



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2022-06-29
Föredragning i
Stockholm

Mål nr
ÖH 14177-21

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2021-11-04 i ärende nr 1727-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Mohammad Omar Albashash, 19770105-3592
Ågårdsgatan 9
372 35 Ronneby

Ombud: Juristen Rikard Rönnels
Hyresgästföreningen
Region Sydost
Box 301
581 02 Linköping

Motparter

1. Michael Johansson, 19551211-2938
Norra Skolvägen 8B
739 30 Skinnskatteberg

2. Svante Rasmak, 19800829-9375
Södra vägen 8
373 31 Nättraby

SAKEN

Åtgärdsföreläggande

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1828532

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

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Mohammad Omar Albashash har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden avseende följande åtgärder

1. underhåll och montering av skåpluckor och lådfronter i köket,
2. underhåll av garderobsdörrar i sovrum som har lossnat,
3. täta balkongdörren, samt
4. byta handfat i badrum.

PARTS TALAN

Mohammad Omar Albashash har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande. Skåpluckorna, lådfronterna och garderobsdörrarna är sönder och hade lossnat redan när han flyttade in i lägenheten år 2013. Han har alltså inte vållat dessa brister. Skadan på handfatet uppstod genom att Svante Rasmark tappade ett verktyg i samband med ett elarbete under hyrestiden. I den delen är det alltså fråga om en skada som visserligen uppstått under hyresförhållandet men som han inte är ansvarig för. De aktuella bristerna utgör hinder och men i hans nyttjanderätt. Anledningen till att han dröjt under lång tid med att vidta rättsliga åtgärder på grund av bristerna är att han tidigare inte kände till att det fanns en sådan möjlighet.

HOVRÄTTENS SKÄL

Utredningen

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Rättsliga utgångspunkter

När det gäller de påstådda bristerna avseende balkongdörren, skåpluckorna, lådfronterna och garderobsdörrarna hävdar Mohammad Omar Albashash att dessa fanns redan

vid hyrestidens början. Han gör alltså gällande att det är fråga om s.k. ursprungliga brister. Prövningen i denna del avser därmed om ett åtgärdsföreläggande ska utfärdas med stöd av bestämmelsen i 12 kap. 11 § första stycket 5 jordabalken. Om en bostadslägenhet på tillträdesdagen inte är i det skick som hyresgästen har rätt att fordra får enligt den nämnda bestämmelsen hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen. Enligt 9 § samma kapitel är utgångspunkten att hyresvärden på tillträdesdagen ska tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

När det gäller den påstådda bristen avseende handfatet ska denna enligt Mohammad Omar Albashash ha uppstått under hyrestiden utan att han är ansvarig för den. I den delen är frågan därmed om ett åtgärdsföreläggande ska utfärdas med stöd av bestämmelsen i 12 kap. 16 § första stycket 1 och andra stycket jordabalken.

Det är hyresgästen som har bevisbördan för att det förekommer sådana brister i lägenheten som motiverar att ett åtgärdsföreläggande ska utfärdas. Som huvudregel åligger det däremot hyresvärden att visa att påstådda brister uppkommit under hyrestiden (se RH 2017:5 och jfr NJA 1987 s. 668).

Hyresvärden har som utgångspunkt även bevisbördan för att en brist som uppstått under hyrestiden vållats av hyresgästen (jfr NJA 1991 s. 476). I vissa situationer där bevisläget är sådant att hyresvärden saknar eller i praktiken har mycket begränsade möjligheter att säkra bevisning kan dock bevisbördan placeras på ett annat sätt (jfr NJA 2019 s. 94 p. 30). I det avseendet har det i praxis slagits fast att skador på egendom som under hyrestiden normalt inte är åtkomlig för annan än hyresgästen och som typiskt sett uppkommer genom ovarsamhet får antas ha vållats av hyresgästen eller någon för vilken denne är ansvarig, såvida det inte framkommer omständigheter som tyder på att skadan uppkommit på annat sätt (se NJA 1975 s. 657, Svea hovrätts beslut den 17 januari 2020 i mål nr ÖH 11917-18 med däri gjorda hänvisningar och Svea hovrätts beslut den 6 mars 2020 i mål nr ÖH 12049-18).

Hovrättens bedömning

När det gäller den påstådda bristen avseende balkongdörren anser hovrätten att en balkongdörr som inte är tät i och för sig kan innebära att en bostadslägenhet inte är fullt brukbar. Det som förekommit i hovrätten motiverar dock ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort beträffande balkongdörren. Mohammad Omar Albashash har alltså inte visat att dörren inte är tät. Det finns därmed inte förutsättningar för ett åtgärdsföreläggande i den delen.

Parterna är överens om att de övriga brister som Mohammad Omar Albashash har gjort gällande föreligger.

Enligt hovrätten kan även trasiga och lossnade skåpluckor, lådfronter och garderobsdörrar i och för sig vara sådana brister som innebär att en bostadslägenhet inte är fullt brukbar. Frågan är då vad som är visat i denna del.

Mohammad Omar Albashash har i sitt förhör bekräftat sitt påstående om att skåpluckorna, lådfronterna och garderobsdörrarna var trasiga och hade lossnat från sina platser när han flyttade in men inte lämnat några närmare uppgifter om på vilket sätt de skulle ha varit trasiga. Svante Rasmak har uppgett att han inför Mohammad Omar Albashashes tillträde gjorde en okulär besiktning av lägenheten och att alla skåpluckor, lådfronter och garderobsdörrar då var hela och fastmonterade. Vidare har Mehmet Mustafic berättat att han besökte lägenheten under sommaren 2013 för att ta ställning till om han ville hyra den. Enligt honom saknades det då inte några luckor eller fronter i köket och alla garderobsdörrar satt fast som de skulle. Mehmet Mustafic har beskrivit lägenhetens dåvarande skick som bra och uppgett att han inte avböjde hyreserbjudandet till följd av skicket utan på grund av att lägenheten var för stor. Svante Rasmaks och Mehmet Mustafics uppgifter om skicket före Mohammad Omar Albashashes tillträde får visst stöd av den skriftliga bevisningen.

Sammantaget finner hovrätten att hyresvärdarna har visat att bristerna avseende skåpluckorna, lådfronterna och garderobsdörrarna har uppstått under hyrestiden. Det finns därmed inte heller förutsättningar för ett åtgärdsföreläggande i denna del.

Skadan på handfatet avser egendom som under hyrestiden normalt inte är åtkomlig för annan än hyresgästen. Det måste även anses vara en sådan skada som typiskt sett uppkommer genom oaktsamhet. I utredningen beträffande skadan står ord mot ord. Mohammad Omar Albashash har i sitt förhör uppgett att den uppstod genom att Svante Rasmark kom för att åtgärda en lampa i badrumsskåpet några månader efter att handfatet hade installerats år 2018 och då tappade ett verktyg i handfatet. Svante Rasmark har å sin sida förnekat detta och uppgett att han aldrig besökt lägenheten för att åtgärda en lampa i badrumsskåpet.

Under dessa förhållanden kan det inte sägas ha framkommit några omständigheter som tyder på att skadan på handfatet uppkommit på annat sätt än genom Mohammad Omar Albashashes oaktsamhet. Den aktuella bristen får därför antas ha vållats av honom eller någon som han är ansvarig för. Inte heller i denna del finns det alltså förutsättningar för ett åtgärdsföreläggande.

Slutsatsen av det anförda är att överklagandet ska avslås.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Carin Häckter samt tf. hovrättsassessorn Bror Aili, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ
Hyresnämnden

BESLUT
2021-11-04

Aktbilaga 66
Ärende nr
1727-21

Rotel 2

Nämnden

Hyresrådet Susanne Björkman Ragnarson
Per Harroft och Urban Jönsson

Fastighet/Adress

Tranan 7, Ågårdsgatan 9, Ronneby

PARTER

Sökande (hyresgäst)

Mohammad Omar Albashash, 19770105-3592
Ågårdsgatan 9 Lgh 1102, 372 35 Ronneby

Ombud: Josefin Andersson

Hyresgästföreningen Region Sydost
Ronnebygatan 2, 371 32 Karlskrona

Motparter (hyresvärd)

1. Michael Johansson, 19551211-2938
Södra Vägen 8, 373 31 Nättraby

2. Svante Rasmark, 19800829-9375
Södra Vägen 8, 373 31 Nättraby

Saken

Åtgärdsföreläggande

Hyresnämnden meddelar följande

BESLUT

- Hyresnämnden förelägger Svante Rasmark och Michael Johansson att senast den 15 januari 2022 i Mohammad Omar Albashas lägenhet på Ågårdsgatan 9 i Ronneby, vidta följande åtgärder
 - Byta bänkskivan i köket.
 - Byta golvmattan i köket.
 - Byta glasrutan i fönstret i sovrummet.
 - Göra underhåll av parkettgolv vid balkongdörr och tröskel vid balkongdörren.

Dok.Id 110473

Postadress
Box 4287
203 14 Malmö

Besöksadress
Hovrättstorget 1

Telefon
040-35 34 00
E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-malmo/

Telefax

-

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

- E. Underhålla insidan av balkongdörren.
- F. Montera dörrar på kommoden i badrummet.
- G. Åtgärda så att samtliga öppningsbara fönster i lägenheten går att öppna.
- H. Underhålla fönster och fönsterbänkar där färg har flagnat etc.
- I. Ordna godtagbara torkmöjligheter i torkrummet.

2. Hyresnämnden avslår Mohammad Omar Albashashs yrkande om åtgärder med skåpsluckor och lådfronter i köket, otät balkongdörr, byte av handfat och montering av garderobsdörrar i sovrummen.

3. Hyresnämnden avslår yrkandet om vite.

Skäl för beslutet

Ärendet handlar om åtgärdsföreläggande: *Om en hyresvärd brister i sin underhållsskyldighet av en bostadslägenhet eller hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande, får hyresnämnden enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken på ansökan av en hyresgäst ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen.*

Parternas talan

Hyresgästen, Mohammad Omar Albashas, har yrkat att Svante Rasmark och Michael Johansson åtgärdar fel och brister enligt nedan lista i lägenheten och huset, inom fyra veckor från dagen för nämndens beslut, vid risk av vite 35 000 kr.

- 1. Underhåll och uppsättning av skåpsluckor och lådfronter i köket.
- 2. Byte av bänkskivan i köket.
- 3. Byte av söndrig golvmatta i köket.
- 4. Uppsättning av garderobsdörrar i sovrum som har lossnat.
- 5. Se till så att igensatta fönster i sovrum och kök går att öppna.
- 6. Underhålla fönster och fönsterbänkar i sovrum och vardagsrum.
- 7. Åtgärda spricka i glas i fönster.
- 8. Tät balkongdörren.

9. Underhålla sliten balkongdörr och tröskel i vardagsrummet.
10. Underhålla slitet och skadat parkettgolv vid balkongdörr.
11. Byta handfat i badrum.
12. Montera dörrar på kommod i badrum.
13. Ombesörja godtagbara torkmöjligheter i torkrummet i källaren.

Mohammad Omar Albashas har bestritt att han varit vållande till någon av de brister och men han gjort gällande. Han har även ansett att hyresavtalets villkor om att hyresgästen ska byta glas i fönster - p. 7 ovan - är oskäligt och att hyresvärden därför ska åläggas att byta glaset.

Hyresvärdarna, Svante Rasmark och Michael Johansson, har bestritt att vidta ovan yrkande åtgärder, utom delvis punkt 6 (målningen av fönster och fönsterbänkar i igensatta fönster) och de har bestritt vitet. De har medgett att vidta ett antal andra åtgärder i lägenheten som nämnden då inte prövar.

Svante Rasmark och Michael Johansson har även gjort gällande att Mohammad Omar Albashas varit vårdslös och orsakat de brister och fel han påstår. Han har varit vårdslös med vatten i köket, låtit balkongdörren stå öppen när det regnat, varit vårdslös med skåpsdörrar, lådfronter och garderobsdörrar och det är han som klistrat igen fönstren. De har även ansett att det finns tillräckliga torkmöjligheter i torkrummet.

Utredningen i ärendet

Parterna har åberopat skriftlig bevisning och besiktning i lägenheten på Ågårdsgatan 9. På deras begäran har nämnden hållit förhör under sanningsförsäkran med dels Mohammad Omar Albashas dels en av hyresvärdarna: Svante Rasmark. På hyresvärdarnas begäran har vittnesförhör hållits med Mehmed Mustafic, Lars Widell och Tim Svensson

Hyresnämndens bedömning

Parterna har i princip samma uppfattning i att det föreligger fel och brister i lägenheten. De har dock olika syn på vem som orsakat dem och om de ska åtgärdas av hyresvärden eller inte.

Vad gäller torkmöjligheter i torkrummet har parterna olika uppfattning om det nu är tillräckligt eller inte.

Vad visar utredningen i ärendet?

I ärendet kan det konstateras att *skicket i lägenheten vid hyresgästens inflyttning år 2013* är viktigt för en korrekt bedömningen av tvisten. Det finns dock inget besiktningsprotokoll från den tidpunkten och skicket i lägenheten är då inte objektivt dokumenterat. Det är en stor brist i utredningen som både hyresvärd och hyresgäst får ta konsekvenserna av.

Utredningen om skicket i lägenheten innan Mohammad flyttade in har kompletterats bl.a. med förhör med parter och med vittnen. Det har dock varit svårt för parterna att få fram uppgifter i dem som kan användas av nämnden. Inte heller den skriftliga bevisningen har tillfört annat än fragmentariska uppgifter. Ingen av parterna - alltså varken hyresgäst eller hyresvärd - har framstått mer trovärdig än den andre.

Svante Rasmark har i sitt förhör berättat om skicket i lägenheten när Mohammad Omar Albashas flyttade in men uppgifterna är inte tillräckligt säkra eller konkreta för att kunna läggas till grund för bedömningen i nämnden. Hyresvärdarna verkar inte ha några fasta rutiner för hur de gör när hyresgäster flyttar ut och in.

Vittnet Mehmet Mustafic har varit på besök i lägenheten vid ett tillfälle efter att han fått erbjudande om att hyra lägenheten sommaren 2013. Han tyckte att lägenheten var i bra skick då men uttrycker sig endast säkert på en punkt: skåpsdörrarna i köket och garderobsdörrar satt på sin plats.

Mohammad Omar Albashas har i sitt förhör bestritt att han varit vållande till de brister och men, han gör gällande. Han har uppgett att lägenheten var i mycket dåligt skick när han flyttade in men att han litat på hyresvärdarnas löfte att de skulle åtgärda felen och renovera lägenheten. Det förhållandet att han har väntat närmare 8 år innan ansökan getts in till nämnden och hans i övrigt ganska obestämnda utsaga i nämnden

gör att hans uppgifter kan ifrågasättas på flera punkter. Att han inte känt till sina rättigheter är inte en trovärdig förklaring med hänsyn till att samma regler som gäller i Sverige även synes gälla i hans tidigare hemland Syrien. Hans uppgifter om skicket när han flyttade in är vaga och opreciserade. Han nämner att det var smutsigt och annat som nu inte är aktuellt. En del uppgifter är ofullständiga och svåra att begripa. Nämnden bedömer t.ex. att hans uppgift om trasiga skåpsdörrar och garderobsdörrar inte är trovärdig. Han kan ju inte beskriva vad som var trasigt eller sönder med dem, när han flyttade in.

Mohammad Omar Albashas har vidare åberopat foton som påstås vara tagna i anslutning till att han flyttade in i lägenheten. Dessa är inte daterade och har lämnats in till nämnden dagen innan besiktningen och är därför mindre tillförlitliga.

Vittnet Lars Widell har uttalat sig om lägenhetens skick efter sommaren 2021 men samtidigt betonat att han inte gjort någon besiktning av lägenheten och att han endast spekulerat om vad som orsakat brister och men. Hans utsaga har varit allmänt hållen och är inte av sådan styrka att den kan läggas till grund för nämndens bedömning.

Vittnet Tim Svensson har uppgett att han varit med och hjälpt Svante Rasmark när denne monterat handfat och kommod i lägenheten år 2018. Han har även betonat att hans minne av besöket och vad som hände då, är dåligt. Samtidigt har Mohammad Omar Albashas i sitt förhör mycket bestämt uppgett att det inte var Tim utan andra personer, Micke och Niklas, som var med när handfatet och kommoden installerades. Mot den bakgrunden är det inte möjligt att använda Tims uppgifter alls vid bedömningen av ärendet.

Slutsats av ovan: På grund av det anförda får nämndens bedömning grunda sig i de iakttagelser som nämnden kunnat göra vid besiktningen samt de få andra konkreta uppgifter som nämnden bedömt tillförlitliga. Dessa framgår nedan.

Hyresnämnden kunde vid besiktningen konstatera att lägenheten är i stort behov av underhåll. T.ex. har såväl badrum som kök gammal och delvis uttjänt ytskikt och

inredning. Parkettgolvet i vardagsrum och trägolv i sovrum har inte tagits om hand på många, många år. Den renovering som hyresvärdarna berättat om i mitten av 2000-talet har varit begränsad och det har bott flera andra hyresgäster i lägenheten innan Mohammad flyttade in. Eftersom hyresvärdarna medgett att åtgärda en hel del i lägenheten uppfattar nämnden att även de anser att lägenheten har ett underhållsbehov.

Utgångspunkten för bedömningen är att en hyresvärd inte är skyldig att åtgärda skador och brister som hyresgästen är ansvarig för eller som hyresgästen har vållat. I de fall åtgärder måste vidtas av hyresvärderna för att säkerställa lägenhetens funktion, får hyresvärderna i så fall kräva hyresgästen på betalning för de utförda åtgärderna. Allmänt gäller att hyresgästen har rätt till normal förslitning och om hyresgästen inte är ansvarig, ska hyresvärderna åtgärda bristen.

Hyresnämnden bedömning av hyresgästens yrkanden

1. Underhåll och montering av skåpsluckor och lådfronter i köket

Det är totalt fem skåpsluckor och två lådfronter som har lossnat. Luckorna och lådfronterna är helt av och sönder på ett sätt som inte är normalt slitage utan tyder på vårdslöst handhavande. Det finns uppgifter som talar för att luckorna satt fast innan hyresgästen flyttade in. Hyresgästen har inte gjort sannolikt att bristen funnits när han flyttade in och då är det istället sannolikt att hyresgästen varit vållande till skadorna. *Det är då en brist som hyresvärdarna inte behöver åtgärda. Yrkandet ska avslås i den delen.*

2. Byte av bänkskivan i köket.

Bänkskivan är av enkel kvalitet, gammal och sliten. Den visar tydligt spår av normalt slitage och när en sådan bänkskiva börjar bli sliten är det svårt att hålla den torr och då åldras den snabbare. Det finns inget konkret i utredningen som tyder på att hyresgästen varit vårdslös med vatten eller skurit i skivan. *Det är inte sannolikt att hyresgästen är vållande till bristen och hyresvärdarna ska åläggas att åtgärda skadorna i den. Enklast är nog att byta den.*

3. Byte av eller åtgärd av söndrig golvmatta i köket.

Golvmattan är gammal och nu helt förstörd efter att elementet i köket gick sönder tidigare i år och vatten läckt ut på golvet. Mattan går inte att laga och måste bytas ut. Hyresgästen har inte orsakat läckan. Oavsett hur mattan kommit dit, och hur golvet ser ut under, är det nu en sådan *brist som uppstått utan hyresgästens vållande eller agerande och som hyresvärdarna ska åläggas att åtgärda.*

4. Underhåll av garderobsdörrar i sovrum som har lossnat och saknar gångjärn.

Dörrarnas gångjärn är helt av och sönder på ett sätt som inte är normalt slitage utan tyder på vårdslöst handhavande. Det finns uppgifter som talar för att dörrarna satt fast innan hyresgästen flyttade in. *Det är inte sannolikt att bristen funnits när hyresgästen flyttade in utan istället sannolikt att hyresgästen varit vållande till skadorna. Bristen behöver hyresvärdarna inte åtgärda. Yrkandet ska avslås i den delen.*

5. Åtgärda så att igensatta fönster i sovrum och kök går att öppna.

Lägenheternas fönster är med få undantag i behov av underhåll på insidan på olika sätt. Det är en brist att öppningsbara fönster inte kan öppnas. Nämnden har konstaterat att de fönster som inte går att öppna är igensatta med material som uppenbart suttit där en längre tid och då sannolikt redan innan hyresgästen flyttade in. Svante Rasmak har inte uppgett någon grund till varför han tror att Mohammad klistrat igen fönstren. Hyresvärdarna har ju inte besiktigt lägenheten eller haft någon vidare kontroll över läget i den. Mot den angivna bakgrunden är det inte visat att fönstren satts igen av Mohammed Omar Albashash. *Det anförda innebär att hyresgästen inte orsakat bristen och att hyresvärdarna ska åläggas att se till så att fönstren kan öppnas.*

6. Underhålla fönster och fönsterbänkar i sovrum och i vardagsrum.

Hyresvärdarna har medgett att se över även dessa snickerier om det är möjligt på de fönster som inte går att öppna. Enligt nämndens bedömning under punkt 5 ovan ska hyresvärdarna åtgärda de igensatta fönstren så att de går att öppna. Nämnden bedömer att det nu är dags för sedvanligt underhåll på insidan av de fönster där färg flagnat och då även de fönster som är igensatta. *Det är brister som hyresvärdarna ska åläggas att åtgärda.*

7. Åtgärda spricka i glas i fönster.

Sprickan i glaset är ganska liten och har framförts sent under handläggningen i nämnden. Ingen av parterna verkar ha märkt av den och det är inte uteslutet att den fanns där redan när hyresgästen flyttade in 2013. Det är då inte uppenbart att sprickan uppstått genom vårdslöshet från hyresgästen. Sprickan kan även ha uppkommit av rörelser i konstruktionen eller genom en olyckshändelse och är då typiskt sett en åtgärd som ska vidtas av hyresvärden. *Nämnden bedömer alltså att hyresgästen inte är vållande till sprickan och att hyresvärdarna ska åläggas att byta glaset.*

Det förhållandet att hyresavtalet innehåller villkor om att hyresgästen själv ska byta söndriga glasrutor förändrar int bedömningen. Det är både skäligt och rimligt att det är hyresvärdarna som vidtar åtgärden i det aktuella fallet. De har möjlighet att utföra åtgärden på ett fackmannamässigt sätt och utan risk att fönstret eller huset tar skada.

8. Täta balkongdörren

Balkongdörren behöver underhållas på insidan och tröskeln behöver göras vid, se nedan. Vid besikten kunde nämnden konstatera att balkongdörren går att stänga och verkar sluta tätt mekaniskt. Det går inte heller att säkert fastställa att det läcker in vatten. Hyresvärdarna bör följa upp ev. läckage efter att underhåll skett och det kan behövas tätningslister inför vintern för att minska drag. *Hyresgästen har inte visat att det finns en brist och yrkandet ska avslås i den delen.*

9-10. Underhålla sliten balkongdörr och tröskel vid dörren samt parkettgolv vid dörren.

Nämnden har vid besiktningen kunnat konstatera att varken golv, tröskel eller balkongdörr har underhållits på många år. När lack på golv och tröskel och målarfärg på dörren nöts bort av år som gått är ytan mer känslig för slitage och det uppkommer skador snabbare när den används. Vid sådant förhållande går det inte att slå fast att hyresgästen medvetet utsatt golv, tröskel och balkongdörr för regnvatten i sådan omfattning att den är ansvarig för skadorna. *Det är alltså inte sannolikt att skadorna beror på hyresgästens agerande och hyresvärdarna ska åläggas att åtgärda dessa brister.*

11-12. Byta handfat och sätta dit dörrar på kommoden

Handfat och kommod monterades år 2018 och var då i nyskick. Det är enligt nämndens bedömning uppenbart att handfatet gått sönder pga. något hårt och tungt föremål tappats i det.

Hyresgästens version att det är hyresvärden som tappat ett verktyg i handfatet är mot hyresvärdens bestridande och uppgifter inte trovärdig. Nämnden bedömer därför sannolikt att skadan orsakats av hyresgästen själv. *Hyresgästen har i det avseendet varit vårdslös och hyresvärdarna ska då inte åläggas att byta handfatet. Yrkandet avslås i den delen*

Det finns inga dörrar på kommoden under handfatet. Parternas uppgifter om varför så är fallet, går isär. Det finns inget objektivet spår som tyder på att luckorna gått sönder eller att gångjärnen brutits av. Mohammad Omar Albasash – som sparat alla andra trasiga och lossnade luckor och dörrar i lägenheten och lätt kunde ha förvarat även dessa dörrar – har på ett trovärdigt och detaljerat sätt uppgett att Svante Rasmark tagit med sig dörrarna när det efter ett par månader visat sig att skruvarna till dörrarna lossnade. Han skulle byta skruv eller gångjärn på dörrarna, men kom aldrig tillbaka med dem.

Svante Rasmård har visserligen bestritt detta men nämnden bedömer att det är hyresgästens version som är den sannolika i detta fall. *Det är en brist att kommoden inte har luckor. Nämnden anser att hyresgästen inte kan anses vållande till bristen och att hyresvärderna då ska förpliktas att åtgärda den.*

13. Ombesörja godtagbara torkmöjligheter i torkrummet.

För att fuktig tvätt ska kunna torka i rimlig tid behövs värme, fläkt och ventilation. Torkrummet finns i ett skyddsrumsliknande utrymme i källaren. Vid besiktningen kunde nämnden konstatera att det saknas tillräcklig ventilation i torkrummet och att det endast finns ett element i ena hörnet som värmekälla. Det finns inte heller någon fläkt som kan sprida den värme som elementet ger. Oavsett om elementet tidigare kan ha varit dåligt, är det enligt nämndens bedömning inte tillräckligt som värmekälla för ett rum av den storleken. Utan fläkt och med bristfällig ventilation är det uppenbart att det inte finns godtagbar möjlighet för hyresgästen att torka tvätten inom rimlig tid. Mohammad Omar Albashas uppgift om att det tar lång tid att torka tvätten är således riktig. *Det finns alltså en brist och hyresvärdarna ska därför åläggas att vidta åtgärd så att hyresgästen kan torka sin tvätt på rimlig tid.*

Sammanfattning:

Hyresnämnden har alltså bedömt att hyresvärdarna ska åläggas att vidta åtgärder med bänkskiva och golv i kök, dörrar på kommoden, öppna de igensatta fönstren och underhålla de fönster som behöver underhållas på insidan. De ska även åtgärda det skadade parkettgolvet och tröskeln vid balkongdörren och underhålla balkongdörren samt byta glas i fönstret och ordna godtagbara torkmöjligheter i torkrummet. Övriga yrkanden avslås.

Tid för åtgärdande

Med hänsyn till omfattningen av åtgärderna ovan är skälig tid för att de ska vara utförda senast den 15 januari 2022.

Yrkandet om vite

Hyresvärdarna har under ärendets handläggning i nämnden medgett att vidta flera åtgärder i lägenheten och hade utfört en del av dem när nämnden var på plats i lägenheten. Andra åtgärder var påbörjade och det fanns tid bokade för att de skulle slutföras. Hyresvärdarna – som båda förklarat att de varit osäkra på sina rättigheter och skyldigheter i den här typen av ärende och att de även borde ha sett till så att det upprättats besiktningsprotokoll – har visat lyhördhet inför nämndens synpunkter om vad som borde göras och om det kommande beslutet.

Mot den bakgrunden utgår nämnden från att Svante Rasmark och Michael Johansson vidtar de åtgärder som nämnden beslutat om och att det sker inom den rimliga tid som anges i beslutet. Yrkandet om vite avslås därför.

Om det visar sig att Svante Rasmark och Michael Johansson inte avser att vidta de åtgärder nämnden har beslutat om, kan Mohammad Omar Albashas ge in en ny ansökan med stöd av detta beslut och yrka vite.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 25 november 2021. Hur man överklagar, se bilaga.

På hyresnämndens vägnar

Susanne Björkman Ragnarson



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>