



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2021-10-06
Stockholm

Mål nr
ÖH 7823-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-06-26 i ärende nr 14978-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Heimstaden Brygghuset AB, 556981-3149
Kungsgatan 62
111 22 Stockholm

Ombud: Fastighetsjuristen Liselott Rosecrans
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Motpart

Petra Sjölander, 19900903-5768
Småbrukets Backe 60
141 58 Huddinge

Ombud: Jur.kand. Mikael Areskog och jur.kand. Roland Sjölin
Hyresgästföreningen
Juridiska enheten
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

SAKEN

Upprustningsföreläggande

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten Petra Sjölanders talan om upprustningsföreläggande.

Dok.Id 1710365

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Heimstaden Brygghuset AB (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska avslå Petra Sjölanders talan i hyresnämnden.

Petra Sjölander har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och i huvudsak lagt till följande.

Hyresvärden: Tomten är bebyggd på sådant sätt att det inte finns något utrymme för externa förråd. Fastigheten saknar källare. Hyresvärden saknar därför faktisk möjlighet att efterkomma föreläggandet att tillhandahålla förråd. Även om det skulle ha varit möjligt att tillskapa förråd skulle det med hänsyn till kostnaden inte vara möjligt att få ett skäligt ekonomiskt utbyte av en sådan åtgärd. Lägenheten uppfyller de krav som ställs på förvaring, inklusive säsongsförvaring.

Petra Sjölander: Om ett förråd skapas ska en hyreshöjning bedömas utifrån helheten. Det är därför inte möjligt att på förhand säga exakt hur hög hyreshöjning det skulle bli i det enskilda fallet. Värdet av ett externt förrådsutrymme har av Ulf Jensen beräknats bli minst 600 kr per månad.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling.

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Vittnesförhör har hållits med arkitekteten Elisabeth Lundgren. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Inledning

Av utredningen framgår att beslut om bygglov för fastigheten meddelades den 25 februari 2015 och att de ritningar som omfattades av beslutet avsåg student- och ungdomslägenheter. Bygglovet gällde för 359 lägenheter och inflyttning skedde år 2016. Det är ostridigt att Petra Sjölanders lägenhet i hyresavtalet benämns som ungdomslägenhet om 35 kvm, men att hon har rätt att bo kvar även efter passerad åldersgräns. Enligt parterna är det regleringen för bostäder om högst 35 kvm, som lägenheten omfattas av.

Rättsliga utgångspunkter

I enlighet med vad hyresnämnden har redovisat ska, enligt 12 kap. 18 a § jordabalken, en bostadslägenhet anses ha lägsta godtagbara standard om det bland annat finns tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten. En hyresgäst får ansöka om att hyresvärden ska föreläggas att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten ska uppnå en sådan standard (upprustningsföreläggande).

Motsvarande regler om upprustningsföreläggande fanns tidigare i bostadssaneringslagen (1973:531), vilken upphävdes 1994. Enligt bostadssaneringslagen var det emellertid endast kommuner och hyresgästorganisationer som hade talerätt. I samband med förändringen uttalades att ”stora delar av det svenska hyreshusbeståndet är i dag sanerade.” och att det därför kan ”sättas i fråga om det fortfarande finns behov av de möjligheter till upprustningsåläggande och användningsförbud som bostadssaneringslagen innehåller” (prop. 1993/94:199 s. 71 och 72). Det gamla systemet behölls därför inte. Däremot fann man att det kunde finnas ett behov av att en enskild hyresgäst skulle kunna få till stånd en upprustning av den egna lägenheten i fall då den inte hade lägsta godtagbara standard. I sammanhanget kan även nämnas att avsikten med kraven på lägsta godtagbara standard är att bereda var och en tillgång till en god och ändamålsenlig bostad och att bostaden uppfyller en viss minimistandard (prop. 1973:21 s. 26 och prop. 1973:22 s. 76). Kravet på lägsta godtagbara standard innebär att det är fråga om elementära krav såsom kontinuerlig uppvärmning, kontinuerlig

tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien och avlopp för spillvatten m.m.

Det framgår inte av 12 kap. 18 a § jordabalken eller av förarbetena till bestämmelsen vad som utgör ett förrådsutrymme eller vilka krav som kan ställas på ett sådant utrymme. Däremot finns reglering om utrymme för förvaring i Boverkets byggregler (BBR), vilka innehåller föreskrifter och allmänna råd till plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF).

Enligt 3:23 BBR ska det i bostadslägenheten eller i dess närhet finnas låsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande. I de allmänna råden till föreskriften hänvisas till standarden SS 91 42 21 som anger ytan för säsongsförvaring till en kvadratmeter per boende.

I BBR 3:22 anges bland annat att i bostaden ska finnas utrymmen för förvaring och inredning för förvaring. I de allmänna råden till föreskriften hänvisas till standarden SS 91 42 21 angående de dimensionerande mått och inredningslängder som är lämpliga vid utformningen av bostaden.

I BBR indelas bostäder i olika kategorier. Den aktuella lägenheten tillhör kategorin, som omfattar de till ytan minsta bostäderna, bostäder om högst 35 kvm (BBR 3:224). I bestämmelsen anges bland annat att bostäder med en BOA (boarea) om högst 35 kvm ska utformas med hänsyn till sin storlek.

Hovrättens bedömning

Enligt hovrätten kan Boverkets föreskrifter och allmänna råd, liksom standarder från Svenska Institutet för Standarder (SIS), ge vägledning till hur bestämmelsen i 12 kap. 18 a § jordabalken kan tolkas.

Hyresvärden har uppgett att man valde att bostadslägenheterna skulle ha utrymme för säsongsförvaring inne i lägenheten och i nu aktuellt fall bestående av tre garderobsskåp med invändig sammanlagd golvyta om 0,97 kvm och invändig höjd om 2,10 m.

Parterna är oense om förrådsutrymmet kan ligga i lägenheten eller om det måste utgöras av ett separat låsbart rum utanför lägenheten, om ett förrådsutrymme ska vara sammanhängande, dvs. inte uppdelat på garderobsskåp, och hur stort förrådsutrymmet bör vara.

Såväl i 12 kap. 18 a § jordabalken som i 3:23 BBR används ordet ”utrymme”. Av lagtexten får anses följa att hyresvärden kan placera utrymmet både i lägenheten och utanför så länge det finns inom fastigheten. Vidare framgår av 3:23 BBR att ett utrymme för säsongsförvaring kan finnas i bostadslägenheten eller i dess närhet. Det uppställs således inte något krav i denna bestämmelse på att ett sådant utrymme måste finnas utanför bostadslägenheten. I bestämmelsen skiljs det även på ”utrymme” och ”rum”. Såvitt avser förvaring används uttrycket ”utrymme”. Bestämmelsen i BBR 3:23 innehåller inte heller något krav på en sammanhängande yta för förvaringen.

Enligt Elisabeth Lundgren krävs inte enligt BBR 3:23 att ett utrymme för säsongsutrusning och liknande ska vara ett särskilt låsbart rum, utan att en förvaringsinredning i form av garderobsskåp uppfyller kravet på säsongsförvaring. Hon har även uppgett att lägenheten var projekterad för en person.

Av bostadsstandarden från SIS framgår att ytan för utrymmet bör uppgå till en kvm per boende. Med hänsyn till att lägenheten var projekterad för en person finner hovrätten att ytan för utrymmet ska vara omkring en kvm. Det är alltså fråga om ett förhållandevis litet utrymme för förvaring. Redan av lydelsen av BBR 3:23 framgår att det är möjligt att ett utrymme för säsongsförvaring kan finnas inne i en bostad. Då det inte uppställs något krav på en sammanhängande yta och med beaktande av Elisabeth Lundgrens uppgifter bör även utrymme i tre garderobsskåp av angiven storlek kunna godtas som utrymme för säsongsförvaring i en bostad om högst 35 kvm i boarea. Något krav på att det ska vara fråga om ett låsbart utrymme kan inte gälla om utrymmet finns i lägenheten. Vad som sägs i 8 kap. 4 § 7 PBL om tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om lämplighet för det avsedda ändamålet ger inte anledning till någon annan bedömning.

Hyresgästen har vidare invänt att det kommer att saknas tillräckligt med inredning för förvaring av kläder m.m. om tre garderobsskåp ska anses vara utrymme för säsongförvaring.

För mindre lägenheter ställs som nämnts lägre krav i BBR. I bostäder med en boarea om högst 35 kvm framgår av de allmänna råden till BBR 3:224 och 3:22 att utrymmet för inredningslängden för förvaring bör vara minst 1,20 meter brett. Enligt standard som uppställts av SIS kan denna längd bestå av garderobsskåp alternativt klädstång.

Av utredningen framgår att det i bostaden finns ytterligare ett skåp, 60 cm brett, och därutöver en klädstång, 60 cm lång. Skåpet används för närvarande som städskåp och har en viss inredning för det.

Enligt hovrätten uppställs inget krav enligt BBR på att det ska finnas städskåp i bostäder av denna storlek. Det kan konstateras att de krav som finns för förvaring måste anses vara förhållandevis låga för denna typ av bostad. Med hänsyn till att det finns nämnda skåp och en klädstång får detta sammantaget anses uppfylla kraven på förvaring i bostaden i övrigt.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten att det av utredningen framgår att lägenheten inte brister i fråga om uppfyllandet av kravet på lägsta godtagbara standard när det gäller frågan om det finns tillgång till förrådsutrymme inom fastigheten. Hyresnämndens beslut ska därmed ändras och överklagandet bifallas.

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, Maj Johansson, referent, och Hanna Carysdotter.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2020-06-08
BESLUT
2020-06-26

Aktbilaga 34

Ärende nr	Rotel 9
14978-18	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Cecilia Talkvist, ordförande
Leif Malmberg och Henry Nilsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Josefine Säleby

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Brygghuset 2, Småbrukets Backe 60, Huddinge

Sökande

Petra Sjölander, 900903-5768
Småbrukets Backe 60 Lgh 1412
141 58 Huddinge
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Roland Sjölin

Hyresgästföreningen

Box 10117

121 28 Stockholm

Motpart

Heimstaden Brygghuset AB, 556981-3149

c/o Heimstaden

Kungsgatan 62

111 22 Stockholm

Närvarande genom ombud

Uppgivet ombud: Maria Byström, adress hos bolaget

Saken

Upprustningsföreläggande

Dok.Id 390660

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

Roland Sjölin ger under sammanträdet in utdrag från Boverkets byggregler (BBR) och Plan- och bygglagen (PBL), aktbilagorna 35–39.

Maria Byström uppger att hon tagit del av aktbilagorna 24–25 och 27–28.

Roland Sjölin uppger att han mottagit aktbilagorna 30 och 32.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Petra Sjölander hyr sedan den 1 juni 2016 en bostadslägenhet om två rum och kök, ca 35 kvm, på Småbrukets Backe 60 i Huddinge av Heimstaden Brygghuset AB (hyresvärden). Petra Sjölander har inkommit till hyresnämnden med en ansökan om upprustningsföreläggande.

Roland Sjölin: Petra Sjölander yrkar att hyresnämnden förelägger hyresvärden att, inom tre månader från nämndens beslut, ordna tillgång till förråd inom eller i närheten av fastigheten. Petra Sjölander saknar idag ett förråd. Avsaknaden av förråd innebär att lägenheten inte uppnår lägsta godtagbara standard enligt 12 kap. 18 a § sjunde stycket jordabalken. – Petra Sjölander hyr lägenheten sedan 2016. Det är en ungdomslägenhet. Hon har rätt att bo kvar i lägenheten även efter passerad åldersgräns, se hyresavtalet i aktbilaga 2. Lägenheten utgör därmed hennes stadigvarande bostad. Av bilagan till hyresavtalet, aktbilaga 3, framgår att hyresgästen ska ha tillgång till ett källarförråd och att förrådet ska vara märkt med hyresgästens lägenhetsnummer. Förrådet utgör del av hyresförhållandet och Petra Sjölander har betalat hyra för det sedan 2016. I aktbilaga 22 finns en ritning över lägenhetens planlösning. Den visar att det saknas en avgränsad del för förvaring av säsongsutrustning i lägenheten. Det finns endast garderober samt ett städkåp som är inrett för städustrutning. Lägenheten uppnår därmed inte lägsta godtagbara standard enligt lagstiftningen. Enligt förarbeten är det inte längre möjligt att göra undantag från lägsta godtagbara standard.

Maria Byström: Hyresvärden motsätter sig yrkandet. Av hyresavtalets förstasida framgår att det saknas externt förråd till lägenheten. Rutorna för vindsförråd respektive

källarförråd är inte ikryssade. Petra Sjölander har förråd i lägenheten. Vid nybyggnation är det vanligt att bygga förråd i lägenheten istället för i källaren. Petra Sjölanders lägenhet är byggd efter nu gällande regelverk i BBR. Lägenheten har tre garderober i sovrummet, vilka kan nyttjas som förråd. Garderoberna är extra höga och når kravet på en höjd om 2,10 meter för förvaringsutrymme. Dessutom har lägenheten ett städskåp som kan användas för förvaring. I lägenheten finns också en hatthylla som räknas som stång, dvs. garderob. Det finns även en klädstång i en av garderoberna. Det finns ett skåp i köket, men det behöver inte utnyttjas som förråd.

Roland Sjölin redogör för innehållet i 1:6, 3:312, 2:23, 3:148 och 3:22 BBR (aktbilaga 35-38) samt för 8 kap. 4 § PBL (aktbilaga 39).

Roland Sjölin: I mail från Boverket, aktbilaga 25, anges hur föreskrifterna i BBR ska tolkas. Förråd är en definition från Svenska institutet för standarder. Förrådet är till för förvaring av säsongsutrustning eller liknande, dvs. för exempelvis skidor eller segel. Det en hyresgäst vill förvara i utrymmet ska kunna vara smutsigt eller avge lukt. Utrymmet ska också vara låsbart. En garderob eller klädstång lever inte upp till de krav som ställs. Säsongsutrustningen kan ta skada om den förvaras på fel sätt. Att dela upp ett förråd i mindre delar medför att förrådet bli mindre användbart och mindre lämpligt. Det ska vara en sammanhängande yta, annars förlorar det en del av sin funktion. Tre garderober med separata väggar kan inte godtas. Dessutom är det ohygieniskt att förvara säsongsutrustning i lägenheten. Det kan till och med vara hälsofarligt, t.ex. vid förvaring av bilprodukter eller däck. – Petra Sjölanders lägenhet är anpassad för minst två personer. Lägenheten bör i vart fall ha en förrådsyta om 2 kvm enligt standard. För det fall lägenheten anses vara anpassad till endast en person ska förrådsytan uppgå till minst 1 kvm. Petra Sjölander vitsordar inte de mått på garderob och klädstång som hyresvärden fört fram.

Maria Byström: Hyresvärden motsätter sig att lägenheten är anpassad för två personer. Lägenheten är byggd för en person. Enligt BBR ska det finnas tillgång till förvaring av säsongsutrustning, dvs. för sommar- och vinterutrustning. Det handlar

alltså inte om förvaring för bilprodukter eller däck. Hyresvärden anser inte att det är mindre användbart med tre förråd än ett. Vad gäller cyklar, barnvagnar m.m. finns förvaring i fastighetens entré. Eftersom lägenheten går att låsa uppfyller hyresvärden även kravet på låsbart förvaringsutrymme. Förråd behöver inte vara ett rum, utan kan vara ett utrymme.

Maria Byström läser upp aktbilaga 32.

På fråga från ordföranden uppger **Maria Byström** att det saknas förutsättningar för en förlikning i ärendet.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.05-14.00, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndagen den 22 juni 2020 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning den 8 juni 2020, som har avslutats per capsulam den 16 juni 2020, fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas, efter vad som senare bestämts, den 26 juni 2020 kl. 11.00)

Hyresnämnden förelägger Heimstaden Brygghuset AB att inom tre månader från hyresnämndens beslut, tillse att Petra Sjölander får tillgång till förråd inom fastigheten Brygghuset 2.

Skäl för beslutet

Enligt 12 kap. 18 a § jordabalken är hyresvärden skyldig att säkerställa att en lägenhet som ska användas som bostad har lägsta godtagbara standard. Om en lägenhet inte har lägsta godtagbara standard, kan hyresnämnden meddela ett upprustningsföreläggande.

Enligt bestämmelsens sjunde stycke krävs det, för att lägsta godtagbara standard ska uppnås, att det finns tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten. Vad som utgör lägsta godtagbara standard fördes över från den numera upphävda bostadssaneringslagen (1973:531) till jordabalken. Enligt bostadssaneringslagen fanns en möjlighet att avvika från lägsta godtagbara standard om det fanns särskilda skäl för detta. När bestämmelsen fördes över till jordabalken försvann dock denna möjlighet till avvikelser (se prop. 1993/94:199 s. 108).

En hyresvärd är alltså skyldig att tillhandahålla ett förråd. Hyresnämnden konstaterar att det inte står någonting om att det hör ett förråd till lägenheten i det skriftliga hyreskontrakt som gäller mellan parterna. På lägenhetsritningen för Petra Sjölanders lägenhet finns dels ett bänkskåp i köket, dels tre garderober i sovrummet inritade. Den mellan parterna tvistiga frågan gäller huruvida bänkskåpet och garderoberna med en höjd om 2,10 meter, som finns i sovrummet, kan anses utgöra förrådsutrymme i lagens mening. Enligt hyresnämndens mening kan bänkskåpet och garderoberna inte bedömas utgöra ett förrådsutrymme, dvs. ett bostadsförråd, för förvaring av exempelvis säsongsutrustning och flyttkartonger. Hyresnämnden finner därför att Petra Sjölander inte har tillgång till ett sådant förrådsutrymme som hon har rätt till, varför yrkandet om upprustningsföreläggande ska bifallas. Ett upprustningsföreläggande kan enligt lagbestämmelsen ovan avse tillhandahållande av förrådsutrymme ”inom fastigheten”. Hyresnämnden konstaterar att yrkandet inte lagligen kan bifallas på något annat sätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 17 juli 2020.)

Josefine Säleby

Protokollet uppvisat 2020-06- /