

**PARTER****Kärande**

XXX XXXX

Järnvägsgatan 21

172 75 Sundbyberg

Svarande

Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren, 556050-2683

Box 7510

174 07 Sundbyberg

Ombud: Advokat Sarah Juhnell

Fastighetsadvokaterna Stockholm AB

Olof Palmes gata 23

111 22 Stockholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten förklarar att fasad-, fönster- och balkongreovering omfattas av klausulen i parternas hyresavtal med följande lydelse:

Hyresgästen äger ej rätt till avdrag på hyran för den tid varunder hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för nödvändigt underhåll av lägenheten eller för arbeten i övrigt eller för utrotande av skadedjur i lägenheten eller i fastigheten. Arbetet skall dock ske utan onödig tidsspillan.
 2. Tingsrätten förklarar att XXX XXXXs rätt till hyresnedsättning för men i nyttjandet till följd av fasad-, fönster- och balkongreovering fick inskränkas med stöd av 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken.
 3. Målet ska i övrigt vila till dess denna mellandom vunnit laga kraft.
-

BAKGRUND

XXX XXXX hyr en bostadslägenhet på Järnvägsgatan 21 i Sundbyberg av Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren (härefter "Förvaltaren"). Under år 2022 vidtog Förvaltaren fasad-, fönster- och balkongarbeten på Järnvägsgatan 21 och 23. På grund av renoveringsarbetet beslutade Förvaltaren att de påverkade hyresgästernas hyror skulle nedsättas med 35 procent under renoveringsarbetets första månad och med tolv procent under renoveringsarbetets kommande åtta månader.

Parterna är överens om följande avseende renoveringsarbetet i juli år 2022. XXX XXXX fick inte öppna sin balkongdörr. Fönstren var övertäckta vilket innebar minskat ljusinsläpp. Det förekom bilning och borrhåll i fasaden vilket medförde visst störande buller/oljud.

Vidare är parterna överens om att det i hyresavtalet finns följande klausul (härefter "Klausulen"):

Hyresgästen äger ej rätt till avdrag på hyran för den tid varunder hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för nödvändigt underhåll av lägenheten eller för arbeten i övrigt eller för utrotande av skadedjur i lägenheten eller i fastigheten. Arbetet skall dock ske utan onödig tidsspillan.

YRKANDEN M.M.

XXX XXXX har yrkat att Förvaltaren till honom ska betala 3 958 kr jämte ränta i hyresnedsättning för men i nyttjandet i juli år 2022. Förvaltaren har bestritt käromålet och bland annat gjort gällande att Klausulen innebär att XXX XXXX inte har rätt till hyresnedsättning för men i nyttjandet.

I samråd med parterna har tingsrätten beslutat att genom mellandom pröva följande frågor.

1. Omfattades de i målet aktuella arbetena (fasad-, fönster- och balkongrenovering) av Klausulen?

2. Om ja på fråga 1; var de i målet aktuella arbetena (fasad-, fönster- och balkongrenovering) av sådan typ att rätten till hyresnedsättning för men i nyttjandet fick inskränkas med stöd av 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken?

Parterna har förelagts att slutföra sin talan i mellandomsfrågorna, varefter saken i dessa delar har avgjorts utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket femte punkten rättegångsbalken.

GRUNDER

XXX XXXX

Renoveringsarbetena vidtogs på fastigheten och omfattas inte av hyresavtalets klausul om att han inte har rätt till avdrag på hyran vid nödvändigt underhåll av lägenheten. Avseende formuleringen 'arbeten i övrigt' har Förvaltaren inte särskilt angett vilka åtgärder som kan komma att vidtas vilket krävs för att hyresvärden ska ha rätt att med bindande verkan inskränka en hyresgästs rätt till hyresnedsättning för men i nyttjandet för annat arbete än att sätta lägenheten i avtalat skick och för sedvanligt underhåll. Det skulle i vart fall vara oskäligt att tillämpa Klausulen på de i målet aktuella arbetena.

Förvaltaren

Parterna har med bindande verkan inskränkt XXX XXXX rätt till ersättning för men i nyttjandet avseende åtgärder som utgör sedvanligt underhåll. Fasad-, fönster- och balkongarbeten betraktas hyresrättsligt som sedvanligt underhåll av lägenhet. Om åtgärderna inte skulle anses ha vidtagits på/i lägenheten omfattas de i vart fall av formuleringen 'arbeten i övrigt'. XXX XXXX har därför inte rätt till hyresnedsättning för det men i nyttjandet som åtgärderna eventuellt har inneburit. Dessutom färdigställdes fönsterrenoveringen i XXX XXXX lägenhet i juni år 2022 och omfattas därför inte av frågan om hyresnedsättning för juli år 2022.

UTVECKLING AV TALAN

XXX XXXX

Begreppet sedvanliga reparationer i 12 kap. 15 § jordabalken överensstämmer med begreppet sedvanligt underhåll enligt 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken. Avtalet mellan hyresvärden och honom bör således innebära att hyresnedsättning inte utgår vid sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. De i målet aktuella arbetena har utförts som ett led i att totalrenovera fastigheten och frågan om godkännande ligger i hyresnämnden. Flera av arbetena är standardhöjande och höjer bruksvärdet, vilket innebär att det inte rör sig om arbeten i syfte att tillse att lägenheten är i det skick som anges i 12 kap. 9 § jordabalken.

Därutöver innebar arbetena en genomgripande renovering som omfattade flera ingripande åtgärder av underhållskaraktär och utfördes samtidigt. Sammantaget innebar åtgärderna en så omfattande renovering att det föranlett påtagliga och svårförutsebara olägenheter. Även om de i målet aktuella arbetena skulle omfattas av Klausulens ordalydelse ska därför Klausulen ändå inte tillämpas. Oaktat om fönsterrenoveringen var färdigställd i juli 2022 var den ett led i flera genomgripande åtgärder som följde på varandra och ska beaktas vid skälighetsbedömningen.

Förvaltaren

De i målet aktuella arbetena, inklusive den färdigställda fönsterrenoveringen, utgör sedvanligt underhåll. Det är vanligt förekommande i standardavtal på hyresmarknaden att hyresavtal innehåller en klausul som fråntar hyresgästen rätt till hyresreduktion vid sedvanligt underhåll. Klausulen är knuten till lägenheten eller fastigheten. I det aktuella fallet kan det konstateras att såväl balkong som fönster hänförs till själva lägenheten och att de är ytor som hyresgästen har exklusivt tillträde till. Arbetena omfattas därmed av klausulens ordalydelse 'nödvändigt underhåll av lägenheten'.

Även fasadarbetena omfattas av Klausulen då de utgör sedvanligt/nödvändigt underhåll av lägenheten och i vart fall omfattas av ordalydelsen 'arbeten i övrigt'. Det

faller på sin egen orimlighet att Klausulen enbart skulle omfatta balkong- och fönsterrenovering men inte fasadrenovering.

DOMSKÄL

Inledningsvis konstaterar tingsrätten att frågan om huruvida fönsterrenoveringen pågick under juli 2022 eller inte är av ringa betydelse för prövningen av mellandomsfrågorna. Tingsrätten prövar därför inte Förvaltarens invändning om att att fönsterrenoveringen inte pågick under den i målet aktuella tidsperioden inom ramen för mellandomen.

Enligt 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken kan hyresvärden och hyresgästen avtala om inskränkning i rätten till nedsättning av hyra för hinder och men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Frågorna tingsrätten har att ta ställning till rör dels vad parterna faktiskt har avtalat om, dels vad de lagligen får avtala om.

Vid tolkning av avtal har parternas gemensamma partsavsikt företräde framför en klar ordalydelse. Om en gemensam partsavsikt saknas, vilket ofta är fallet vid standardvillkor, ska tolkningen göras utifrån objektiva grunder. Utgångspunkten är avtalets ordalydelse. Om ordalydelsen är otydlig eller inte ger något besked är andra tolkningsfaktorer avtalets systematik, avtalsvillkorets samband med övriga villkor, villkorets syfte, avtalsföremålets natur och ev. parternas ställning. (Se NJA 2015 s. 741 p. 9 och 10 och däri angivna hänvisningar).

Förvaltaren har uppgett att villkoret är vanligt förekommande i standardavtal varför någon gemensam partsavsikt kan knappast komma i fråga. Vad gäller Klausulens ordalydelse kan viss ledning i lägenhetsbegreppet hämtas.

Av 12 kap. 1 § första stycket jordabalken kan utläsas att en lägenhet är hus eller del av hus. Någon tydligare legaldefinition av lägenhetsbegreppet återfinns inte i jordabalken (jfr prop. 1990/91:92 s. 58). Av doktrin och viss praxis kan utläsas att ett hus i vart fall bör: ha tak och väggar, utgöra skydd för väder och vind och inte kunna flyttas alltför lätt (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 22 januari 2023 i mål nr ÖH 8168-12 med däri angivna hänvisningar). Därutöver bör hyresgästen ha ensam rätt att disponera det avgränsade utrymmet (jfr RH 1999:10).

Vid hyra av del av hus, vilket är fallet i hyreshus, får avgränsningen göras med ledning av den del av huset som hyresgästen har ensam disponeringsrätt till. Fönster och en eventuell balkong ligger i direkt anslutning till den boendeyta som hyresgästen har ensam disponeringsrätt över. Enligt tingsrättens mening är det därför uppenbart att fönster och eventuell balkong som tillhör hyresobjektet är att hänföra till lägenheten. Fönster- och balkongreoveringen omfattas därför av Klausulens lägenhetsbegrepp.

Till skillnad från balkonger och fönster som tillhör ett hyresobjekt omfattar fasaden hela fastigheten och anses tillhöra fastighetens gemensamma delar (se prop. 1996/97:30 s. 91). Fasaden måste därför anses falla utanför lägenhetsbegreppet.

Trots att fasaden faller utanför lägenhetsbegreppet måste arbeten på fasaden anses omfattas av formuleringen 'arbeten i övrigt'. Denna uppdelning får dock betydelse för tingsrättens bedömning av om rätten till hyresnedsättning för men i nyttjandet fick inskränkas.

Som det får förstås har XXX XXXX gjort gällande att skrivelsen 'arbeten i övrigt' motsvarar lagtextens ordalydelse om 'annat arbete som särskilt anges' och att något särskilt angivet arbete inte har preciserats. 'Arbeten i övrigt' är en väldigt bred formulering och ger inget något besked om villkorets omfattning. I avsaknad av andra tolkningsdata får skrivelsen tolkas i enlighet med sitt syfte. Klausulens ordalydelse överensstämmer visserligen inte ordagrant med 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken men det är uppenbart att villkoret syftar till bestämmelsen. I lagtexten förekommer

formuleringen 'sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt'. Även om parterna har preciserat att underhåll av lägenheten ska omfattas och utelämnat begreppet fastigheten måste formuleringen 'arbeten i övrigt' anses åsyfta lagtextens formulering om 'fastigheten i övrigt'. Tingsrätten anser därför att formuleringen 'arbeten i övrigt' innefattar sedvanligt underhåll av fastigheten. Endast om fasadrenoveringen inte skulle anses utgöra sedvanligt underhåll behöver därmed åtgärden ha särskilt angetts i hyresavtalet.

För att parterna med bindande verkan ska anses ha inskränkt XXX XXXX rätt till hyresnedsättning för men i nyttjandet måste fasad-, fönster- och balkongrenoveringarna ha utgjort sedvanligt underhåll. Det har inte gjorts gällande att Klausulens begrepp 'nödvändigt underhåll' har någon annan innebörd än lagtextens 'sedvanligt underhåll' och tingsrätten bedömer därför samtliga åtgärder i enlighet med lagtextens ordalydelse.

XXX XXXX har ifrågasatt att åtgärderna utgjorde sedvanligt underhåll och i stället gjort gällande att åtgärderna varit en del i en standardhöjande totalrenovering. Förvaltaren har menat att de arbeten som pågick i juli år 2022 avsåg sedvanligt underhåll. För att en åtgärd som normalt är att anse som sedvanligt underhåll ska motsvara en standardhöjande åtgärd krävs att åtgärden antingen inte har en obetydlig inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde eller att åtgärden inte medför en oväsentlig ändring av bostadslägenheten eller de gemensamma delarna av fastigheten (se 12 kap. 18 d § jordabalken och prop. 1996/97:30 s. 88 ff). XXX XXXX har inte anfört att just fasad-, fönster- och balkongrenoveringarna medförde en hyreshöjning, det vill säga en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet, eller att just dessa åtgärder medfört en inte oväsentlig förändring. Med hänsyn till att dessa typer av åtgärder i regel utgör sedvanligt underhåll får därför Förvaltarens påstående om detta godtas (se ~~ND 2002~~ att balkong- och fasadarbeten i regel är att anse som sedvanligt underhåll).

Därutöver har XXX XXXX gjort gällande att de tre på varandra efterföljande eller överlappande underhållsåtgärderna har föranlett sådana påtagliga och svårförutsebara

olägenheter att Klausulen ändå inte är tillämplig. Av NJA 2002 s. 378 följer att en avtalsklausul som Klausulen inte kan anses tillämplig när en hyresfastighet blir föremål för en genomgripande reovering som omfattar flera ingripande åtgärder av underhållskaraktär och som medför påtagliga och svårförutsebara olägenheter. I detta fall har Förvaltaren samordnat flera sedvanliga underhållsåtgärder som är hänförliga till fastighetens yttre delar. Tingsrätten ifrågasätter inte att åtgärderna medförde men i nyttjandet för XXX XXXX men anser att olägenheterna som uppstod inte var av sådan påtaglig och oförutsebar karaktär att Klausulen inte ska anses vara tillämplig.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten därmed att fasad-, fönster- och balkongreoveringen omfattades av Klausulens ordalydelse och att åtgärderna var av sådan typ att rätten till hyresnedsättning för men i nyttjandet fick inskränkas med stöd av 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken. Följden av detta är att parterna med bindande verkan har inskränkt XXX XXXXs rätt till hyresnedsättning för men i nyttjandet.

Med hänsyn till utgången i mellandomsfrågorna ska målet i övrigt vila till dess denna dom vunnit laga kraft.

Tingsrätten noterar att Förvaltaren har inkommit med ett rättegångskostnadsanspråk inför avgörandet av mellandomsfrågorna. Yrkandet kommer att prövas först när målet avgörs slutligen (jfr 18 kap. 4 § andra stycket rättegångsbalken).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (TR-02)

Domen får överklagas till Svea hovrätt senast den 5 april 2023.

Tove Larsson



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

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

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

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

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

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

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

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

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

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

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.