

Ansökan om stämning

Referensnummer: 40167049

KÄRANDE: AB Familjebostäder

Box 92100
120 07 STOCKHOLM

Telefon:
Pers./Org.nr: 556035-0067

OMBUD: Melissa Zukic
Visma Amili AB
Box 1173
SE-251 11 HELSINGBORG

melissa.zukic@amili.se
Telefon: 073 341 56 80
Fax: 010-141 34 15

SVARANDE: Pers./Org.nr: 19810309-6619
Lucas Karlsson

Nordmarksvägen 4 Lgh 1403
123 72 Farsta

SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT

Ink. 2025 -04- 03
Akt T6221, 25
Aktbil

I egenskap av ombud för AB Familjebostäder ("Käranden") får jag härmed anhålla om att tingsrätten utfärdar stämning å Lucas Karlsson ("Svaranden") med följande

YRKANDEN

Käranden yrkar att tingsrätten förpliktigar Svaranden att till Käranden utge 41 508 kronor jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på

- 8 070 kronor från den 31 oktober 2024,
- 8 070 kronor från den 29 november 2024,
- 8 456 kronor från den 30 december 2024,
- 8 456 kronor från den 31 januari 2025,
- 8 456 kronor från den 28 februari 2025, allt till dess betalning sker.

Käranden yrkar även att tingsrätten ska förpliktiga Svaranden att avflytta från den i målet aktuella lägenheten jämte tillhörande förråd på Nordmarksvägen 4, vid risk att annars bli avhyst på egen bekostnad.

Käranden hemställer att tingsrätten ska förordna att domen, i den del som avser frågan om avflytt, får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft.

Käranden yrkar ersättning för två inkassokostnader om vardera 180 kronor, totalt 360 kronor.

Käranden yrkar även ersättning för kostnader i mål om betalningsföreläggande jämte avhysning om 490 kronor, varav 300 kronor avser ansökningsavgift och 190 kronor avser ombudsarvode samt ersättning om 500 kronor avseende delgivningskostnader, totalt 990 kronor.

Käranden yrkar ersättning för sin rättegångskostnad med ett belopp som senare kommer att anges.

Lucas Karlsson

Nordmarksvägen 4 Lgh 1403
123 72 Farsta

Referensnummer: 40167049

Det hemställes att tingsrätten förelägger Svaranden att avge svaromål vid äventyr av tredsdom.

GRUNDER

Svaranden har, i egenskap av hyresgäst, förhyrt en lägenhet i Farsta av Käranden, i egenskap av hyresvärd. Betalning för avtalad hyra har uteblivit.

Mot bakgrund av ovanstående är Svarandens rätt till lägenheten, jämlikt 12 kap. 42 § 1 st. 1 p. jordabalken (1970:994), förverkad varför Käranden har rätt att säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid.

Att avhysning kan ske på Svarandens egen bekostnad följer av lag (se Gregow och Lennander i NJA 2002 s. 188).

Meddelande till socialnämnden har skickats.

Dröjsmålsränta är avtalad för hyresfakturorna och följer därmed av 3 och 6 §§ räntelagen.

Svaranden har tillsänts inkassokrav utformat enligt 5 § inkassolagen (1974:182). Rätten till ersättning för densamma följer av 3 § lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Rätt till ersättning för kostnader i målet hos Kronofogden samt för delgivningskostnad följer av 48 § lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Då Svaranden inte kunnat delges vid Kronofogdemyndigheten har Käranden varit nödgad att ansöka om stämning vid tingsrätten. Käranden bör därför tillerkännas ersättning för sina kostnader vid Kronofogdemyndigheten trots att målet inte handlagts i annan ordning än förevarande (jfr SvJT 2016 s. 62 ff.).

Enlig 10 kap. 10 § rättegångsbalken (1942:740) ska tvist gällande hyra, d.v.s. vederlag för nyttjanderätt till fast egendom, tas upp av rätten i den ort där fastigheten är belägen. I förevarande tvist är den aktuella fastigheten belägen i Farsta, varför Södertörns tingsrätt är behörig.

SAKOMSTÄNDIGHETER

Skriftligt hyresavtal har träffats mellan Käranden som hyresvärd och Svaranden avseende lägenhet på Nordmarksvägen 4 med lägenhets nr 1403 (Bilaga 1). Hyran ska betalas i förskott sista vardagen före varje debiteringsperiods början. Hyran gäller enligt avtalet, med förbehåll för ändring som föregåtts efter förhandling mellan Käranden och hyresgästföreningen.

Svaranden har tillsänts följande fakturor avseende hyra;

- Faktura nummer 211497655 avseende lägenhetshyra för november 2024 (Bilaga 2). Fakturan uppgick till 8 070 kronor och förföll till betalning den 31 oktober 2024. Fakturan är alltså obetald.
- Faktura nummer 211522256 avseende lägenhetshyra för december 2024 (Bilaga 3). Fakturan uppgick till 8 070 kronor och förföll till betalning den 29 november 2024. Fakturan är alltså obetald.
- Faktura nummer 211546726 avseende lägenhetshyra för januari 2025 (Bilaga 4). Fakturan uppgick till 8 456 kronor och förföll till betalning den 30 december 2024. Fakturan är alltså obetald.

Lucas Karlsson

Nordmarksvägen 4 Lgh 1403
123 72 Farsta

Referensnummer: 40167049

- Faktura nummer 211571814 avseende lägenhetshyra för februari 2025 (Bilaga 5). Fakturan uppgick till 8 456 kronor och förföll till betalning den 31 januari 2025. Fakturan är alltjämt obetald.

- Faktura nummer 211595901 avseende lägenhetshyra för mars 2025 (Bilaga 6). Fakturan uppgick till 8 456 kronor och förföll till betalning den 28 februari 2025. Fakturan är alltjämt obetald.

Eftersom betalning för de klara och förfallna fakturorna uteblev överlämnades ärendet till Kärandens ombud, Visma Amili AB ("Amili"), tidigare Visma Financial Solutions AB, som den som har tillsänt Svaranden fem inkassokrav utformade i enlighet med 5 § inkassolagen (Bilaga 7-11).

Då betalning alltjämt uteblev ansökte Käranden om betalningsföreläggande jämte avhysning hos Kronofogdemyndigheten. Svaranden har dock inte kunnat delges ansökan, varken via Kronofogdens försorg eller genom partsdelgivning via Kärandens försorg (Bilaga 12-13). Målet kan således inte längre avgöras genom den summariska processen varför en ansökan om stämning nu inges till tingsrätten.

BEVISNING

Käranden åberopar preliminärt:

- Kopia av hyresavtal, (Bilaga 1), till styrkande av hyresförhållande och betalningsskyldighet,
- Kopia av fakturor, (Bilaga 2-6), till styrkande av belopp samt förfallodag, och
- Kopia av inkassokrav, (Bilaga 7-8), till styrkande av inkassoavgift,
- Kopia av hindersbevis, (Bilaga 12-13), till styrkande av att Svaranden ej kunnat delges, samt
- Kopia av underrättelse till socialnämnden jämte REK-lista till posten (Bilaga 14-15), till styrkande av att arbetsmarknads- och socialnämnden lagenligt underrättats om uppsägningen.

I övrigt förbehåller sig Käranden rätten att komplettera sin bevisning till dess att Svaranden har yttrat sig över ovan anförda

MÅLETS HANDLÄGGNING

Käranden bifogar underrättelse till Svaranden om möjligheten att få tillbaka hyresrätten, att delges Svaranden tillsammans med ansökan om stämning (Bilaga 16).

ÖVRIGT

Käranden hemställer om att tingsrätten, vid ett beviljande av yrkandet om avhysning, uttryckligen anger att domen får "verkställas" utan hinder av att domen har vunnit laga kraft. Kronofogdemyndigheten underkänner, mot bakgrund av NJA 2002 s. 188, domslut med formuleringar av typen: "... beslutet om avflyttning i punkten [...] ska gälla omedelbart utan hinder av att domen vunnit laga kraft". Nämnade formulering resulterar i att Kronofogdemyndigheten avslår begäran om avhysning varför en precisering är nödvändig för att Käranden ska kunna återta lägenheten innan domen vunnit laga kraft.

Behörighetshandlingar för Aktiebolaget Familjebostäder (org.nr 556035-0067) har deponerats vid tingsrätten.

Lucas Karlsson

Nordmarksvägen 4 Lgh 1403
123 72 Farsta

Referensnummer: 40167049

Helsingborg som ovan,



Melissa Zukic

Visma Amili AB