SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2022-02-16
Stockholm

Mål nr
ÖH 883-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-12-22, i ärende nr 9743-19, 9761-19, 9755-19, 10443-19 och 10448-19, se bilaga A

PARTER

Klagande
Bostads AB Ekeby, 556666-3117
Adress hos ombudet

Ombud: Juristen Sara Björkeholm
Fastighetsadvokaterna Stockholm AB
Olof Palmes gata 23
111 22 Stockholm

Motpart
1. Raija Auvinen, 19580904-2848
Slussbrovägen 116
184 41 Åkersberga

2. Imre Goethel, 19730527-5310
Slussbrovägen 42
184 41 Åkersberga

3. Charlotte Hoflund Jurell, 19680913-0047
Slussbrovägen 124
184 41 Åkersberga

4. Esisal Lemuel, 19770826-8045
Slussbrovägen 42
184 41 Åkersberga

5. Charlotte Sjöblom, 19650604-1166
Slussbrovägen 46
184 41 Åkersberga

6. Christer Sjöblom, 19670710-1116
Samma adress som 5

Ombud för 1-6: Jur.kand. Mikael Areskog
Hyresgästföreningen
Juridiska enheten
Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

Telefax

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

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

SAKEN
Ändring av hyresvillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten tillåter inte Bostads AB Ekeby att till stöd för sin talan åberopa att bolagets förfoganderätt över nyttjanderätterna förändrats genom förrättning hos lantmäterimyndighet på ett sådant sätt att det påverkar hyresgästernas hyresavtal.

2. Hovrätten tillåter inte Bostads AB Ekeby att åberopa den skriftliga bevisningen i form beslut från lantmäteriet.

3. Hovrätten tillåter inte motparterna att åberopa den skriftliga bevisningen i form av fastighetsuppgifter, e-post och hyreskontrakt.

4. Hovrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostads AB Ekeby har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Raija Auvinen, Imre Goethel, Charlotte Hoflund Jurell, Esisal Lemuel, Charlotte Sjöblom och Christer Sjöblom (hyresgästerna) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Bostads AB Ekeby har vidhållit vad som anförts i hyresnämnden och huvudsakligen tillagt följande. Lantmäteriet har beslutat om anläggningsåtgärd avseende den fastighet som omfattar garagen. Genom rättighetsexpropriation har de tidigare nyttjanderätterna till garagen upphört. Beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning är ett officialbeslut och slår i samband med antagandet ut eventuella avtalsgrundade rättigheter. Eftersom hyresvärden inte längre har möjlighet att självständigt disponera över garagen som tvisten avser kan hyresvärden inte upprätthålla villkoret i bostadshyresavtalet utan att separata hyresavtal tecknas. Det måste anses oskäligt mot hyresvärden att tillhandahålla en nyttighet som hyresvärden inte längre själv har självständig dispositionsrätt över. Rätten att åberopa omständigheten är inte prekluderad, då den åberopats även i hyresnämnden. I aktuellt fall har Bostads AB Ekeby gjort klart att aktuella garageplatser omfattas av gemensamhetsanläggning. Detta har alltså varit känt i ärendena redan för hyresnämndens prövning. Att förrättningsbeslutet inte givits in förrän i hovrätten har enbart berott på att hyresgästerna inte tidigare har ifrågasatt denna omständighet. Vad man anfört kring gemensamhetsanläggningen innebär inte något annat än att bolaget i hovrätten anlagt nya rättsliga synpunkter på tidigare åberopade sakförhållanden.

Hyresgästerna har vidhållit vad som anförts i hyresnämnden och huvudsakligen tillagt följande. De har inte fått någon information om att deras nyttjanderätter till garagen skulle ha upphört genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen, varken från hyresvärden eller någon annan. Föremålet för tvisten är villkoret i gällande

bostadshyresavtal om rätt till garage, inte de fysiska garagen i sig. Frågan om eventuella följder av Lantmäteriets beslut har kommit upp på ett sent stadium i processen och nämndes inte under handläggningen i hyresnämnden. Förrättningen avslutades redan den 22 juni 2017 och hade kunnat åberopas i hyresnämnden. Rätten att åberopa omständigheten har därför prekluderats enligt 50 kap 25 § rättegångsbalken.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Bostads AB Ekeby har i hovrätten till stöd för sin talan åberopat att bolagets förfoganderätt över nyttjanderätterna förändrats genom förrättning hos lantmäterimyndighet på ett sådant sätt att det påverkar hyresgästernas hyresavtal. Bolaget har anfört att omständigheten åberopas som en del i bedömningen av om den av bolaget begärda villkorsändringen är skälig. Bolaget har till stöd för omständigheten åberopat skriftlig bevisning, i form av förrättningshandlingar avseende avstyckning och anläggningsåtgärd på fastigheten. Hyresgästerna har yrkat att omständigheten ska avvisas och vidare bestridit att förrättningen haft den innebörd som hyresvärden gjort gällande samt för egen del åberopat skriftlig bevisning i form av fastighetsuppgifter, e-post och hyreskontrakt.

I 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken begränsas möjligheten att i hovrätten åberopa nya grunder eller ny bevisning. Regeln är tillämplig i mål om ändring av hyresvillkor (se 3 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt och prop. 2019/20:95 s. 22). Hyresvärden har anfört att omständigheten, som det får förstås, har en indispositiv karaktär. Detta skulle innebära att den får åberopas utan hinder av 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken (se NJA 2021 s. 272). Hovrättens uppfattning är dock att omständigheten inte är av indispositiv karaktär och att den utgör ett sådant rättsfaktum som träffas av regeln. Till följd härav ska den av hyresvärden åberopade omständigheten och parternas först i hovrätten åberopade bevisning avvisas.

Enligt 12 kap 55 § åttonde stycket jordabalken ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Hyresvärden har huvudsakligen anfört att hyresvärden har intresse av att bryta ut villkoret ur hyreskontraktet, för att bättre tillgodose varierad efterfrågan bland hyresgästerna att hyra garageplatser samt för att lättare komma tillrätta med felaktig användning av garagen. Hyresgästerna har invänt att garageplatserna har ett stort värde för dem, och att övergången till lokalhyreskontrakt skulle utgöra en avsevärd försämring för dem.

Hovrätten gör följande bedömning. Ett hyresvillkor om tillgång till garageplats måste i allmänhet anses vara en viktig del av ett hyresförhållande. De skäl som hyresvärden har anfört kan inte anses vara så tungt vägande att det är skäligt att villkoret om tillgång till garageplats upphör. Hyresvärdens överklagande ska därmed avslås.

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 adjungerade ledamoten Kristian Eriksson, referent.

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM

PROTOKOLL
2020-12-08
BESLUT
2020-12-22

Aktbilaga 17 (9743-19)
Ärende nr
9743-19 Rotel 6
9743-19
9755-19
9761-19
10443-19 Rotel 8
10448-19

NÄMNDEN
Hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Charlotte Ericsson och Yvonne Andersson, övriga ledamöter

Protokollförare
ordföranden, biträdd av Michaela Larsson

Plats för sammanträde
Nämndens kansli

Fastighet/Adress
Runö 7:451, Slussbrovägen 42, 46, 100, 110, 116, 124, Åkersberga

PARTER

Sökande
Bostadsaktiebolaget Ekeby, 556666-3117
Box 5381
102 49 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Sara Björkeholm
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

Biträdd av Riccardo Moschetta

Motparter
1. Raija Auvinen, 580904-2848 ärende nr 9743-19
Slussbrovägen 116
184 41 Åkersberga
Närvarande genom ombud

2. Charlotte Hoflund Jurell, 680913-0047 ärende nr 9755-19
Slussbrovägen 124
184 41 Åkersberga
Närvarande genom ombud

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 **E-post:** hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

3. Tommy Brolin, 651025-1314 ärende nr 9761-19
Slussbrovägen 100
184 41 Åkersberga
Närvarande genom ombud

4. Imre Goethel, 730527-5310 ärende nr 10443-19
Slussbrovägen 42
184 41 Åkersberga
Närvarande genom ombud

5. Esisal Lemuel, 770826-8045 ärende nr 10443-19
Slussbrovägen 42
184 41 Åkersberga
Närvarande genom ombud

6. Charlotte Sjöblom, 650604-1166 ärende nr 10448-19
Slussbrovägen 46
184 41 Åkersberga
Närvarande personligen och genom ombud

7. Christer Sjöblom, 670710-1116 ärende nr 10448-19
Slussbrovägen 46
184 41 Åkersberga
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud för motpart 1-7: Mikael Areskog
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm

SAKEN
Ändring av hyresvillkor

Hyresnämnden beslutar om gemensam handläggning vid sammanträdet av ärende nr 9743-19, 9755-19, 9761-19, 10448-19 och 10443-19, med protokollet uppsatt i det först nämnda.

Mikael Areskog ger under sammanträdet in fullmakter, aktbilaga 16 i ärende 9743-19, aktbilaga 15 i ärende 9755-19 och aktbilaga 22-23 i ärende 10443-19 samt hyresavtal, aktbilaga 12 i ärende 9761-19.

Christer Sjöblom och **Charlotte Sjöblom** ger **Mikael Areskog** muntlig fullmakt att företräda dem i ärendet.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Raija Auvinen, Charlotte Hoflund Jurell, Tommy Brolin, Imre Goethel och Esisal Lemuel samt Charlotte Sjöblom och Christer Sjöblom, (hyresgästerna) hyr radhus belägna på Slussbrovägen 42, 46, 100, 110, 116 och 124 i Åkersberga av Bostadsaktiebolaget Ekeby (hyresvärden). Hyresgästernas garageplatser ingår i hyresavtalen via klausulvillkor. Hyresvärden har inkommit till hyresnämnden med ansökan om ändring av hyresvillkor.

Mikael Areskog uppger att enligt det hyresavtal som ingåtts den 1 november 1997 är inte enbart Tommy Brolin utan också hans sambo Carina Flodman hyresgäst. Carina Flodman har inte fått ansökan och inte heller kallats i ärendet vilket medför att ärendet inte kan prövas i den delen. Han (Mikael Areskog) företräder här inte Carina Flodman. Avtalet från 1997 gäller alltjämt.

Sara Björkeholm: Hyresvärden yrkar i enlighet med ansökningarna i samtliga ärenden att hyresvillkoren för bostadslägenheterna ska ändras genom att rätt till garageplats inte längre ska ingå som ett villkor för bostadsupplåtelsen. Grunden för att den begärda villkorsändringen är, i enlighet med ansökan, att villkoret är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. I ansökan hänvisas till 12 kap. 55 § sjunde stycket jordabalken vilket var korrekt när ansökan skrevs. Den 1 oktober 2019 gjordes en ändring och det är nu 12 kap. 55 § åttonde stycket. Beträffande ansökan avseende Tommy Brolin har hyresvärden enbart ett avtal från 2008, där endast Tommy Brolin är hyresgäst. Hyresvärden vill kontrollera detta och återkomma.

Mikael Areskog: Hyresgästerna bestrider hyresvärdens ansökan om villkorsändring och yrkar att garageplatserna även fortsättningsvis ingår som ett villkor i

bostadshyresavtalen för prövningslägenheterna. Grunden för bestridandet är att ändringen som hyresvärden vill få till stånd enligt 12 kap. 55 § åttonde stycket inte är skälig mot hyresgästerna.

Sara Björkeholm: Prövningslägenheterna uppfördes av en bostadsrättsförening. Under fastighetskrisen på 90-talet försattes bostadsrättsföreningen i konkurs och radhusen övergick till att vara hyresrätter. Ett garage tilldelades varje bostad. Bostäderna har under årens lopp bytt ägare flertalet gånger och för vissa hyresgäster skrevs garageupplåtelsen in i hyresavtalet, vissa hyresgäster hade vederlagsfri nyttjanderätt och vissa hyresgäster hade separata garageavtal. Vid hyresförhandlingar har det inte tagits hänsyn till huruvida garage ingått i hyresavtalet eller inte. Alla hyresgäster har haft samma hyra oavsett om hyresavtalet var inklusive eller exklusive garageplats. Hyresvärden tog över beståndet 2016 och ville skapa enhetlighet i förvaltningen och tog därför upp problemet med garagen inom ramen för de årliga hyresförhandlingarna. Det är problematiskt att garage ska ingå i hyresavtalen då inte alla hyresgäster har ett behov av garageplats. Hyran för garageplatserna fastställdes till 50 kr per månad under 2018, vilket det alltjämt är idag. Bostadshyran har förändrats sedan dess men inte hyran för garagen. Hyresgäster som har ett hyresavtal inklusive garage betalar lite mer för garageplatsen då deras hyra höjs procentuellt. Det är ingen stor skillnad, utan hyresgäster som har hyresavtal inklusive garageplats betalar ca 51 kr per månad istället. Genom den lokala hyresgästföreningen har hyresvärden fått propåer om att garageplatserna tidigare misskötts. Garagen har använts som förråd vilket utgör en brandrisk och varningar har skickats till berörda hyresgäster. Idag hyr endast de hyresgäster som har intresse och behov en garageplats. Vissa hyresgäster har två bilar och kan därför hyra två garageplatser. Hyresgäster som inte har bil har ingen skyldighet att hyra en garageplats, vilket föreligger om garageplatsen ingår i hyresavtalet. Det finns idag fyra vakanta garage och ingen kö, så fort en hyresgäst vill ha en garageplats finns det tillgängligt.

Mikael Areskog: Eventuell misskötsamhet såtillvida att garagen inte används som garage är inte föremål för prövning idag och har ingen betydelse för ärendet. Det

vitsordas att hyresvärden disponerar över 26 garage. Det är inte endast fem garage som hyrs genom klausulvillkor i bostadsavtalet. Det är fem garage som tillhör motparterna i detta ärende men sen finns ytterligare garageplatser som hyrs genom hyresavtalen. Anita Anbergs ärende har exempelvis inte hänskjutits till nämnden och sen finns ytterligare en person, Kvarnfors. Så minst sju garage hyrs genom hyresavtal.

Charlotte Sjöblom tillägger att hon inte vet om Kvarnfors har skrivit om avtalet nu.

Mikael Areskog: Hyresgästerna han företräder har hyrt lägenheter sedan början av 2000-talet och Tommy Brolin och Carina Flodman har hyrt sedan 1997. Om enhetlighet eftersträvas kan det uppnås genom att tillåta alla hyresgäster att skriva in garage i sina hyresavtal. Det kan inte vara särskilt betungande att administrera fem eller sju garage. Hyresgäster som inte hade behov av garage erhöll, genom en överenskommelse 2018, en sänkning med 50 kr per månad. Den överenskommelsen har ingen relevans för avtalet. Om hyresvärden vill lyfta ur samtliga nyttjanderätter ur hyresavtalen kommer inte garagen omfattas av omförhandlingsskyldighet och därmed kommer garagen inte att förhandlas. Hyresvärden kan då sätta hyran utefter marknadshyra, vilket är betydligt mer än 50 kr per månad. Det kommer bli en höjning för hyresgästerna.

Christer Sjöblom tillägger att hans kusin hyr ett garage av hyresvärden för ca 400–450 kr per månad.

Mikael Areskog: Om villkoren lyfts ut och nyttjanderätten för garagen regleras som separata garageavtal kommer hyran för garagen så småningom att höjas i enlighet med marknadsläget. Hyresvärden vill inte upprätta separata garageavtal av välvilja eller för ordning och reda. Hyresvärden vill kunna höja hyran till marknadsnivå om så önskas. Hyresgästerna kommer då inte ha något besittningsskydd utan endast ett indirekt besittningsskydd. Om hyresvärden vill att hyresgästen ska flytta från garaget kan det genomföras med en uppsägning och hyresgästen kan inte motsätta sig. Skadestånd kan visserligen utgå vid en sådan situation men det föreligger ingen möjlighet för

hyresgästen att behålla garageplatsen. Hyresvärden kan uträtta stora förändringar genom separata garageavtal och därmed anses det vara oskäligt.

Sara Björkeholm: Det stämmer inte att hyresvärden kommer att genomföra sådana förändringar. Beståndet har tidigare misskötts men nuvarande ägare har en reell avsikt att få ordning på beståndet. Vissa av påståendena som gjorts är felaktiga. Hyresvärden hyr inte ut garage till Christer Sjöbloms kusin. Hyresvärden hyr endast ut garage till deras egna hyresgäster.

Christer Sjöblom: Hans kusin bor i en bostadsrätt.

Sara Björkeholm: Det är ett stort bestånd av radhus och på en separat yta i anslutning till radhusen finns flera garagelängor med åtta garage i varje länga. Vissa radhus är hyresrätter som hyresvärden hyr ut, vissa är bostadsrätter och vissa är friköpta fastigheter där den boende själv äger fastigheten. Alla garagen upplåts därmed till en gemensamhetsanläggning där hyresvärden disponerar över 26 garage, bostadsrättsföreningen har 28 radhus och disponerar således över 28 garage och radhus som är friköpta disponerar över ett garage per fastighet. Hyresvärden har inte någon insyn kring hur bostadsrättsföreningen hyr ut deras garage. Hyresvärden vill ha ett nollsummespel och bostadsrättsföreningen vill säkerligen detsamma. Bostadsrättsföreningen har säkert lägre avgifter och i gengäld kan andra villkor för garageupplåtelserna förekomma. Hyresvärden har ingen kännedom om grunderna för bostadsrättsföreningens prissättning. I dagsläget erbjuder hyresvärden både en eller flera garageplatser till deras hyresgäster beroende på behov. Det finns fyra vakanta garage trots att garagen endast kostar 50 kr per månad. Hyresvärden har inget intresse av att höja hyran och riskera ett högre antal vakanta garage.

Mikael Areskog: Det kan vara så att Christer Sjöbloms kusin hyr sitt garage genom bostadsrättsföreningen. Den hyresnivån som kusinen betalar är en fingervisning om vad marknadspriset ligger. Det kan vara så att hyresvärden vill ha ett nollsummespel och att det inte kommer kosta mer än 50 kr per månad. Det kan vara så i dagsläget,

men det handlar om en villkorsändring som för hyresgästerna innebär att hyresgästerna kan komma att tvingas betala en marknadshyra för garagen samt att de riskerar att kunna bli uppsagda. Även om hyresvärden har goda intentioner i dagsläget kan fastigheten komma att säljas och en ny hyresvärd kan bortse från nuvarande hyresvärds intentioner.

På fråga från ordföranden uppger **Mikael Areskog** att hyresgästerna vitsordar att det i dagsläget finns fyra vakanta garage, sju hyrs ut genom bostadsavtal och femton hyrs ut genom separata garageavtal.

Sara Björkeholm: Det stämmer inte att hyresgästerna blir av med besittningsskyddet om separata garageavtal upprättas. Hyresgästerna kommer ha ett indirekt besittningsskydd vilket är väl avvägt för garageplatser.

Mikael Areskog: Det kan bli fråga om skadestånd om avtalet sägs upp men i praktiken ger det inget besittningsskydd vilket hyresgästerna har idag.

Sara Björkeholm: Inom ramen för den skälighetsbedömning som nämnden har att göra ska det ses till hur pass oskäligt det är att hyresgästerna inte får ett besittningsskydd. Indirekt besittningsskydd är viktigare på en bristmarknad och där det förekommer en bostadsbrist är det viktigt att ha ett starkt besittningsskydd. Här är parterna ense om att det finns vakanta garageplatser. Hyresvärden har inget intresse att vräka hyresgästerna då det redan i dagsläget finns vakanta garage. Hyresvärden vill att garagen ska hyras ut till de hyresgäster som faktiskt önskar hyra garage. Det blir problematiskt att skriva in garageavtalen i bostadsavtalen då det förekommer hyresgäster som inte önskar hyra garage. Skrivs separata garageavtal blir det en tillgång som motsvarar det behov och intresse som faktiskt föreligger.

Charlotte Sjöblom: Personer som är bosatta i bostadsrättsföreningen säger att de hyr garage av hyresvärden. Hon vill inte skriva på ett avtal som är sämre än det hon har

idag. Hon förstår inte varför hon ska skriva på ett avtal för tre månader när hon i dagsläget har ett avtal som gäller tills hon flyttar från bostaden.

Sara Björkeholm: Det stämmer inte att bostadsrättshavare hyr garage från hyresvärden, de hyr av bostadsrättsföreningen genom gemensamhetsanläggningen. Garagen kommer kosta 50 kr per månad vilket blir en skillnad från när garagen ingår i hyresavtalet som procentuellt höjs. Anledningen till att hyresvärden erbjudit avtal som är tre månader är för att det ska vara en flexibilitet för både hyresgästerna och hyresvärden. Ibland förekommer situationer där hyresgästen önskar säga upp garageavtalen snabbt, exempelvis om bilen sålts hyresvärden kan därför tänka sig tillsvidareavtal.

På fråga från ordföranden uppger **Mikael Areskog** att hyresgästerna inte heller vill acceptera separata avtal som är tills vidare.

Ordföranden efterhör möjligheten till en frivillig överenskommelse men det konstateras att sådana förutsättningar saknas.

Parterna ges tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 11.15–12.05, förklaras avslutat med besked om att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 22 december 2020 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna begär att få protokollet skickat per e-post.

Hyresvärden har den 21 december 2020 inkommit med återkallelse av ansökan mot Tommy Brolin (9761-19).

Vid enskild överläggning har hyresnämnden fattat följande

BESLUT (att meddelas den 22 december 2020 kl. 14.00)

1. Ärende med Tommy Brolin som motpart (9761-19), avskrivs eftersom hyresvärden återkallat ansökan.

2. Ansökningarna avslås beträffande Raija Auvinen (9743-19), Charlotte Hoflund Jurell (9755-19), Imre Goethel och Esisal Lemuel (10443-19) samt Charlotte Sjöblom och Christer Sjöblom (10448-19).

Skäl

Parternas yrkande och inställningar och vad de gjort gällande till stöd för sin respektive talan framgår av protokollet ovan och ingivna handlingar i ärendet.

Hyresvärden har begärt att hyresvillkoren för de aktuella bostadslägenheterna ska ändras på så sätt att rätt till garageplats inte längre ska ingå som ett villkor för bostadsupplåtelsen. Genom den ändring som hyresvärden begär kommer garagen inte längre att omfattas av direkt besittningsskydd och omförhandlingsskyldighet. Hyresnämnden anser att en sådan ändring medför grundläggande försämringar för hyresgästerna i fråga om villkoren för garageplatserna (se RBD 22:88). De skäl hyresvärden åberopat kan inte anses innebära att ändringarna ändå ska anses skäliga. Ansökningarna beträffande Raija Auvinen, Charlotte Hoflund Jurell, Imre Goethel och Esisal Lemuel samt Charlotte Sjöblom och Christer Sjöblom ska därför avslås.

Hur man överklagar (till Svea hovrätt, senast den 12 januari 2021), se bilaga.

Agneta Staff

SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

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

Anvisningar för överklagande – HAN • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11