



GÄVLE TINGSRÄTT
Enhet 1

DOM
2021-05-10
Meddelad i
Gävle

Mål nr
T 97-21
T 526-21

PARTER

Kärande och svarande

Richard Eriksson, 19621020-7699
Bragevägen 3
802 67 Gävle

Svarande och kärande

Margaret Eriksson, 19251218-2409
Skakelvägen 4
806 31 Gävle

Ombud: Helen Eriksson
Skakelvägen 4
806 31 Gävle

DOMSLUT

1. Tingsrätten avvisar Margaret Erikssons talan till den del den avser en prövning enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken.
2. Tingsrätten avslår Margaret Erikssons talan i övrigt.
3. Tingsrätten förpliktigar Margaret Eriksson att till Richard Eriksson utge samtliga nycklar till boningshuset, bod och gäststuga belägna på fastigheten Gävle Iggön 1:32 med adress Strandviken 7, 805 96 Gävle.

Dok.Id 426880

Postadress
Box 1194
801 36 Gävle

Besöksadress
Lantmäterigatan 4

Telefon
026-17 67 00

Telefax
026-176750,-176760,-
176770

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:00

E-post: gavle.tingsratt@dom.se
www.gavletingsratt.domstol.se

BAKGRUND

Richard Eriksson och Helen Eriksson är barn till Margaret Eriksson. Margaret Eriksson äger fritidsfastigheten Gävle Iggön 1:32 med adress Strandviken 7. Den nu bortgångna Stig Erikson, som var Richard Erikssons och Helen Erikssons far tillika Margaret Erikssons make, har för ungefär 20 år sedan gett Richard Eriksson någon form av rätt att använda fritidsfastigheten Gävle Iggön. Parterna tvistar i fråga om vilken rätt Richard Eriksson har till fastigheten.

Parterna har tidigare tvistat i denna fråga. Tingsrätten har i dom från den 22 september 2020 i mål T 2263-20 avslagit Margaret Erikssons begäran om att Richard Eriksson ska förpliktigas att avflytta från fastigheten. Tingsrätten har då bedömt att Richard Eriksson haft en nyttjanderätt till fastigheten som utgjort hyra enligt 12 kap. jordabalken och att Margaret Eriksson haft rätt att säga upp hyresavtalet då fastigheten ska säljas, men att Richard Eriksson inte sagts upp genom en giltig uppsägning.

Tingsrätten har beslutat att målen T 97-21 och T 526-21 ska handläggas gemensamt. Mål T 97-21 avser vanlig handräckning av nycklar till den aktuella fastigheten och inleddes hos Kronofogdemyndigheten medan T 526-21 avser avhysning och inleddes hos tingsrätten.

BEGÄRAN**Mål T 526-21 (avhysning)**

Margaret Eriksson har begärt att Richard Eriksson ska förpliktigas att omedelbart avflytta från fritidsfastigheten Gävle Iggön 1:32 med adress Strandviken 7, 805 96 Gävle. Hon har begärt att domen ska få verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft.

Richard Eriksson har motsatt sig begäran.

Enhet 1

Mål T 97-21 (nycklar)

Richard Eriksson har begärt att Margaret Eriksson ska förpliktigas att till honom utge samtliga nycklar till hus, bodar och gäststuga belägna på fastigheten Gävle Iggön 1:32 med adress Strandviken 7, 805 96 Gävle.

Margaret Eriksson har medgett att ge ut nycklarna med undantag att hon vill behålla två nycklar till huvudbyggnaden på den aktuella fastigheten.

Rättegångskostnader

Parterna har inte yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER**Mål T 526-21 (avhysning)**

Margaret Eriksson har anfört sammanfattningsvis följande till stöd för sin begäran. Richard Eriksson använder fritidshuset på fastigheten. Han saknar dock rätt till fastigheten och huset. Stig Eriksson gav Richard Eriksson lov att använda fritidshuset mot att han skötte fastigheten och betalade vissa räkningar. Richard Eriksson 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. Någon annan rättighet till fastigheten har han inte. Skulle han anses ha en nyttjanderätt som är att anse som hyra har Margaret Eriksson haft rätt att säga upp avtalet då fastigheten ska säljas. Hon har genom rekommenderat brev daterat den 25 september 2020 sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 december 2020. Skälet som angavs var att fastigheten ska säljas. För det fall tingsrätten anser att det finns ett hyresavtal är tingsrätten behörig att pröva frågan om dess upphörande.

Enhet 1

Richard Eriksson har anfört sammanfattningsvis följande till stöd för sitt bestridande. 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. Han har inte tagit del av den uppsägning som Margaret Eriksson ska ha skickat till honom.

Mål T 97-21 (nycklar)

Richard Eriksson har anfört sammanfattningsvis följande till stöd för sin begäran. Han har ensam nyttjanderätt till fastigheten. Margaret Eriksson hindrar hans nyttjanderätt genom att hon har bytt lås på husen tillhörande fastigheten och inte gett honom tillgång till nycklarna. Han har inte fått nycklarna skickade till sig. Margaret Eriksson har inte en självständig rätt till nycklarna.

Margaret Eriksson har anfört sammanfattningsvis följande till stöd för sin talan. Hon bytte lås eftersom Richard Eriksson inte gav övriga i familjen tillgång till fastigheten. Med hänsyn till detta och då fastigheten ska säljas behöver hon fortsättningsvis ha tillgång till två nycklar till huvudbyggnaden. Hon har skickat nycklarna med rekommenderat brev till Richard Eriksson som inte hämtade ut dem. Det finns en nyckel till respektive bod och gäststuga.

DOMSKÄL**T 526-21 (avhysning)**

Tingsrätten konstaterar inledningsvis att den har att pröva om Richard Eriksson ska förpliktigas att avflytta till följd av omständigheter som inträffat efter tingsrättens tidigare dom. Tingsrätten är 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 om Richard Eriksson ska förpliktigas att avflytta.

Enhet 1

Margaret Eriksson har gjort gällande att för det fall det finns en nyttjanderätt och den är att anse som hyra enligt 12 kap. jordabalken har hon haft rätt att säga upp avtalet till upphörande då fastighetens ska säljas och hon har iakttagit tre månaders uppsägningstid. Hon har gett in en handling som visar att hon den 25 september 2020 per rekommenderat brev har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 december 2020 och som skäl för uppsägningen angett att fastigheten ska säljas. Som tingsrätten konstaterade i tidigare dom är detta ett påstående om att Richard Eriksson inte har haft rätt till förlängning av hyresavtalet (förlorat sitt besittningsskydd) som prövas enligt 12 kap. 46 § jordabalken. Tingsrätten är dock inte behörig att pröva frågan om avtalets upphörande på denna grund, eftersom hyresnämnderna är exklusivt behöriga att som första instans pröva den typen av tvist (se 12 kap. 49 och 69 §§ jordabalken och avgörandet RH 2012:76). Eftersom det är hyresnämnden och inte tingsrätten som är behöriga att pröva denna fråga ska Margaret Erikssons talan avvisas i denna del.

Margaret Eriksson har dock i första hand gjort gällande att det inte föreligger ett hyresförhållande. Tingsrätten anser utifrån det parterna uppgett och det som framgår av den skriftliga bevisningen att Richard Eriksson 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 Richard Eriksson åberopat skrivet av Stig Eriksson år 2000 som bland annat innehåller skrivelsen ”Richard 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 påståtts 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

Enhet 1

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 Richard Eriksson har visat att avtalet baserades på att han fick nyttja fastigheten mot att han skötte och underhöll huset och tomten. Richard Eriksson 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 ca 175 000 kr 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.

Det ska även poängteras att det centrala för hur nyttjanderätten ska rubriceras är vad parterna kommit överens om vid avtalets ingående. Huruvida viss prestation därefter faktiskt har skett saknar närmare betydelse för vilken typ av nyttjanderätt det varit fråga om, även om det i vissa fall kan användas i tolkningen av ett avtalsvillkor. En bristande motprestation får dock främst betydelse vid en talan om förverkande eller uppsägning av avtalet. Tingsrätten anser vidare att den omständigheten att Richard Eriksson numera anser sig ha en fordran mot Margaret Eriksson gällande vissa utlägg inte medför att den ursprungliga överenskommelsen inte ska anses ha varit ett avtal om hyra. Detta då motprestationen bland annat består i arbete gällande skötsel och underhåll samt då fordran har uppkommit i efterhand. Det kan slutligen noteras att Margaret Eriksson, oavsett hur talan i detta mål slutligt bestämts, i den uppsägning hon ska ha skickat till Richard Eriksson hänvisat till tingsrättens tidigare bedömning att Richard Eriksson tills vidare hyr fritidsfastigheten.

Enhet 1

Tingsrätten gör sammanfattningsvis samma bedömning som i tingsrättens tidigare dom, dvs. att Richard Eriksson 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). Margaret Erikssons talan att Richard Eriksson ska förpliktigas att flytta på grunden att han inte är hyresgäst ska därför avslås.

Margaret Eriksson har inte anfört att hyresrätten är förverkad, varför det ligger utanför tingsrättens prövning. Det kan dock i sammanhanget noteras att hon inte heller visat att det finns grund för förverkande. Då Margaret Erikssons talan i denna del i övrigt har avvisats finns inget ytterligare för tingsrätten att pröva i detta mål.

Mål T 97-21 (nycklar)

Tingsrätten har kommit fram till att Richard Eriksson har rätt att nyttja fastigheten på obestämd tid och att nyttjanderätten är att anse som hyra enligt 12 kap. jordabalken samt att Margaret Erikssons talan ska avvisas eftersom tingsrätten inte är behörig att pröva frågan om hyresavtalets upphörande. Richard Eriksson har i egenskap av ensam nyttjanderättshavare rätt till tillgång till de nycklar som tillhör hyresobjektet. Tingsrätten anser att Margaret Eriksson inte visat att hon för egen del har rätt att behålla vissa nycklar. Hon ska därför förpliktigas att ute samtliga nycklar till husen tillhörande fastigheten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 31 maj 2021. Överklagandet prövas av Hovrätten för Nedre Norrland. I hovrätten krävs prövningstillstånd.

Peder Siöcrona



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen 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 domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
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 målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: 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 tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten 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.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.