



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Växjö, beslut den 22 april 2005 i ärende nr 66-05, se **bilaga**

KLAGANDE

Anette Karlsson

Ombud

Advokaten Helena Karlsson
Box 18, 391 20 Kalmar

MOTPART

Elsie Forsman

Ombud

Advokaten Peter Savin
Larmtorget 4, 392 32 Kalmar

SAKEN

Tillstånd till ändrad användning av lokal

FASTIGHET

Borgholm Qvarnen 1, Östra Kyrkogatan 15

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut endast på så sätt att Anette Karlsson lämnas tillstånd att använda lokalen också till att värma upp och försälja förstekt kebab med tillbehör. Verksamheten får pågå till kl. 23.00. Överklagandet avslås i övrigt.
2. Vardera parten skall bära sin rättegångskostnad i hovrätten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Anette Karlsson har yrkat att hovrätten skall ge henne tillstånd att använda lokalen även för uppvärmning och försäljning av förstekt kebab med tillbehör. Hon har vidare yrkat att hovrätten skall tillåta att verksamheten i lokalen får bedrivas utan att vara begränsad till en viss längsta öppettid varje dag.

Elsie Forsman har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Utredningen

Hovrätten har tagit del av handlingarna och hållit förhandling. Anette Karlsson och Elsie Forsman har hörts upplysningsvis. Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anförde vid hyresnämnden med följande ändringar och tillägg.

Anette Karlsson: Efter förhandlingen i hyresnämnden har hon fått kännedom om att det även för kebab finns förstekta produkter, som endast behöver värmas upp inför serveringen. Uppvärmning kan ske i s.k. värmeri eller mikrovågsugn. Ett värmeri fungerar på så sätt att kebaben värms i ett rostfritt kärl som ligger i ett vattenbad. Värmeriet är tillslutet med ett lock. Tillbehör som såser och sallader serveras kalla. Brödet värms i mikrovågsugn. Eftersom hon nu kan värma upp kebab behövs inte längre det fläktsystem som hon tidigare ville installera i lokalen. Det bildas inte något matos vid uppvärmning. Hon har för avsikt att sätta upp en ny kolfilterfläkt i lokalen. Anette Karlsson har inte fått några klagomål från de boende. - Hon vill kunna ha öppet så länge på kvällen som kunderna önskar. Hennes kunder är mestadels barnfamiljer. Det finns redan pizzeria och pub alldeles i närheten, som är mer störande för de boende.

Elsie Forsman: Det finns risk för att matos sprider sig i fastigheten, som är gammal. Vid en besiktning av lokalen den 24 april 2006 var den tidigare kolfilterfläkten borttagen. Nu erfordras därför en frånluftsanordning. - Borgholm är en sommarstad med kraftigt busliv. Anette Karlsson har hållit öppet ända till klockan tre på natten. Verksamhet med försäljning av texmex-produkter och kebab är att jämföra med ett gatukök. För sådan verksamhet är det nödvändigt att begränsa öppettiderna, särskilt med beaktande av att Anette Karlsson även har en uteservering. - De andra hyresgästerna har klagat på lukt. De boende ovanför lokalen kan inte ha fönstren öppna mot gatan. Den pizzeria och pub som finns i kvarteret ligger vid en annan gata.

Hovrättens bedömning

Tillstånd till ändrad användning

Det som Anette Karlsson har yrkat i hovrätten om tillstånd att värma upp och försälja kebab med tillbehör innebär en sådan ändring av lokalens användning som kräver tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket jordabalken.

Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att Anette Karlsson har beaktansvärda skäl för den ändrade användningen.

Anette Karlsson har begränsat sin talan i hovrätten till att enbart omfatta uppvärmning och försäljning av förstekt kebab med tillbehör. Hon har förklarat att hon i hyresnämnden inte kände till att det fanns kebab som var förstekt och som gjorde det möjligt för henne att servera kebab efter att bara ha värmt den.

Hovrätten har att pröva om Elsie Forsman har befogad anledning att motsätta sig det ändrade användningssättet. Vid hyresnämnden medgav Elsie Forsman att användningen av lokalen ändrades till att innefatta även uppvärmning av bakad potatis och texmex-produkter, om nämnden ansåg att det fanns beaktansvärda skäl för ändringen. Elsie Forsman har i hovrätten vidhållit sitt medgivande. Däremot har hon motsatt sig tillagning av matvaror.

Elsie Forsman har alltså medgett uppvärmning av förstekt köttfärs för texmex-mat. Den olägenhet som kan tillkomma genom uppvärmning av förstekt kebab måste anses vara försumbar. Hovrätten anser att Elsie Forsman inte har någon befogad anledning att motsätta sig en så begränsad ändring.

Villkor om begränsad tid för öppethållande

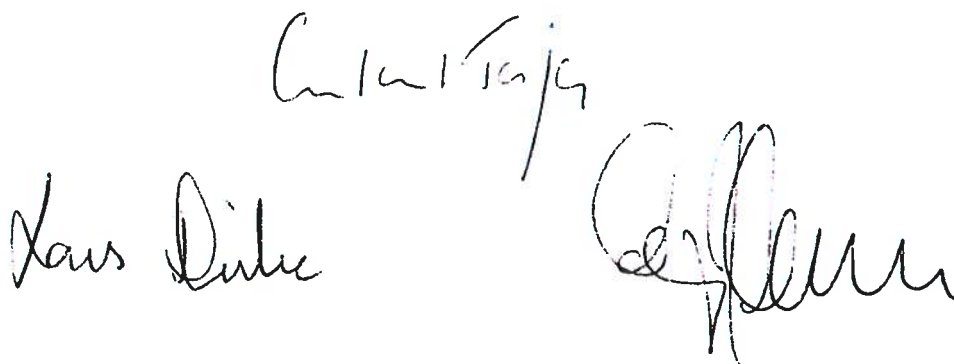
Såsom hyresnämnden funnit bör verksamheten enligt den ändrade användningen för-
enas med villkor om begränsad tid för öppethållandet. Samma villkor om öppettid bör
även gälla för den verksamhet som föranleds av den nu tillåtna ändringen i hovrätten.

Sammanfattning, rättegångskostnader

Hovrätten finner sammanfattningsvis att Anette Karlsson skall beviljas tillstånd att
värma upp och försälja förstekt kebab med tillbehör, men att tillståndet skall vara för-
enat med villkor om öppettid.

Vid denna utgång bör vardera parten bära sin rättegångskostnad.

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

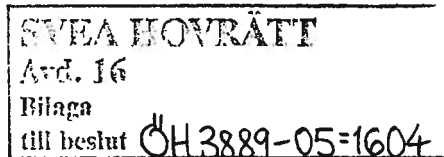


I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Gudmund Toijer samt hovrättsråden Lars
Dirke och Maj Johansson, referent. Enhälligt.

**HYRESNÄMNDEN
I VÄXJÖ**

BESLUT
2005-04-22
Meddelat i
Växjö

Aktbil 17
Ärende nr
66-05

**FASTIGHET**

Kommun: Borgholm
Fastighet: Qvarnen 1
Adress :

SÖKANDE

Anette Karlsson,
Ombud: Advokat Helena Karlsson, Advokatfirman Kronan, Box 18,
391 20 Kalmar

MOTPART

Elsie Forsman,
personligen och genom ombud
Ombud: Fastighetsjurist Claes Mörk, Fastighetsägarna Första
Regionen AB, Box 413, 581 04 Linköping

SAKEN

tillstånd till ändrad användning av lokal

REDOGÖRELSE FÖR SAKEN samt YRKANDEN

Anette Karlsson hyr av Elsie Forsman sedan den 1 januari 1998 en lokal på fastigheten Qvarnen i Borgholm, med adress Östra Kyrkogatan 15. I hyresavtalet anges att "lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till glassbar". Anette Karlsson har ansökt om tillstånd av hyresnämnden att använda lokalen till annat ändamål än det avsedda, nämligen för "tillredning och försäljning av enklare rätter, såsom bakad potatis, tex-mexprodukter, kebab samt sallad och tillbehör till angivna rätter".

Elsie Forsman har bestritt Anette Karlssons yrkande om att få ändra användningen på det angivna sättet.

För att avgöra tvisten har hyresnämnden hållit ett sammanträde med parterna i Borgholm den 15 mars 2005. Efter sammanträdet har Anette Karlsson, enligt medgivande av hyresnämnden, kompletterat den utredning som hon framlagt.

PARTERNAS TALAN

Anette Karlsson har anført: När hon ingick hyresavtalet var det hennes avsikt att fortsätta den verksamhet som bedrivits i lokalen, nämligen tillredning och försäljning av glass. Hyresvärden har ett önskemål, uttalat i hyresavtalet, att lokalen skall hållas öppen året runt. För att kunna tillgodose detta önskemål samt att verksamheten skall vara lönsam har hon i samråd med Elsie Forsman utökat verksamheten till att även omfatta tillredning och försäljning av bakad potatis samt tex-mexprodukter med tillbehör. Den utökade verksamheten har pågått sedan år 2000. Inför vintersäsongen 2005 önskade hon även utöka verksamheten till att omfatta tillredning och försäljning av kebab med tillbehör. Hon har utrett förutsättningarna för en sådan utökning genom kontakter med bl a miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun. Möjligheterna att erhålla erforderlig ventilation mm i lokalen har utretts genom kontakter med Bros Ingenjörbyrå AB. Utökning av verksamheten kan ske utan men för hyresvärden.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2	Kungsgatan 8	0470-868 00	0470-868 20	Måndag – fredag
351 02 Växjö				08.30-17.00 13.00-14.30

Glassbarens verksamhet omfattar bl a tillagning av rån och våfflor. Intilliggande hyresgäster har till henne framfört vissa problem med lukt i samband med tillagning av våfflor. Dessa problem skulle åtgärdas vid anslutning av ventilation på sätt som föreslås av Brosab.

Att lokalen får användas endast som glassbar utgör en synnerlig begränsning för henne. Beaktansvärda skäl föreligger för att medge henne tillstånd att utöka sitt verksamhetsområde. En utökning av verksamheten skulle i avsevärd mån förbättra hennes verksamhet. Hyresvärden har alltsedan vintern 2000 accepterat en utökning av verksamheten till att omfatta även tillredning och försäljning av bakad potatis och tex-mexprodukter med tillbehör.

Elsie Forsman har genmält: Hon motsätter sig ansökningsen. Som skäl för bestridandet anför hon både att Anette Karlsson saknar beaktansvärda skäl för en ändrad användning och att hon själv som hyresvärd har befogad anledning att motsätta sig den ändring av användningen som Anette Karlsson begär.

Att *beaktansvärda skäl* föreligger bestrids på följande grunder: Hon kan inte med säkerhet bedöma den kalkyl som Anette Karlsson lagt fram. När hyresavtalet ingicks hade emellertid Anette Karlsson en anställning, och det har hon därefter haft under vintertid. Hon har själv valt att sluta med det. I den situationen kan det inte anses att Anette Karlsson har beaktansvärda skäl för att nu utvidga verksamheten. Om hyresnämnden finner att Anette Karlsson har beaktansvärda skäl för att ändra användningen går hon med på att användningen ändras så, att den utvidgas till att innefatta även *uppvärmning av bakad potatis och tex-mexprodukter*, och detta *fram till kl 23.00*, men däremot inte *tillagning* av några matvaror.

-Skälen till att hon motsätter sig *tillagning av matvaror* är följande: Det som Anette Karlsson vill bedriva är en restaurang, framför allt genom att det skulle serveras kebab. Förut har det endast, och då bara tidvis, förekommit uppvärmning av mat. Det är skillnad mellan tillagning och uppvärmning av mat. Hon motsätter sig att det äger rum tillagning av mat i lokalen på grund av hänsynen till de tre bostadshyresgäster som bor i huset, av vilka två bor omedelbart ovanför lokalen. Även om man har en godkänd ventilation blir det nämligen problem med lukt när man håller på med matlagning.

-Klausulen med önskemål från hyresvärden att lokalen skall hållas öppen året runt har ändrats under hyrestiden. I klausulen anges att det skall tagas upp nya förhandlingar om inte lokalen är öppen hela året. Fastän lokalen har varit stängd under alla vintersäsonger har det inte upptagits några förhandlingar. Därmed har parterna ändrat klausulen genom konkludent handlande. Det bestrids att den utökade verksamheten har pågått sedan år 2000. Lokalen har varit stängd under vintersäsongerna. Det bestrids vidare att hyresgästen *i samråd med hyresvärden* har utökat sin verksamhet till att omfatta även tillredning av bakad potatis och tex-mexprodukter. Hon blev under vintern 1999/2000 tillfrågad om tillfälligt tillstånd till försäljning av bakad potatis under några månader våren 2000. Hon tillmötesgick Anette Karlssons önskemål och gav det önskade tillståndet, dock begränsat fram till sommaren 2000. Ytterligare tillstånd har hon inte gett. I sin ansökan till hyresnämnden ger Anette Karlsson intryck av att det har sålts bakad potatis och tex-mexmat kontinuerligt under perioden 2000-2005. De bestrids att så varit fallet. En indikation på att påståendet är oriktigt ger en ansökan av Anette Karlsson till Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Borgholms kommun om tillstånd till försäljning av just tex-mexprodukter och bakad potatis från *januari 2005*.

Hon motsätter sig att tillstånd lämnas främst på grund av att det ändrade användningsändamålet medför stora ingrepp i fastighetens byggnadstekniska utformning och en avsevärt annorlunda användning av lokalen, från glassbar till restaurang. Hon konstaterar att

ansökningen till miljö- och byggnadsnämnden inte överensstämmer med ansökningen till hyresnämnden. Numera vill Anette Karlsson även ha tillstånd för tillredning av kebab. Enligt uppgift från miljö- och byggandsnämnden krävs för detta en s.k. fettavskiljare. Den av Anette Karlsson föreslagna dragningen av ventilationsanläggningen är ogenomförbar, då angränsande lokal inrymmer en bokhandel, som saknar ventilationsanläggning. En ventilationsanläggning utanpå fastigheten kommer att störa bostadshyresgästerna ljud- och luktmässigt och förfula fastigheten samt innebära en påtaglig olägenhet för hyresvärderna.

Anette Karlsson har bemött hyresvärdens invändningar med följande: Den önskade ändringen av lokalens användning medför inte några stora ingrepp i fastighetens byggnadstekniska utformning. För verksamheten erfordras en bättre fläkt. En sådan fläkt kan enligt det företag som hon rådgjort med (Brosab) anslutas till befintliga anläggningar. I anledning av hyresvärdens påstående om att detta skulle vara byggnadstekniskt omöjligt har hon begärt kompletterande utredning från Brosab. Den enda åtgärd som erfordras är att man lyfter ner några av de "rutor" som utgör undertak i bokhandeln. Dessa läggs tillbaka sedan erforderlig installation skett. Den imkanal som dras över undertaket blir således inte synlig. Hon gör dessutom gällande att installation av en bättre fläkt är nödvändig även för den verksamhet som nu bedrivs i lokalen. Tillagningen av rån och våfflor medför en tydlig lukt i angränsande lokaler. Det är således redan med den befintliga verksamheten angeläget att förbättra fläkten i enlighet med Brosabs förslag. Den föreslagna fläktinstallationen medför inga ytterligare installationer som förfular fastigheten utvändigt.

Hon bestrider att den ändrade användningen är "avsevärt annorlunda", vilket hyresvärderna hävdar. Under flera vintersäsonger har det serverats bakad potatis och andra tex-mexprodukter från lokalen. Skillnaden är att gästerna nu även kan tillhandahållas kebab.

Elsie Forsman har bemött det som Anette Karlsson anfört på följande sätt: Förutom att ventilationssystemet måste uppgraderas kräver kommunen att fettavskiljare installeras. Utrymme för en sådan saknas, varför ändringen är ogenomförbar. Det är också ogenomförbart att ansluta lokalens ventilation via intilliggande lokal, då hyresgästen där inte medger detta.

SKÄL

Rättsreglerna om ändrad användning av lokal

I 12 kap 23 § andra stycket jordabalken stadgas att en lokalhyresgäst inte får använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda. År 1989 infördes möjligheten att erhålla tillstånd av hyresnämnden för ändrad användning av lokalen. Bestämmelserna har följande lydelse:

Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år, och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärderna inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

Hyresnämndens bedömning

Hyresvärderna har som ett första skäl mot att Anette Karlsson erhåller tillstånd till ändrad användning av lokalen anfört, att hon inte har beaktansvärda skäl för ändringen. Av lagens förarbeten framgår att "beaktansvärda skäl" bör tolkas relativt vidsträckt. I det betänkande som framlades av den s.k. lokalhyreskommittén uttalas bl a följande: "Enligt kommittén bör

hyresgästernas behov av att kunna ändra användningen av en lokal bedömas mot bakgrund av den snabba utvecklingen i näringsliv och andra delar av samhället. Genom ändrad efterfrågan ändras marknader snabbt, och traditionella gränser mellan branscher suddas ut. (....) Denna utveckling i samhället ökar enligt kommittén hyresgästernas behov av att kunna ändra sin verksamhet även under löpande avtalsperiod". I den proposition som föregick den nya bestämmelsen anslöt sig departementschefen till de nu återgivna uttalandena (prop 1987/88:146 s 40) Anette Karlsson har som skäl för den ändrade användningen framfört att hon vill uppnå en förbättrad lönsamhet i rörelsen. Hyresnämnden finner ingen anledning att ifrågasätta Anette Karlssons bedömning att en ändrad användning, på det sätt som hon angivit, skulle kunna medföra en förbättrad lönsamhet. Hyresnämnden anser därför, mot bakgrund av vad som uttalats i förarbetena till lagen, att Anette Karlsson har beaktansvärda skäl för den ändrade användningen.

Som redovisats i det föregående har hyresvärden, om hyresnämnden finner att Anette Karlsson har beaktansvärda skäl för en ändrad användning, förklarat sig gå med en ändrad användning, innebärande att *uppvärmning och tillhandahållande av bakad potatis och mexprodukter* får äga rum i lokalen. Eftersom hyresnämnden funnit att Anette Karlsson har beaktansvärda skäl för en ändrad användning av lokalen gäller tvisten frågan om Anette Karlsson skall få bifall till sin ansökan även i vad den avser *tillagning* av vissa produkter. I den frågan gör hyresnämnden följande överväganden.

Vad hyresnämnden har att ta ställning till vid en prövning enligt 12 kap 23 § andra stycket jordabalken är enligt lagens ordalydelse om en lokalhyresgäst skall få tillstånd att *använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda*. I vissa fall är det enbart fråga om att ändra användningen, t ex från skoaffär till skivaffär. I en del fall förhåller det sig däremot så, att *själva lokalen måste ändras* för att det skall vara möjligt att använda den för det nya ändamålet, antingen det är av praktiska skäl eller för att det krävs enligt vissa föreskrifter. I sådana fall kan det förekomma att hyresvärden motsätter sig den ändrade användningen men förklarar att lokalen måste ändras på visst sätt *om* ansökningen skulle komma att bifallas. Så synes ha varit fallet i Svea hovrätts beslut i mål SÖH 433/2000, redovisat i Holmqvist-Thomson, Hyreslagen, En kommentar, 7 uppl, s 174, där hyresvärden ställde krav på ljudisolering om hyresgästens begäran om att få servera andra alkoholhaltiga drycker än lättöl skulle bifallas (vilket blev fallet). Se även Rättsfall från Bostadsdomstolen 1993:14. När så är fallet får det anses att hyresvärden *i ett visst fall* har gått med på att *lokalen ändras*. Frågan är emellertid om hyresnämnden i ett ärende om ändrad användning av en lokal kan pröva huruvida hyresgästen skall få ändra *lokalen*, om hyresvärden motsätter sig den ändringen. Frågan har något berörts i den i det föregående omnämnda propositionen, där det i ett sammanhang som handlar om lokalhyresgästs ersättningsrätt enligt 12 kap 58 b § jordabalken uttalas, att "ett tillstånd till ändrad användning enligt 23 § andra stycket inte skall anses som ett samtycke *av hyresvärden* (kursiverat här) till ändringsarbeten i lokalen". (Anförd prop s 49) Hyresnämnden anser inte att uttalandet kan tagas till intäkt för att ett tillstånd av hyresnämnden till ändrad användning av en lokal även kan innefatta ett tillstånd till ändring av lokalen. (Uttalandet har även uppfattats så, att "tillstånd till ändrad användning enligt 23 § andra stycket "inte skall ses som ett tillstånd att utföra ändringsarbeten" (Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3 uppl s 79) Hyresnämnden anser därför att hyresnämnden inte kan lämna tillstånd till ändrad användning av en lokal, om den ändrade användningen förutsätter ändring av själva lokalen, och hyresvärden motsätter sig detta. För Anette Karlssons ansökan gäller dessutom att ändring måste ske även *i en annan lokal* än den förhyrda lokalen (bokhandeln)

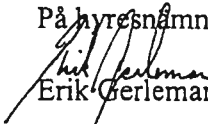
Förutom de nu redovisade principiella skälen mot tillstånd till ändrad användning av lokalen, i vidare omfattning än vad hyresvärden medgivit, anser hyresnämnden att hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen, eftersom hyresnämnden delar hyresvärdens uppfattning så till vida, att det i vart fall finns en betydande risk för att olägenheter, i form av matos, uppkommer för dem som bor i huset, -vilket torde vara särskilt påtagligt under sommartid- även om ventilationen byggs om. Hyresnämnden finner därför att Elsie Forsman har befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen, i den del som är föremål för hyresnämndens prövning.

HYRESNÄMNDENS BESLUT

Hyresnämnden lämnar med stöd av 12 kap 23 § andra stycket jordabalken Anette Karlsson tillstånd att använda den lokal som hon hyr av Elsie Forsman på fastigheten Qvarnen 1 i Borgholm för annat ändamål än det som anges i hyresavtalet, genom att i lokalen tillhandahålla bakad potatis och tex-mexprodukter med tillbehör. Verksamheten får pågå till kl 23.00. Hyresnämnden lämnar ansökningen utan bifall i vad den avser tillredning av matvaror.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; se bilaga (Svea hovrätt senast den 13 maj 2005)

På hyresnämndens vägnar


Erik Gerleman

