringsplats eller för uppställning av både motorcykel och personbil/annat fordon. Hyresgästen har inte rätt att överlåta hyresrätten eller hyra ut parkeringsplatsen i andra hand utan hyresvärdens medgivande.</p>		
Typ, storlek, etc	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats		Area i m ² ca
	<input type="checkbox"/> kallgarage <input type="checkbox"/> för mc		<input type="checkbox"/> varmgarage
EL	<input type="checkbox"/> ingår i avgiften <input type="checkbox"/> beräknas på bilens del av förbrukningen		<input type="checkbox"/> utgår enligt mätare för bilplatsen <input type="checkbox"/> fakturera på angivet
Avtalstid	Från och med 2021-01-01 Till och med tillsvidare		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst 1 månad före den avtalade hyrestidens utgång.		
Hyra	360 kr per månad		
Höjning	<input checked="" type="checkbox"/> Månadshyran ökar med antal % överenskommelse med hyresvärden vid varje årsskifte och meddelas av hyresvärden.		
Snöröjning, sandning av p-plats	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen		
Hyrans betalning	Hyran erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början till hyresvärden genom tillägg på ordinarie avgifts-/hyresavi, tillsammans med lägenhetshyra till Bankgiro 626-9492 . Vid försenad betalning ska hyresgästen dels betala ränta enligt räntelagen och dels ersätta kostnader för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ort/datum Göteborg/ 2020-12-		
	Hyresvärd, namnteckning		Hyresgäst 2, namnteckning
	Hyresgäst 1, namnteckning		Hyresgäst 3, namnteckning

Särskilda Bestämmelser	<p>Allmänna villkor</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bilplatsen upplåtes i befintligt skick. - Hyresgästen får inte på bilplatsen uppsätta skyddsanordningar eller andra anordningar av beständig eller tillfällig karaktär. - Hyresgästen får inte sätta upp skylt med bilnummer och tillhörande uppställningsanordning utan godkännande från hyresvärden. - Hyresvärden står för kostnaden för underhåll av bilplatsen och dess tillhörande anordningar, med undantag för ovan nämnda skylt. - Hyresvärden skall beredas tillträde till bilplatsen för genomförande av nödvändiga reparations- och underhållsarbeten. - Hyresgästen skall utnyttja för infart till och utfart från bilplatsen iordningställd mark. - Förutsatt att inte annat angetts i 'särskilda bestämmelser' nedan svarar hyresvärden för sedvanlig renhållning, snöröjning och sandning på in- och utfartsväg till bilplatsen. Dock skall hyresgästen svara för dessa uppgifter beträffande själva bilplatsen. - Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för skada på hyresgästens fordon eller däri förvarad egendom om inte skadan uppkommit genom hyresvärdens eget vållande. Upplåtaren friskriver sig också från ansvar beträffande intrång från obehöriga. - Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av avgiften för tillfälligt hinder eller men i nyttjanderätten till följd av underhållsarbeten på bilplatsen eller andra liknande omständigheter. - Hyresrätten till uthyrd bilplats får inte överlåtas eller inskrivas utan hyresvärdens tillstånd. - Hyresgästen har förverkat hyresrätten till bilplatsen om han försummar att i rätt tid erlagga angiven avgift och/eller förekommande tillägg och moms eller i övrigt bryter mot bestämmelserna i 8 kap 23§ jordabalken. - För nyttjandet av bilplatsen gäller särskilda ordningsföreskrifter. <p>För uthyrning av bilplats med eluttag gäller särskilt</p> <ul style="list-style-type: none"> - att anslutningskabeln tillhandahålls av Hyresgästen, - att endast elapparat och anslutningskabel som godkänts av hyresvärden - att eluttaget såväl vid nyttjandet som annars skall hållas låst, - att anslutningskabel inte får anslutas till eluttaget då kabeln inte är kopplad till elapparat, - att hyresgästen omedelbart till hyresvärden skall anmäla fel på eluttaget samt - att hyresgästen ansvarar för att elapparat och anslutningskabel vid nyttjandet är i felfritt skick. <p>Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.</p>											
Force majeure	Hyresvärden friskriver sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller på grund av annan liknande händelse som hyresvärden varken råder över eller kunnat förutse.											
Uppsägning/ Överenskommelse om avflyttning/ upphörande av avtal	<p>Avtalet upphör att gälla från och med _____, till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table border="1" data-bbox="323 1581 1457 2098"> <tr> <td data-bbox="323 1581 850 1677">Ort/datum</td> <td data-bbox="850 1581 1457 1677">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1677 850 1756">Hyresvärd, namnteckning</td> <td data-bbox="850 1677 1457 1756">Hyresgäst 1 , namnteckning</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1756 850 1834"></td> <td data-bbox="850 1756 1457 1834">Hyresgäst 2 , namnteckning</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1834 850 1912"></td> <td data-bbox="850 1834 1457 1912">Hyresgäst 3 , namnteckning</td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1912 850 2098"></td> <td data-bbox="850 1912 1457 2098">Hyresgästens nya adress</td> </tr> </table>		Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd, namnteckning	Hyresgäst 1 , namnteckning		Hyresgäst 2 , namnteckning		Hyresgäst 3 , namnteckning		Hyresgästens nya adress
Ort/datum	Ort/datum											
Hyresvärd, namnteckning	Hyresgäst 1 , namnteckning											
	Hyresgäst 2 , namnteckning											
	Hyresgäst 3 , namnteckning											
	Hyresgästens nya adress											



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>