



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Son får bo kvar i moderns fritidsfastighet för obestämd tid

Publicerad

02 JUN 2021

En änka misslyckas med att få bort sin son från hennes fritidsfastighet i Gävle. Tingsrätten anser ett avtalsvillkor om att "sköta och underhålla" ger en stark presumtion för att det avser en prestation som går utöver den normala vårdnadsplikten och innebär en ersättning i jordabalkens mening. Han får därför bo kvar.

Den nu bortgångna mannen som var pappa respektive make till parterna i målet gav för ungefär 20 år sedan sonen någon form av rätt att använda fritidsfastigheten i Gävle. Parterna tvistar i fråga om vilken rätt sonen har till fastigheten som ägs av änkan.

Tingsrätten har i en tidigare dom från den 22 september 2020 avslagit moderns begäran om att sonen ska förpliktigas att avflytta från fastigheten. Tingsrätten har då bedömt att sonen haft en nyttjanderätt till fastigheten som utgjort hyra enligt 12 kap. jordabalken och att modern haft rätt att säga upp hyresavtalet då fastigheten ska säljas, men att sonen inte sagts upp genom en giltig uppsägning.

Tingsrätten handlägger nu två mål gemensamt. Det ena gäller vanlig handräckning av nycklar till den aktuella fastigheten som sonen begär att mamman ska överlämna till honom. I det andra målet kräver kvinnan avhysning.

Kvinnan hävdade att även om sonen nyttjar fritidshuset på fastigheten saknar han rätt till fastigheten och huset. Pappan gav honom lov att använda fritidshuset mot att han skötte fastigheten och betalade vissa räkningar. Sonen har inte skött om fastigheten och heller inte betalat räkningar såsom det var tänkt. Hans användande av fritidshuset är närmast att betrakta som ett lån.

Sonen uppgav i stället att han är hyresgäst och har rätt att bo kvar. Han har fått nyttja fastigheten tills vidare mot att han sköter och underhåller denna samt står för driftkostnader, underhåll och förbättringar. Han har besittningsskydd.

Tingsrätten anser sig inte bunden av den bedömning som tidigare gjorts gällande hur den eventuella nyttjanderätten ska rubriceras och i vad mån tingsrätten är behörig att pröva frågan sonen ska förpliktigas att avflytta.

Tingsrätten anser utifrån det parterna uppgett och det som framgår av den skriftliga bevisningen att sonen visat att han haft rätt att använda (nyttja) fritidsfastigheten och att denna rätt inte har varit bestämd i tiden (dvs. nyttjanderätten har gällt på obestämd tid). Tingsrätten har då bland annat beaktat det brev sonen åberopat skrivet av hans pappa år 2000 som bland annat innehåller skrivelsen "[sonen] får använda huset tills vidare så länge han sköter och underhåller hus och tomt".

Gällande hur denna nyttjanderätt ska rubriceras saknar det betydelse hur parterna benämnt det, då det avgörande är det faktiska avtalsinnehållet (jfr Högsta domstolens avgörande NJA 2001 s. 10). Det följer av 12 kap. 1 § jordabalken att om ett hus upplåts till nyttjande mot ersättning är det fråga om hyra. Frågan är därmed om nyttjandet skett mot ersättning.

Ersättning i detta sammanhang kan ske genom att hyra betalas i pengar (vilket inte påstås i aktuellt mål) eller genom andra prestationer. Sådana prestationer måste dock gå utöver den normala vårdnadsplikt som en hyresgäst har (se avgörandet RH 2012:76 och där gjorda hänvisningar).

Vårdnadsplikten kan sammanfattas som att hyresgästen har en skyldighet att vid användningen av hyresobjektet handla på ett sådant sätt att det inte uppkommer ett större slitage än vanligt och undvika att det uppstår risker för skador, medan hyresvärdens underhållsskyldighet exempelvis innebär att vidta åtgärder, t.ex. reparationer, för att hålla hyresobjektet i avtalsenligt skick (Edling, Lexino - kommentar till 12 kap. 24 § jordabalken).

I detta mål anser tingsrätten att sonen har visat att avtalet baserades på att han fick nyttja fastigheten mot att han skötte och underhöll huset och tomten. Sonen har i den delen bland annat anfört att han har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att förhindra förfall av huset, att han exempelvis lagat taket och byggt till en veranda, och att han lagt ned cirka 175 000 kronor på åtgärder. Tingsrätten anser att ett avtalsvillkor om att "sköta och underhålla" ger en stark presumtion för att det avser en prestation som går utöver den normala vårdnadsplikten och att ett sådant villkor i regel får anses innebära ersättning i den mening som avses i 12 kap. jordabalken. Tingsrätten anser vidare att det då måste anses åligga den som påstår att avtalsvillkoret ska tolkas som en normal vårdnadsplikt att visa det, vilket inte skett i detta fall.

Tingsrätten gör sammanfattningsvis samma bedömning som i tingsrättens tidigare dom, det vill säga att sonen har en nyttjanderätt till fastigheten, att denna gäller för obestämd tid och att den är att anse som hyra enligt 12 kap. jordabalken. Då hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd har besittningsskydd uppstått (12 kap. 45 § första stycket 2 jordabalken). Kvinnans talan att sonen ska förpliktigas att flytta på grunden att han inte är hyresgäst ska därför avslås.

Modern förpliktigas att utge samtliga nycklar till husen tillhörande fastigheten.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Övrig nyttjanderätt](#), [Bostadshyra - förlängning](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Avtalsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter