



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2021-11-29
Stockholm

Mål nr
ÖH 10845-18

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2018-10-29 i ärende nr 2424-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Harry Björklund, 19900325-3953
Gränsgatan 2 B
231 38 Trelleborg

2. Kenneth Granath, 19740208-4037
Gränsgatan 2 C
231 38 Trelleborg

Ombud för 1 och 2:
Biträdande juristen Sebastian Westlund
Hemby Advokatbyrå AB
Gustav Adolfs Torg 47
211 39 Malmö

Motpart

Badhytten Fastighets AB, 556811-9092
Länsmansvägen 14
236 31 Höllviken

Ombud: Torbjörn Prodenius
Kanslihuset AB
Väderögatan 6
211 24 Malmö

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår Harry Björklunds och Kenneth Granaths överklaganden.

Dok.Id 1509047

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Harry Björklund har yrkat att hovrätten ska avslå Badhytten Fastighets AB:s (hyresvärdens) talan i hyresnämnden.

Kenneth Granath har yrkat att hovrätten ska avslå hyresvärdens talan i hyresnämnden utom såvitt gäller det där medgivna yrkandet om att parkeringsplats ska utgå som villkor i hyresavtalet.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bland annat följande.

Harry Björklund. Villkoret under "Särskilda bestämmelser" gäller alltså med den förändringen att hyran är 3 308 kr och att elen inte ingår i hyran. Lägenheten har bland annat hål i vägg och golv, mögel i duschutrymmet och en enfasspis.

Kenneth Granath. Om hovrätten kommer fram till att villkoret under "Särskilda bestämmelser" ska utgå, gäller förhandlingsöverenskommelsen inte mot honom. Lägenheten har bland annat hål i vägg och golv, mögel i duschutrymmet och en enfasspis.

Hyresvärden. Villkoret under "Särskilda bestämmelser" i Harry Björklunds hyresavtal har utgått genom beslut den 26 mars 2018 i Hyresnämnden i Malmö, ärende nr 3669-17 och ersatts med ett villkor om hyra på 3 308 kr. Hyresvärden har under alla omständigheter ansökt om villkorsändring i detta mål och hyran ska därför bestämmas efter vad som är skäligt på sätt hyresnämnden har gjort.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Förhör under sanningsförsäkran har hållits med Harry Björklund och Kenneth Granath samt vittnesförhör med Per Björklund. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats. Fotografier och videofilmer från lägenheterna och duschutrymmet i källaren har förevisats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Kenneth Granath

Som hyresnämnden har redogjort för är det särskilda villkoret i hyresavtalet att betrakta som ett villkor om hyresrabatt enligt 12 kap. 55 § åttonde stycket jordabalken. Vad gäller frågan om det enligt bestämmelsen är skäligt att villkoret ska fortsätta att gälla har hyresvärden i hovrätten – till det som förekommit i hyresnämnden – lagt fram bevis om förhandlade hyror för åren 2019, 2020 och 2021. Enligt hovrättens bedömning saknas det anledning att ifrågasätta de förhandlade hyrorna och att relevanta omständigheter för att bedöma bruksvärdet har beaktats. Vad som i övrigt har framgått om lägenhetens skick påverkar inte bedömningen av om det är skäligt att behålla det aktuella villkoret. I denna fråga gör hovrätten alltså ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort.

Förhandlingsklausul finns i Kenneth Granaths hyresavtal. Den förhandlade hyran ska, som hyresnämnden funnit, gälla för honom.

Kenneth Granaths överklagande ska alltså avslås.

Harry Björklund

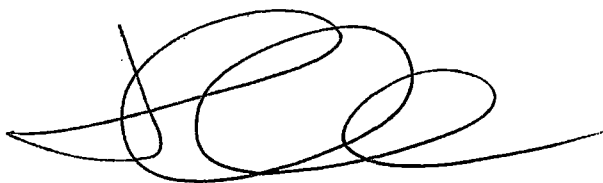
I Harry Björklunds hyresavtal finns ett villkor om att hyran för lägenheten är 1 500 kr och att hyresgästen och hyresvärden är överens om att hyran ska utgöra detta belopp eftersom lägenhetens standard är lägre än vad hyresförhandlingen förutsätter. Sedan hyresvärden ansökt om ändring av hyran har Hyresnämnden i

Malmö genom ett beslut den 26 mars 2018 (ärende nr 3669-17) fastställt hyran till 3 308 kr från och med den 1 februari 2018. Enligt hovrättens bedömning måste beslutet förstås så att det särskilda villkoret numera i praktiken får anses ha förlorat sin betydelse.

När det gäller bedömningen av skälig hyra enligt 12 kap. 55 § första stycket jordabalken har hyresvärden – till det som förevarit i hyresnämnden – åberopat förhandlingsprotokoll avseende förhandlade hyror för åren 2019, 2020 och 2021. Det finns inte anledning att ifrågasätta de förhandlade hyrorna och att relevanta omständigheter för bedömningen av bruksvärdet har beaktats. Lägenhetens standard är alltså inte lägre än vad hyresförhandlingen förutsätter. Hovrätten kommer, liksom hyresnämnden, fram till att skälig hyra motsvarar den förhandlade hyran och att den därmed uppgår till 4 046 kronor per månad från och med den 1 november 2018. Vad Harry Björklund har lagt fram i hovrätten föranleder ingen annan bedömning.

Harry Björklunds överklagande ska alltså avslås.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Kutteneuler, Hanna Carysdotter, referent, och Carin Häckter.



HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

PROTOKOLL
2018-10-15
BESLUT
2018-10-29

Aktbilaga 12

Ärende nr	Rotel 4
2424-18	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Paula Lundberg (ordförande)
Mats Andersson och Elisabeth Andersson

Protokollförare

Anita Malterius

Plats för sammanträde och besiktning

Grängsgatan 2 B och 2 C, Trelleborg

Fastighet/Adress

Hökaren 1, Grängsgatan 2 C, Trelleborg
Hökaren 1, Grängsgatan 2 B, Trelleborg

Sökande

Badhytten Fastighets AB, 556811-9092
Länsmansvägen 14
236 31 Höllviken
Närvarande genom ombud

Ombud: Tor Berger

Kanslihuset AB
Väderögatan 6
211 24 Malmö

Motpart

1. Harry Björklund, 19900325-3953
Medborgare i USA
Grängsgatan 2 B Lgh 1301
231 38 Trelleborg
Personligen närvarande vid besiktningen av hans lägenhet

2. Kenneth Granath, 19740208-4037

Grängsgatan 2 C Lgh 1301
231 38 Trelleborg
Personligen närvarande

Saken

Ändring av hyresvillkor

Det antecknas att akterna i ärendena 2686-17 och 3669-17 är tillgängliga för nämnden.

Dok.Id 87235

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

HYRES- OCH ARRENDE- NÄMNDEN I MALMÖ Rotel 4

INKOM: 2018-10-15
MÅLNR: 2424-18
AKTBIL: 12

2018-10-15

BESLUT

2018-10-29

Tor Berger vidhåller yrkanden och grunder från sammanträdet den 29 augusti 2018, aktbilaga 11.

Kenneth Granath vidhåller sin inställning från sammanträdet den 29 augusti 2018 med den justeringen att han medger att hyra av parkeringsplatsen under hans fönster utgår.

Harry Björklund vidhåller sin inställning från sammanträdet den 29 augusti 2018.

Härefter besiktigar hyresnämnden provningslägenheterna samt duschutrymmet och tvättstugan i källaren varvid ett antal fotografier tages, **protokollsbilaga A**.

Besiktningen förklaras avslutad.

Parterna slutför sin talan.

Parterna underrättas om att beslut kommer att meddelas genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli måndagen den 29 oktober 2018 klockan 11.00 och samma dag skickas till parterna.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämndens följande

BESLUT (att meddelas den 29 oktober 2018)

Hyresnämnden ändrar hyresvillkoren i parternas hyresavtal på så sätt att

- från och med den 1 november 2018 är hyran för Harry Björklunds lägenhet 4 046 kr per månad.
- från och med den 1 november 2018 gäller inte avtalsvillkoren under särskilda bestämmelser i Kenneth Granaths lägenhet angående dels att hyresgästen har tillgång till parkeringsruta på gaveln under hans fönster, dels att hyran för

lägenheten är lägre än den förhandlade och att hyresgästen och hyresvärden är överens om att hyran skall utgöra detta belopp eftersom lägenhetens standard är lägre än vad hyresförhandlingen förutsätter; följden av att det senare villkoret upphör är att överenskommelse om hyra på grundval av förhandlingsordning från samma tidpunkt tillämpas gentemot Kenneth Granath.

Parternas talan

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden fastställer hyran i hyresavtalet med Harry Björklund från och med den 1 november 2018 till 4 046 kr per månad. Hyresvärden har vidare yrkat att hyresnämnden fastställer hyran i hyresavtalet med Kenneth Granath till 3 559 kr per månad, att under Särskilda bestämmelser villkoret om dels att hyresgästen har tillgång till parkeringsplats utgår alternativt ändras till att parkeringsplats upplåts mot en hyra av 200 kr per månad, dels att hyran för lägenheten är lägre än den förhandlade och att hyresgästen och hyresvärden är överens om att hyran skall utgöra detta belopp eftersom lägenhetens standard är lägre än vad hyresförhandlingen förutsätter, allt att gälla från och med den 1 november 2018.

Harry Björklund har bestritt yrkandet.

Kenneth Granath har medgett att villkoret om parkeringsplats utgår samt har han bestritt yrkandet i övrigt.

Bevisning

Hyresvärden har som bevisning för yrkandet om höjd hyra åberopat den förhandlingsöverenskommelse som träffats med hyresgästföreningen på grund av den förhandlingsordning som gäller för huset och provningslägenheterna.

Hyresnämndens bedömning

Förhandlingsordning gäller för fastigheten. Medan Kenneth Granath har förhandlingsklausul i sitt hyresavtal, saknar Harry Björklund förhandlingsklausul i sitt hyresavtal.

Det har framkommit att hyran för provningslägenheterna genom den senaste förhandlingsöverenskommelsen har bestämts till 4 046 kr för Harry Björklunds lägenhet, varvid särskilt anmärkts att dusch finns i källaren, samt till 3 559 kr för Kenneth Granaths lägenhet, varvid särskilt anmärkts att dusch finns i källaren.

Harry Björklund

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska hyran i ett fall som förevarande fastställas till skäligt belopp. Hyran är därvid inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärden är likvärdiga. Vid denna prövning ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

I Harry Björklunds hyresavtal finns under "Särskilda bestämmelser" ett villkor om att hyran för lägenheten är lägre än den förhandlade och att hyresgästen och hyresvärden är överens om att hyran skall utgöra detta belopp eftersom lägenhetens standard är lägre än vad hyresförhandlingen förutsätter. Som framgår nedan har Svea hovrätt beträffande motsvarande villkor för Kenneth Granath ansett att villkoret gett möjlighet för hyresvärden till sedvanliga hyreshöjningar.

När hyresnämnden har att pröva ett ärende enligt hyresförhandlingslagen på grund av att en hyresgäst har klandrat en förhandlingsöverenskommelse, är utgångspunkten att förhandlingsöverenskommelsen är skälig. Om hyresnämnden i ett sådant ärende inte bland det jämförelsematerial som åberopas kan göra en direktjämförelse, utan nämnden är hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning, är utrymmet för att ändra överenskommelsen begränsat.

Med en analog tillämpning av den praxis som utbildats i sådana ärenden och eftersom en allmän skälighetsbedömning ska göras i förevarande fall samt med hänsyn till att besiktningen inte visat att förhandlingsöverenskommelsen är felaktig, finns inte

utrymme att bestämma hyran till lägre belopp än vad förhandlingsöverenskommelsen anger. Hyran för Harry Björklunds lägenhet ska bestämmas till 4 046 kr per månad.

Kenneth Granath

Eftersom Kenneth Granath medgivit att villkoret om parkeringsplats utgår, ska hyresvärdens yrkande i denna del bifallas.

Svea hovrätt har i förlängningstvist beträffande Kenneth Granath konstaterat att Kenneth Granath och hans hyresvärd vid avtalsslut i december 2016 avsett att hyran skulle vara 1 000 kr per månad med möjlighet för hyresgästen till sedvanliga hyreshöjningar och inte det belopp som bestämdes i förhandlingsöverenskommelser, i vart fall så länge lägenhetens standard var oförändrad och att denna överenskommelse under rubriken "Särskilda bestämmelser" utgör ett hyresvillkor.

Hyresvärderna har nu dels yrkat att ovan nämnda villkor inte längre ska gälla, dels att hyran höjs.

Inledningsvis kan konstateras att hyran för Kenneth Granaths lägenhet för närvarande är 1 000 kr per månad. Lägenheten består av ett rum och kök och ytan är 34 kvm. Fråga är om en synnerligen låg hyra. Kvadratmeterhyran är i nivå med lagerutrymme och då har Kenneth Granath ändå tillgång till kök, med kyl, frys, fläkt och spis samt ett wc med handfat och en dusch i källaren. Det är upplyst att Kenneth Granath har målat i lägenheten. Fråga är om en snygg och trevlig lägenhet som har en standard som endast såvitt avser duschen i källaren avviker standardmässigt från lägenheter i fastigheter från aktuell tid. Lägenhetens hyra är förhandlad med hyresgästföreningen och det är svårt att förstå på vilket sätt den skulle standardmässigt avvika från vad hyresförhandlingen förutsätter. Underhållet kanske var eftersatt vid hyresavtalets tecknande, men bristande underhåll påverkar bruksvärdet eller standarden endast när det utgör del av en hyresvärdens bristande fastighetsskötsel i allmänhet. I ett fall som förevarande, när den upplåttna lägenheten eventuellt haft ett eftersatt underhåll, en företrädare för fastighetsägaren ingår hyresavtal med villkor om att hyran ska vara

lägre än vad förhandlingsöverenskommelsen medger och hyresgästen numera uppenbart själv har underhållit lägenheten, är skälen för att behålla villkoret begränsat, framför allt som hyran i sig är så låg att den knappast kan vara lägre för att hyra en bostad, ca 35 kr per dag. Storleken på den hyresrabatt som utgått, innebär att Kenneth Granath får anses tillräckligt kompenserad för det han skulle kompenseras för. Det kan därför inte bedömas som skäligt mot hyresvärden att behålla villkoret om rabatt. Villkoret ska därför upphöra.

Villkoret om hyresrabatt gäller således inte från och med den 1 november 2018. Eftersom förhandlingsklausul finns i Kenneth Granaths hyresavtal innebärande att Kenneth Granath förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen, ska den med hyresgästföreningen förhandlade hyran, utan särskilt beslut från hyresnämnden, gälla för Kenneth Granath. Yrkandet om ändring av hyran får därför ses som framställt alternativt för det fall yrkandet om upphörande av den särskilda hyresrabatten inte skulle bifallas.

Övrigt


Den yrkade tidpunkten för de nya villkoren är i överensstämmelse med bestämmelsen i 12 kap. 55 d § första stycket jordabalken.

Att ränta ska utgå på överskjutande belopp framgår av 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken.

HUR MAN ÖVERKLAGAR: se **Bilaga B**.

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 19 november 2018.

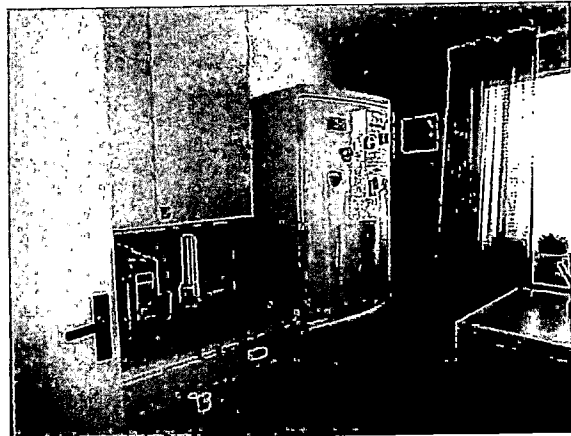

Protokollförare

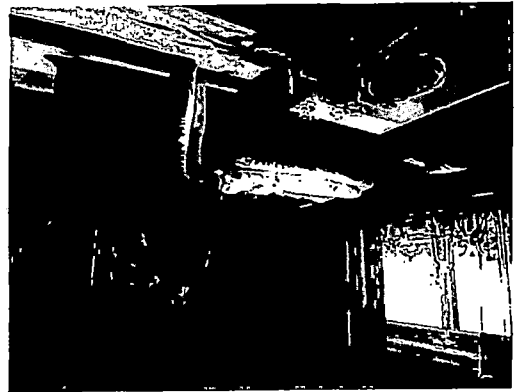
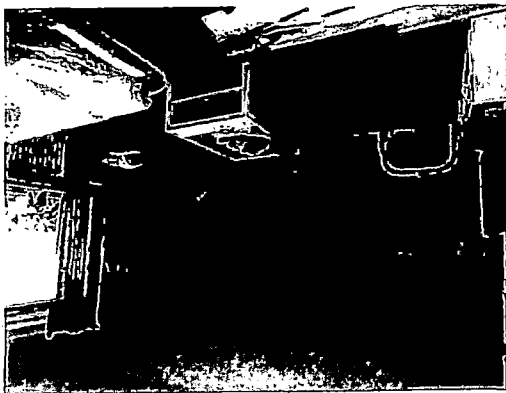
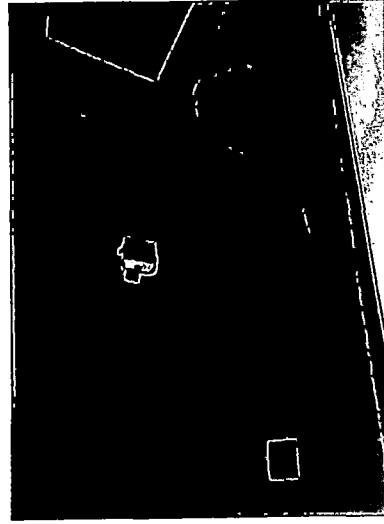
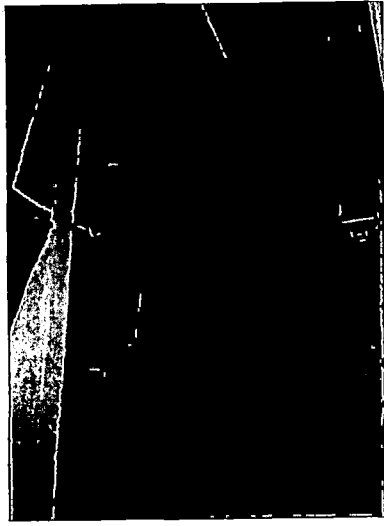
Protokollet uppvisat den 24 oktober 2018 

Kenneth Granaths p-plats



Kenneth Granaths lägenhet, Grängsgatan 2 C, Trelleborg

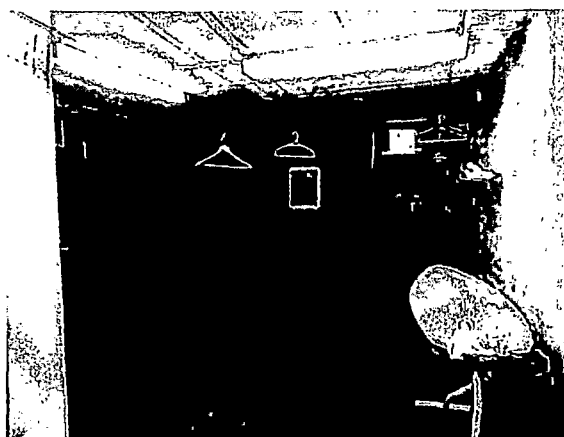
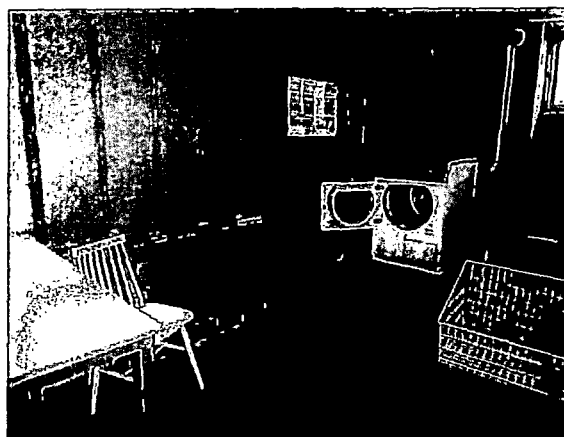




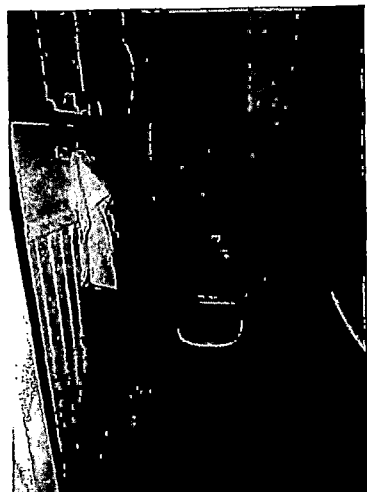
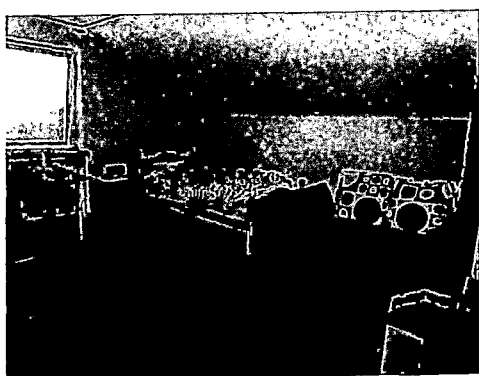
Kenneth Granaths och Harry Björklunds gemensamma duschrum i källaren



Tvättstuga och torkrum i källaren



Harry Björklunds lägenhet, Grängsgatan 2 B, Trelleborg







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 inom 3 veckor

Överklaga skriftligt inom 3 veckor från beslutets datum. 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 målet 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:
www.artendenamnden.se
www.hyresnamnden.se