

Experten i Huset

NYHETSREV FRÅN ADVOKATFIRMAN STEINMANN / Nummer 53 / December 2014



Välkommen till Experten i Huset nr 53

Nu börjar det närma sig årets slut och i och med det tar vi farväl av vårt nyhetsbrev Experten i Huset. Vi tackar er för all trevlig återkoppling som vi på redaktionen erhållit från er läsare under åren! Januari 2015 tar vi nya tag och lanserar ett helt nytt koncept som blir tillgängligt för alla som besöker vår hemsida www.steinmann.se. Fördjupande artiklar i fastighetsrättsliga frågeställningar kommer att varvas med korta notiser om intressanta rättsfall inom fastighetsrätten. Artiklarna och notiserna kommer att läggas upp löpande och ni som vill läsa dem kan antingen besöka vår hemsida regelbundet, följa oss på LinkedIn eller lägga in en bevakning från vår hemsida så får ni utskick via mail. De senaste årens Experten i Huset kommer till vissa delar dessutom att läggas upp under "Bibliotek" på vår hemsida.

I det sista numret av Experten i Huset redogör redaktionen för en artikel avseende förekomst av radon i bostadslägenhet och frågan om eventuell rätt för hyresgästen att erhålla nedsättning av hyran på grund av hinder och men i nyttjanderätten. Vidare redogör redaktionen för flera intressanta rättsfall inom hyresjuridiken.

Advokatfirman Steinmann önskar er fortsatt trevlig läsning, en God Jul och ett givande 2015!

Redaktörer: Agneta Gothenby, Maria Liljeblad, Anders Hildebrand, Anna Sardh, Katarina Trygg och Ida Jonsson

S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Innehållsförteckning

ARTIKLAR

Förekomst av radon överstigande riktvärdet gav inte rätt till
nedsättning av hyran för bostadslägenhet sid 3

RÄTTSFALL

Faktisk elförbrukning företräde framför schablon när beräkningsgrund
för elkostnaden saknas vid återbetalning av hyra..... sid 6

Hyresavtal förverkat på grund av särskilt allvarlig störning i boendet sid 8

Hyresgäst berättigad till nedsättning av hyran på grund av vägglöss sid 9

Hyresgäst nekas ändrad användning av lokal sid 12

Hyresgäst som trakasserat sina grannar får flytta sid 14

Stambyte gav lokalhyresgäst rätt till ersättning för hinder och men
i nyttjanderätten sid 16

Väsentligt högre hyra men ingen intrappning av den nya hyresnivån sid 18

KPI, referensränta m.m. sid 20

Artiklar

Förekomst av radon överstigande riktvärdet gav inte rätt till nedsättning av hyran för bostadslägenhet

Nytt avgörande har kommit från Svea hovrätt där domstolen uttalar att endast den omständigheten att radonhalten överstigit riktvärdet 200 Bq/m³ inte ger rätt till nedsättning av hyran utan rätt till nedsättning förutsätter även att bristen påverkar hyresgästens möjligheter att använda lägenheten. Hyresgästens talan om hyresreduktion ogillades. Domen är överklagad till Högsta domstolen.

Hovrätten har i dom 2014-11-05, i mål T 4632-13, prövat frågan om radonhalter i bostadslägenhet överstigande riktvärdet 200 Bq/m³ (becquerel per kubikmeter luft) i sig kan utgöra hyresrättsligt hinder och men i nyttjanderätten med rätt till nedsättning av hyran, 12 kap 9, 11, 15 och 16 §§ jordabalken (hyreslagen).

Av nämnda paragrafer framgår bl.a. följande.

Hyresvärden är under hyrestiden skyldig att se till att lägenheten är i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet samt i övrigt överensstämmer med hyresavtalet (9 och 15 §§ hyreslagen). Uppstår det hinder eller men i nyttjanderätten under hyrestiden svarar hyresvärden för åtgärdande av bristen. Hyresgästen har rätt till skäligen nedsättning av hyran under den tid lägenheten är i bristfälligt skick (11 och 16 §§ hyreslagen). Uppstår det en brist i lägenheten kan hyresgästen alltså välja att ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 och 16 § andra och fjärde till sjätte styckena hyreslagen och/eller nedsättning av hyran för tid som lägenheten varit i bristfälligt skick enligt 11 § första stycket 3 hyreslagen och 16 § första stycket 3 hyreslagen. Den rätt till skäligen nedsättning av hyran som en hyresgäst kan ha förutsätter att det finns brister som innebär hinder eller men i nyttjanderätten. Bedömningen av om bristen innebär hinder eller men i nyttjanderätten görs på samma sätt oavsett om det är fråga om åtgärdsföreläggande eller nedsättning av hyran (se prop. 1997/98:46 s. 53). Frågan om åtgärdsföreläggande prövas av hyresnämnden som första instans. Frågan om hyresreduktion prövas av tingsrätten som första instans.

Om det förekommer störningar i boendet kan det utgöra en sådan brist som innebär hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt. Vad som är störningar i ett hyresförhållande regleras i 25 § hyreslagen.

I bestämmelsen, som är utformad som en föreskrift om hyresgästens skyldigheter, anges att hyresgästen ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. Bestämmelsen har delvis sin förebild i vissa hälsoskyddsföreskrifter. I förarbetena till 25 § hyreslagen anges att definitioner i den tidigare gällande hälsoskyddslagen (1982:1080) kunde vara vägledande för vad som kan anses utgöra störningar i boendet (prop. 1992/93:115 s. 30 f.). I 1 § i den lagen definierades "sanitär olägenhet" som en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Begreppet "sanitär olägenhet" är numera ersatt av begreppet "olägenhet för människors hälsa" och finns i 9 kap. 3 § miljöbalken. Enligt den bestämmelsen avses med olägenhet för människors hälsa en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfälligt. I förarbetena till 9 kap. 3 § miljöbalken anges att störningen ska kunna vara skadlig i antingen fysiskt eller psykiskt hänseende på en människas hälsotillstånd (prop. 1997/98:45 del 2 s. 109). Som exempel anges sådana störningar som i första hand påverkar välbefinnandet i inte ringa grad, t.ex. buller, lukt och termiskt inomhusklimat. Det anges också att miljökvalitetsnormer är betydelsefulla för bedömningen av vilka störningar som bör anses påverka såväl hälsan som välbefinnandet.

Av de ovan redovisade bestämmelserna anses det framgå att förekomsten av höga radonhalten kan utgöra en sådan brist som innebär hinder eller men i nyttjanderätten.

I Socialstyrelsens allmänna råd om radon i inomhusluft anges riktvärden för bedömningen av om radonhalten i inomhusluften i bostäder innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken. Det första gränsvärdet för radon i inomhusluft i befintlig bebyggelse sattes av Socialstyrelsen 1980 till 800 Bq/m³. Gränsvärdet halverades 1990 till 400 Bq/m³. Från 2004 är Socialstyrelsens rekommendation att gränsvärdet för radon i befintlig bebyggelse ska minska till 200 Bq/m³ till år 2020.

Den i målet aktuella bostadslägenheten är belägen i Uppsala. Radonhalten hade uppmätts till nivåer överstigande 200 Bq/m³. Hyresgästen krävde nedsättning av hyran.

Tingsrätten kom i sin dom fram till att hyresgästen var berättigad till nedsättning av hyran med drygt 100.000 kr för den aktuella perioden. Hyresvärden överklagade domen till Svea hovrätt.

Hovrätten konstaterade att förekomsten av höga radonhalter kan utgöra en sådan brist som innebär hinder och men i nyttjanderätten och därmed ge rätt till nedsatt hyra. Samtidigt framhåller hovrätten att det inte är tillräckligt med att konstatera att det har funnits en brist, utan det måste även göras en bedömning av hur bristen påverkat hyresgästens möjligheter att använda lägenheten.

Endast den omständigheten att radonhalten överstiger riktvärdet kan inte ensamt ge rätt till nedsättning av hyran. I målet fann hovrätten att hyresgästen inte visat att möjligheten att nyttja lägenheten var nedsatt.

Hovrätten ändrade därmed tingsrättens dom, dock var en ledamot i hovrätten skiljaktig och ansåg att den högre radonhalten i sig skulle ge rätt till nedsatt hyra.

Hovrättens avgörande innebär ett ändrat synsätt jämfört med tidigare avgörande, se bl.a. Göta hovrätts dom från 1998 i mål T 292-97, där hovrätten konstaterade att en förhöjd radonnivå jämfört med riktvärdet i sig ger rätt till hyresreduktion. Det blir intressant att följa upp om Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd och tar upp den nya domen från Svea hovrätt till överprövning.

Vill du läsa mer >> Svea hovrätt dom daterad 2014-11-05, i mål T 4632-13

Rättsfall

Faktisk elförbrukning företräde framför schablon när beräkningsgrund för elkostnaden saknas vid återbetalning av hyra

Hovrätten har i ett mål avseende återbetalning av hyra vid andrahandsförhyrning funnit att den elkostnad som inkluderats i hyran utan specificering eller beräkningsgrund får bedömas med utgångspunkt i lägenhetens faktiska elkostnader.

En kvinna som hyrt en bostadslägenhet i andra hand under ca tio månader ansökte till hyresnämnden om återbetalning av hyra. Bostadslägenheten var en hyresrätt om ett rum och kök, ca 30 kvm, i centrala Göteborg. Bostadslägenheten hyrdes ut möblerad och hyran inkluderade även el. Kvinnan hade betalat 5 300 kr per månad för lägenheten som förstahandshyresgästen betalade 2 832 kr per månad för till hyresvärden. Mannen som hyrde ut lägenheten till kvinnan hade vid kontraktskrivningen uppgivit att hyran för lägenheten var 4 680 kr och att ett tioprocentigt påslag om 468 kr för möbler tillkom samt ett schablon-tillägg för el om 152 kr. Kvinnan ansåg att skälig hyra för lägenheten var 3 267 kr, inkluderat det tioprocentiga påslaget och schablonbeloppet.

Om en förstahandshyresgäst vid andrahandsuthyrning av sin bostadslägenhet tagit emot hyra som inte är skälig ska hyresnämnden på ansökan av andrahands-hyresgästen besluta att förstahandshyresgästen ska betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid skälighetsprövning av hyra ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Ränta beräknas enligt 5 § räntelagen från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan och ansökan måste ske inom tre månader från att hyresgästen lämnade lägenheten för att hyresnämnden ska kunna pröva ansökan.

I det aktuella fallet delade hyresnämnden andrahandshyresgästens uppfattning om skälig hyra och förpliktigade mannen som hyrt ut lägenheten att återbetala 2 033 kr per månad, sammanlagt 20 330 kr till andrahandshyresgästen. Mannen överklagade hyresnämndens beslut och hovrätten gjorde samma bedömning som hyresnämnden avseende bruksvärdet för hyran och påslaget för möblerna.

Vad avsåg kostnad för el, som även den påverkar bruksvärdet, ansåg dock hovrätten att lägenhetens faktiska elkostnader fick vara utgångspunkt för bedömningen av elkostnaden då avtalet saknade såväl uppgift om vilken del av hyran som var hänförlig till elkostnaden som beräkningsgrund för hur ett schablonbelopp skulle beräknas. Förstahandshyresgästen hade visat att den faktiska elkostnaden översteg det schablonbelopp som hyresnämnden beräknat för elen, i snitt per månad ca 143 kr mer, och hovrätten ansåg därför att mannen skulle tillgodoräknas ett högre belopp för elen än vad hyresnämnden bestämt. Hovrätten bestämde skälig månadshyra för lägenheten till 3 400 kr, vilket var 133 kr mer per månad avseende elen än det hyresnämnden bestämt.

Vill du läsa mer >> se Svea Hovrätts beslut i mål nr ÖH 3832-14

Hyresavtal förverkat på grund av särskilt allvarlig störning i boendet

En man som hyrt en bostadslägenhet och hotat sina grannar samt hyresvärdens personal har fått sin hyresrätt förverkad. Mot bakgrund av hyresgästens särskilt allvarliga misskötsamhet hade hyresvärden sagt upp hyresavtalet till förverkande. Hyresgästen bestred hyresavtalets förverkande och gjorde invändningar mot den påstådda misskötsamheten. Ärendet kom att prövas av både hyresnämnd och hovrätt.

Hyresgästen hade förhyrt en lägenhet om två rum och kök i Göteborg. Vad som föranlett hyresvärdens uppsägning var att hyresgästen hade hotat en granne i samma bostadshus och därtill misshandlat en annan granne, också boende i samma hus. Utöver detta hade hyresgästen även hotat hyresvärdens personal när dessa utfört arbete i och vid bostadshuset. Hyresnämnden ansåg det utrett att hyresgästen gjort sig skyldig till ovan nämnda hot jämte misshandel. Hyresnämnden fann att det inträffade utgjorde en särskilt allvarlig störning i boendet och att hyresrätten därmed var förverkad i enlighet med hyresvärdens yrkande.

Vad som avses med en särskilt allvarlig störning i boendet och som kan föranleda ett hyresavtals förverkande framgår av 12 kap 42 § p 6 jordabalken. Det är enligt denna bestämmelse åsidosättande av skyldigheter att iaktta sundhet, ordning och gott skick samt iakttagandet av att andra boende inte utsätts för störningar som kan medföra förverkande. Beträffande särskilt allvarliga störningar i boendet krävs inte att hyresvärden tillsänt hyresgästen någon rättelseanmaning utan hyresrätten kan förverkas direkt p.g.a. den störning som inträffat.

I förevarande fall överklagade hyresgästen hyresnämndens beslut om förverkande till Svea hovrätt. Dock fann även hovrätten det utrett att hyresgästen gjort sig skyldig till hot av grannar och misshandel i huset. Hovrätten instämde i hyresnämndens bedömning att det inträffade utgjorde en särskilt allvarlig störning i boendet och att hyresgästens hyresrätt därmed var förverkad.

Vill du läsa mer >> se Svea hovrätts som i mål nr ÖH 2956-14

Hyresgäst berättigad till nedsättning av hyran på grund av vägglöss

En hyresgäst stämde hyresvärden vid tingsrätten och yrkade nedsättning av hyran på grund av hinder och men i nyttjanderätten genom förekomsten av vägglöss i en studentbostad som hyresgästen hyrde. Hyresvärden bestred talan och anförde att det inte förelåg något men i nyttjanderätten och då förekomsten av vägglöss uppkommit genom hyresgästens vållande. Tingsrätten biföll käromålet och anförde att förekomsten av vägglöss inneburit ett men för hyresgästen och att hyresvärden inte visat att hyresgästen varit vållande till förekomsten av vägglöss i lägenheten. Hyresgästen bedömdes vara berättigad till nedsättning av hyran med 30 procent under perioden från det att hyresgästen påtalat förekomsten av vägglöss till dess att problemet var avhjälpt. Tiden för överklagande av domen har vid tidpunkten för detta nummer av *Experten i huset* inte löpt ut.

En hyresgäst kan ha rätt till skälig nedsättning av hyran på grund av hinder och men i nyttjanderätten under den tid lägenheten är i bristfälligt skick enligt 12 kap 16 § första stycket jordabalken jämfört med 12 kap 11 § första stycket 3 jordabalken (hyreslagen). En förutsättning för erhållande av nedsättning av hyran är att hinder eller men uppstått utan hyresgästens vållande. Enligt 17 § hyreslagen gäller ovanstående också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I aktuellt fall flyttade hyresgästen in i lägenheten den 1 december 2013. Vid denna tidpunkt fanns det uppsatt lappar i trapphuset från saneringsbolaget med varning för vägglöss. Denna information hade hyresgästen även erhållit vid kontraktsskrivningen. Hyresvärden hade haft problem med vägglöss i den aktuella fastigheten och bland annat i en lägenhet på samma plan som hyresgästens lägenhet. Den 24 december upptäckte hyresgästen att det förekom vägglöss i lägenheten och anmälde detta till hyresvärden den 27 december. Hyresvärden avhjälpte problemet genom kiselsanering och värmebehandling. Den 28 januari var problemet avhjälpt. Under saneringen bodde hyresgästen kvar i lägenheten då detta var nödvändigt för en fungerande sanering.

Hyresgästen yrkade vid tingsrätten att hyresvärden skulle förpliktas att till hyresgästen betala 1 429 kr jämte ränta. Beloppet motsvarade 30 procent av månadshyran under de 32 dagar som menet kvarställt. Menet hade uppkommit utan hyresgästens vållande. Hyresgästen anförde vidare att vägglössen hade medfört stort obehag och lidande. Hyresgästen hade blivit biten i ansiktet och på kroppen, vilket orsakat klåda och krävt medicinsk behandling. Förekomsten av vägglöss hade påverkat boendemiljön väsentligt. Hyresgästen hade varit tvungen att vistas i lägenheten under saneringen men inte kunnat använda vardagsrum och sovrum då möblemanget fick ställas mitt i rummen.

Vidare var hyresgästen tvungen att sova med tjocka kläder som skydd för vägglössen och hyresgästen hade drabbats av sömnsvårigheter vilket haft negativ inverkan på skolgång samt förstört juledigheten. Hyresgästen ville på grund av smittorisken inte heller bjuda hem vänner eller besöka vänner under saneringsperioden. Hyresgästen menade att denne inte varit vållande till förekomsten av vägglöss utan att lägenheten troligen var besmittad innan hyresgästen flyttade in.

Hyresvärden bestred talan och anförde som grund att hyresgästen inte hade rätt till nedsättning av hyran då vägglöss inte förekommit i lägenheten till men för hyresgästen och då vägglössen inte uppkommit utan hyresgästens vållande. Hyresgästen hade kunnat nyttja lägenheten under hela saneringstiden och det förelåg därför inget men i nyttjanderätten. Vidare hade hyresvärden vidtagit alla tänkbara åtgärder för att förhindra spridning av vägglössen i fastigheten. Hyresgästen hade fått information vid kontraktsskrivningen. Vägglöss hade aldrig tidigare påträffats i hyresgästens lägenhet och hyresvärden hade inte fått någon indikation på att det skulle ha förekommit vägglöss där. Hyresgästen eller någon som vistats i lägenheten måste således ha tagit med sig vägglössen dit och därigenom vållat besmittningen.

Tingsrätten biföll hyresgästens talan och förpliktade hyresvärden att utge det yrkade beloppet. Tingsrätten anförde att för att ett men i nyttjanderätten ska anses föreligga krävs det att ohyran inkräktat på lägenhetens användbarhet. Hyresgästen hade bevisbördan för att så var fallet och genom de uppgifter som hyresgästen lämnat hade det kunnat visas. Hyresgästens uppgifter om vad förekomsten och saneringen av vägglössen inneburit fick i vissa delar stöd av skadedjurstekniker som hörts som vittne i målet.

Beträffande hyresgästens eventuella vållande av besmittningen i lägenheten anförde tingsrätten att det åligger hyresvärden att styrka påståendet att hyresgästen varit vållande. Tingsrätten menade att bevisbördans placering stämde väl överens med vad som gäller i hyresförhållande och det saknades enligt tingsrättens mening skäl att istället anta att hyresgästen varit vållande om det inte framkommit omständigheter som tyder på annat. Hyresvärden hade inte angivit på vilket sätt hyresgästen varit vållande till besmittningen. Skadedjursteknikern hade berättat att lägenheten kunde ha besmittats med vägglöss på olika sätt och att det inte alls var omöjligt att vägglössen fanns i lägenheten när hyresgästen flyttade in. Detta tillsammans med att det var utrett att närliggande lägenheter varit besmittade medförde att tingsrätten fann att hyresvärden inte visat att lägenheten besmittats efter att hyresgästen flyttat in. Hyresvärden hade inte heller påstått någon vårdslöshet från hyresgästens sida, vilket hade varit en nödvändighet för att kunna anse hyresgästen som vållande.

Vid skälighetsbedömningen beträffande storleken av hyresnedsättningen beaktade tingsrätten den psykiska olägenhet det inneburit för hyresgästen att vistas i lägenheten under saneringstiden, på vilket sätt nyttjanderätten i övrigt varit begränsad och den medicinska behandling som krävts. Skälig nedsättning av hyran bestämdes till begärda 30 procent.

Av rättsfallet kan det utläsas att det är viktigt när hyresvärden påstår att hyresgästen är ansvarig för förekomsten av ohyra att hyresvärden också för bevisning om på vilket sätt hyresgästen varit vållande eller försumlig till förekomsten av ohyra, till exempel vägglöss.

Vill du läsa mer >> se Södertörns tingsrätts dom 2014-11-27 i mål FT 5954-14

Hyresgäst nekas ändrad användning av lokal

En lokalhyresgäst som bedrev en mindre butiksverksamhet för försäljning av konfektyr, frukt och tobak m.m. begärde hos hyresnämnden tillstånd att få utöka lokalens användning till att även avse växlingsverksamhet. Hyresvärden motsatte sig ändrad användning av lokalen. Hyresnämnden avlog hyresgästens ansökan då hyresgästen inte visat att denne hade beaktansvärda skäl för en ändrad användning. Beslutet överklagades men hovrätten kom till samma slutsats som hyresnämnden och avlog därför överklagandet.

I hyresavtal anges normalt till vilket ändamål lägenheten (bostad eller lokal) hyrs ut. Anges bruksändamålet i avtalet är innehållet vanligen avgörande för vad parterna avsett att upplåtelsen ska ha för ändamål. Av 12 kap 23 § jordabalken (hyreslagen) framgår huvudregeln i första stycket att lägenheten inte får användas för annat ändamål än det avsedda. Det har dock ansetts att lokalhyresgäster kan ha behov av att kunna ändra användningen av lokalen och därför finns undantag från huvudregeln.

Enligt 23 § andra stycket hyreslagen får lokalhyresgästen nämligen använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd ska lämnas om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

Vad som kan utgöra beaktansvärda skäl har inte preciserats i lagtexten men i praxis har exempelvis beaktansvärda skäl ansetts föreligga om hyresgästen kunnat visa att omsättningen och det ekonomiska utbytet kunna förbättras genom ändrat/utökat användningsområde. I regel krävs det att hyresgästen förebringa gedigen utredning som visar att omsättningen kommer att förbättras. Enbart utredningar som bygger på hyresgästens egna påståenden eller beräkningar har i flera fall bedömts inte vara tillräckligt för att visa att beaktansvärda skäl föreligger.

Tillstånd till ändrad verksamhet lämnas inte heller om hyresvärden har befogad anledning motsätta sig den ändrade användningen. I propositionen till hyreslagen angavs som exempel på omständigheter som kan utgöra befogad anledning om en ändrad verksamhet skulle medföra krav på högre prestation av hyresvärden, om hyresvärden skulle lida skada, om ändrad användning skulle medföra buller, ventilationsutsläpp m.m. för hyresvärden eller för andra hyresgäster, om kostnaderna för el, va eller dylikt skulle bli högre m.m. Det ska även beaktas vilken inverkan en ändrad användning skulle få för andra hyresgästernas verksamheter. Detta har speciellt betydelse om hyresvärden, såsom ofta är fallet i köpcentrum, eftersträvat viss sammansättning av hyresgäster för att åstadkomma ett sammanhållet utbud. Hyresvärden ska vidare inte tvingas godta en ändrad användning som medför en direkt konkurrens med hyresvärdens eller andra hyresgästernas verksamhet i fastigheten om det kan förväntas medföra skada för hyresvärden.

I aktuellt fall hade hyresgästen hos hyresnämnden begärt tillstånd till utökad användning av lokalen från en mindre butiksverksamhet med försäljning av tobak, konfektyr och frukt till även valutaväxlingsverksamhet. Hyresgästen menade att omsättningen inte hade varit tillräckligt hög och att hyresgästen hade svårt att försörja sig. Hyresgästen hade tidigare bedrivit växlingsverksamhet och hade kunskap om branschen. Hyresgästen gav in en beräkning av tänkt resultat, affärsplan samt balans- och resultaträkning för år 2012.

Hyresvärden motsatte sig ändrad användning av lokalen och anförde att hyresgästen inte styrkt att denne hade beaktansvärda skäl för ändrad användning och att det inte fanns belägg för beräkningen av ökad omsättning och vinst. Verksamheten skulle komma att vara utsatt för stor konkurrens. Två av de eventuella konkurrenterna var hyresgäster hos hyresvärden och det fanns därför risk för att hyresvärden skulle kunna lida skada genom ändrad verksamhet.

Hyresnämnden avslag hyresgästens ansökan och anförde att hyresnämnden ska göra en avvägning mellan parternas intressen om hyresvärden motsätter sig ändringen. Hyresgästen måste först ha redovisat beaktansvärda skäl och det är hyresgästen som måste göra sannolikt att en ändring av verksamheten leder till ökad lönsamhet. Först efter att detta visats bedöms om hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig ändrad verksamhet. Hyresgästen hade i aktuellt fall inte presenterat något underlag som visade hur beräkningarna för den påstådda ökade lönsamheten gjorts eller grunden för dem. Hyresgästen hade inte heller lämnat uppgifter om den verksamhet som hyresgästen tidigare bedrivit. Hyresnämnden fann att utredningen inte kunde ge tillräckligt stöd för att en utökning av verksamheten med växlingskontor skulle ge en ökad lönsamhet. Beaktansvärda skäl ansågs således inte ha visats.

Hyresgästen överklagade hyresnämndens beslut. Hovrätten som avslag överklagandet, anförde att det som förekommit i hovrätten inte motiverade någon annan bedömning än den som hyresnämnden gjort.

Det är således för en hyresvärd viktigt att i hyresavtalet precisera vad lokalen får användas till och det är i samband med tecknandet av hyresavtalet som hyresvärden har störst möjlighet att påverka lokalens användning. Av rättsfallet ovan och av aktuellt lagrum framgår sammanfattningsvis att en lokal inte får användas till annat än det som angivits i hyresavtalet. Hyresgästen kan förvisso efter två års innehav av lokalen ansöka om ändrad verksamhet hos hyresnämnden men för att få till stånd en ändring måste beaktansvärda skäl föreligga och hyresvärden inte ha befogad anledning motsätta sig en ändring. Hyresgästens måste göra sannolikt att en ändring av verksamheten leder till en ökad lönsamhet och för detta krävs i regel relativt omfattande utredning. Skulle hyresgästen anses ha beaktansvärda skäl och hyresvärden inte vill att lokalens användning ska ändras är det viktigt att hyresvärden gör gällande och kan visa att befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen föreligger.

Vill du läsa mer >> se Svea Hovrätts beslut, daterat 2014-10-01, i mål ÖH 5513-14

Hyresgäst som trakasserat sina grannar får flytta

En kvinna som hyrt en bostadslägenhet och trakasserat sina grannar har inte fått sitt hyresavtal förlängt. Mot bakgrund av hyresgästens trakasserier av grannar i bostads-
huset sade hyresvärden upp hyresavtalet till upphörande och avflyttning vilket hy-
resgästen motsatte sig. Ärendet, vilket kom att prövas av både hyresnämnd och Svea
hovrätt, ledde till hyresavtalets upphörande och hyresgästen förelades att avflytta
från lägenheten.

Hyresgästen hade förhyrt en lägenhet om tre rum och kök i Göteborg. Hyres-
värden hade, med hänvisning till 12 kap 46 § första stycket p 2 jordabalken
(hyreslagen) som grund för sitt yrkande att hyresavtalet inte skulle förlängas,
gjort gällande att hyresgästen genom att störa sina grannar på skilda vis, åsido-
satt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen skulle förlängas.
Hyresgästen hade bl.a. obefogat och vid upprepade tillfällen anmält en granne
till socialtjänsten vilket medfört att grannen känt olust och upplevt sig trakas-
serad. Därtill hade hyresgästen klampat i golvet och uttalat sig kränkande mot en
annan granne. Hyresgästen uppgav å sin sida att hon led av flera olika sjukdomar,
fysiska såväl som psykiska. Hyresgästen bestred vidare att hon skulle ha stört
grannhyresgästerna på annat sätt än att hon möjligen skulle kunna ha gapat åt
dem vid några tillfällen.

Vid en hyresgäst användning av en bostadslägenhet åligger det denne att tillse att
de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara
skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen
bör tålas. Hyresgästen ska vid sin användning också iaktta allt som fordras för att
bevara sundhet ordning och gott skick inom fastigheten. Det nämnda följer av
25 § hyreslagen. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att när bedömningen
sker av vilka störningar som får accepteras, får stöd sökas i den allmänna uppfatt-
ningen om vilka störningar som de som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla.
Särskild hänsyn till extra känsliga personer tas generellt sett inte. Om hyresgästen
inte iakttar ovan nämnda ordning och hänsyn, kan det föranleda att hyresgästen
anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör
förlängas. Detta följer av 46 § första stycket p 2 hyreslagen.

I förevarande fall hade hyresvärden tillsänt hyresgästen en rättelseanmaning p.g.a.
hyresgästens störande beteende men trots detta hade hyresgästen inte upphört
att störa sina grannar. De störningar som hyresnämnden ansåg det klarlagt att
hyresgästen gjort sig skyldig till, ansågs vara på ett sådant sätt vilket inte skulle
behöva godtas av någon granne. Enligt hyresnämnden förelåg det därtill risk för
att störningarna skulle komma att upprepas i framtiden och hyresavtalet kom
inte att förlängas.

Hyresgästen överklagade hyresnämndens beslut till Svea hovrätt. Hovrätten fann inte anledning att ifrågasätta grannarnas uppgifter om påstådda störningar och fann, trots hyresgästens fysiska och psykiska ohälsa, att denne gjort sig skyldig till sådant beteende som inte ska behöva godtas av någon granne. Trots att hyresgästen hade förbättrat sitt beteende efter hyresnämndens beslut, fann hovrätten att det fanns en påtaglig risk för att störningarna skulle komma att upprepas i framtiden. Hovrätten kom därmed till samma slutsats som hyresnämnden om hyresavtalets upphörande.

Vill du läsa mer >> se Svea hovrätts dom i mål nr ÖH 5651-14

Stambyte gav lokalhyresgäst rätt till ersättning för hinder och men i nyttjanderätten

En bostadsrättsförening hyrde ut en källarlokal till ett bilföretag. Efter att bostadsrättsföreningen utfört renovering av fastigheten avseende bland annat stambyte krävde bilföretaget bostadsrättsföreningen på ersättning på ca en miljon kronor för den ekonomiska skada som renoveringen orsakat hyresgästen. Bostadsrättsföreningen bestred hyresgästens krav. Tingsrätten ansåg att hyresgästen lidit hinder och men i sin nyttjanderätt på grund av renoveringen i form av främst buller och hinder av containrar framför lokalens entré men bedömde att hyresgästens skada inte uppgår till mer än 200 000 kronor.

Ett bilföretag hyrde en källarlokal av en bostadsrättsförening där de bedrev främst försäljningsarbete. Under sommaren och hösten 2012, sammanlagt ca fyra månader, utförde bostadsrättsföreningen renoveringsarbeten på byggnaden vilket bestod bland annat av byte av fastighetens stammar. Bilföretaget ansåg att renoveringsarbetena medfört hinder och men i bolagets nyttjanderätt till lokalen bestående av bland annat begränsning av lokalens skyltläge, ljud, skakningar, smuts och avstängning av lokalens el vilket inneburit att hyresgästens försäljningsarbete försvårats och orsakat nedgång i hyresgästens omsättning i form av inkomstbortfall. Hyresgästen yrkade ersättning om 1 088 000 kronor. Bostadsrättsföreningen bestred kravet på grunderna att det inte förekommit några ersättningsgilla inskränkningar i hyresgästens nyttjanderätt och att någon ersättningsrätt inte följde av parternas hyresavtal.

Tingsrätten inledde med frågan om hyresgästen hade rätt till ersättning för inskränkningar i nyttjanderätten och fann att hyresgästen hade sådan rätt då parterna avtalat om att ”skälig ekonomisk ersättning eller reduktion på utgående hyra kommer att utgå”. Därefter prövade tingsrätten om renoveringen medfört inskränkningar i hyresgästens nyttjanderätt och fann att hyresgästen visat, med de förhör under sanningsförsäkran respektive vittnesed som hållits, händelselogg och i viss mån ljudupptagning av störningarna, att inskränkningar i nyttjanderätten förekommit främst i form av buller men även på grund av att uppställning av containrar och byggställningar inneburit att det var svårare att från gatan uppfatta att hyresgästen bedrev verksamhet i lokalen. Tingsrätten fann det även av betydelse att den beskrivna typen av störningar, i form av buller samt begränsad framkomlighet och exponering av skyltar till följd av bland annat byggnadsställningar, kan antas vara vanligt förekommande vid större renoveringsarbeten samt att bostadsrättsföreningen inte presenterat någon egentlig motbevisning gällande de anförda störningarna.

Tingsrätten gick därefter vidare och bedömde om inskränkningarna inneburit någon ekonomisk skada för hyresgästen.

Tingsrätten bedömde att hyresgästens ekonomiska skada inte kunde bestämmas utifrån den beräkningsmodell som hyresgästen presenterat vilken byggde på en jämförelse av verksamhetens omsättning före, under och efter arbetena med renoveringen då det inte presenterats några verifierade uppgifter om den månadsvisa fördelningen av omsättningen under år 2012 och att omsättningen varierat även andra månader under år 2012. Tingsrätten gick därefter vidare och gjorde en uppskattning av skälig ersättning till hyresgästen efter en skälighetsbedömning grundad på den utredning som fanns i målet. Tingsrätten ansåg att det av utredningen framkommit att de inskränkningar som förekommit i nyttjanderätten kunde antas ha påverkat hyresgästens ekonomiska resultat negativt men att skadan skulle bedömas med försiktighet. Tingsrätten fann att den skada som inskränkningarna medfört för hyresgästen skäligen kunde uppskattas till totalt 200 000 kronor. Tingsrätten fann vidare att en sådan begränsning av skadan som bostadsrättsföreningen anfört att hyresgästen skulle ha vidtagit, vidareköpt inkommande samtal från potentiella kunder till en telefon i annan lokal, var en allt för långtgående åtgärd och fann därmed inte att någon nedsättning av ersättningen skulle ske. Vardera part fick stå sina egna rättegångskostnader med hänsyn till den ersättning som hyresgästen tillerkändes i förhållande till det krav som hyresgästen gjort gällande.

Tingsrättens dom har överklagats av båda parter till Svea hovrätt där ärendet erhållit målnummer T 9958-14. Prövningstillstånd har meddelats.

Vill du läsa mer >> se Stockholms tingsrätts dom i mål nr T 13539-13

Väsentligt högre hyra men ingen intrappning av den nya hyresnivån

En hyresvärd ville efter en ombyggnation med förbättringsarbeten höja hyran för en lägenhet i Gamla Stan som haft samma hyresnivå sedan 1998. Hyresnämnden ansåg att den begärda hyresnivån var skälig och ansåg inte att det fanns skäl för att låta den nya hyresnivån trappas in, trots att den väsentligt översteg den tidigare hyresnivån.

Hyresvärden lät under 2012 utföra ett partiellt stambyte i en fastighet belägen på Stora Nygatan i Stockholm. I samband med stambytet lät hyresvärden utföra förbättringsarbeten i lägenheten i form av exempelvis nytt kök och nytt badrum. Efter genomförd ombyggnad begärde hyresvärden att hyran skulle bestämmas till 9 417 kr per månad motsvarande en normhyra om 1 251 kr/kvm/år enligt SABO 1978 års rekommendation för lägenheten som enligt hyresavtalet var ca 95 kvm och utgjordes av fyra rum och kök. Den tidigare utgående hyran uppgick till 5 611 kr per månad motsvarande en normhyra om 745 kr/kvm/år enligt SABO 1978 års rekommendation och hade varit oförändrad sedan dess hyresavtalet tecknades 1998.

Hyresgästen bestred hyresvärdens talan men medgav att hyran kunde höjas med 1 500 kr per månad. Samtidigt begärde hyresgästen att den nya hyresnivån skulle trappas in och att betalning av eventuell retroaktiv hyra skulle delas upp på fyra tillfällen. Hyresvärden ansåg inte att det förelåg skäl för att låta trappa in den nya hyresnivån men kunde godta att betalning av retroaktiv hyra kunde betalas med en tredjedel per månad under en period om tre månader.

Om hyresvärd och hyresgäst tvistar om hyran storlek ska enligt 12 kap 55 § jordabalken (hyreslagen) hyran 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 bruksvärdet är likvärdiga. Hyresnämnden lät besiktiga såväl provningslägenheten och en av de av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna och fann vid besiktningen att den av hyresvärden begärda nya hyran för lägenheten var skälig.

Hyresnämnden lät härefter pröva om den nya hyran skulle trappas in under en period eller om den nya hyran skulle få genomslag direkt. Om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran ska hyresnämnden enligt 55 § fjärde stycket hyreslagen på begäran av hyresgästen bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under skälig tid, dock inte om särskilda skäl talar emot detta. Enligt förarbetena kan sådana särskilda skäl vara att lägenhetens bruksvärde höjts till följd av standardhöjande åtgärder eller att den tidigare hyran varit särskilt låg på grund av att hyresvärden under en följd av år låtit bli att anpassa den efter den allmänna hyresutvecklingen.

Enligt hyresnämnden var den begärda hyreshöjningen att anse som väsentlig men med tanke på att den tidigare hyran stått stilla sedan 1998, d v s under en period om 16 år, på en nivå som för en fyrarummare i Gamla Stan måste bedömas som mycket låg, samt att bruksvärdet höjts genom de åtgärder som hyresvärden vidtog år 2012, fann hyresnämnden att särskilda skäl förelåg mot att inte låta den nya hyran trappas in. Hyresnämnden ansåg dock att det var skäligt att medge hyresgästen anstånd med betalning av den nya hyran för förfluten tid under en period om sex månader.

Vill du läsa mer >> se Hyresnämnden i Stockholms beslut meddelat 2014-10-14 i ärende nr 6027-13

KPI, referensränta m m

Referensränta (källa: Riksbanken)

1 jan 2014 -	1,0 %
1 juli 2013 - 31 dec 2013	1,0 %
1 jan 2013 - 30 juni 2013	1,0 %
1 juli 2012 - 31 dec 2012	1,5 %
1 jan 2012 - 30 juni 2012	2,0 %
1 juli 2011 - 31 dec 2011	2,0 %
1 jan 2011 - 30 juni 2011	1,5 %
1 juli 2010 - 31 dec 2010	0,5 %
1 jan 2010 - 30 juni 2010	0,5 %
1 juli 2009 - 31 dec 2009	0,5 %
1 jan 2009 - 30 juni 2009	2,0 %
1 juli 2008 - 31 dec 2008	4,5 %

Prisbasbelopp (källa: SCB)

2014.....	44 400 kr
2013.....	44 500 kr
2012.....	44 000 kr

Konsumentprisindex (källa: SCB)

Index, basår 1980	KPI
November 2014	313,56
Oktober 2014	314,02
September 2014	313,85
Augusti 2014.....	313,35
Juli 2014	313,67
Juni 2014	314,70
Maj 2014	314,05
April 2014.....	313,89
Mars 2014.....	312,68
Februari 2014.....	312,70
Januari 2014.....	311,39
December 2013.....	315,04
November 2013	314,20
Oktober 2013	314,40
September 2013	315,05
Augusti 2013.....	313,84

Vi på Advokatfirman Steinmann är

Advokat Harry Steinmann
Advokat Agneta Gothenby
Advokat Niklas Lidquist
Advokat Maria Liljeblad
Advokat Carl Westling
Advokat Anders Hildebrand
Biträdande jurist Camilla Kjellén Ekdahl
Biträdande jurist Sofie Sandberg
Biträdande jurist Anna Sardh
Biträdande jurist Katarina Trygg
Biträdande jurist Ida Jonsson
Ekonomi Katarina Heijbel
Ekonomi Paula Toth
Sekreterare Anna Wennergren
Receptionist och kursadministratör Gabriella Szepesi



Ansvarig utgivare: Harry Steinmann. Redaktion: Agneta Gothenby, Maria Liljeblad, Anders Hildebrand, Anna Sardh, Katarina Trygg och Ida Jonsson

Redaktionen tar emot frågor och synpunkter kring *Experten i Huset* samt adressändringar, prenumerationsuppgifter m m.

E-post: anna.sardh@steinmann.se, katarina.trygg@steinmann.se och ida.jonsson@steinmann.se

© Advokatfirman Steinmann AB, 2014.

 ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Box 5220, 102 45 Stockholm, Besöksadress: Linnégatan 7
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99
www.steinmann.se, info@steinmann.se