



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2016-12-06
Stockholm

Mål nr
ÖH 4174-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Jönköping, beslut 2016-04-27 i ärende nr 1277-15, se bilaga A

KLAGANDE

Din Bostad i Skövde AB, 556741-0021
c/o Fastighets AB Balder
Box 53121
400 15 Göteborg

Ombud: Jur.kand. F.A.
Colligent Juridik
Box 11482
404 30 Göteborg

MOTPART

T.A.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten att T.A. inte har rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Hon är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1311012

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 09	Expeditionstid måndag – fredag 09:00-15:00
---	---	--	---------------------------------	---

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Din Bostad i Skövde AB (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska bifalla dess talan i hyresnämnden samt ålägga T.A. att flytta från prövningslägenheten.

T.A. har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden och därutöver gjort följande tilllägg.

Hyresvärden

T.A.s barn är 20 och 26 år gamla, och kan typiskt sett inte antas avse bo kvar med sina föräldrar under någon längre tid. Sammanboendet med barnen ska därför till sin karaktär anses vara provisoriskt. Det är T.A. ensam som ska prövas som hyresgäst och inneboendes ekonomi ska lämnas helt utan avseende. T.A. uppfyller inte kraven i hyresvärdens uthyrningspolicy. Det vore därför oskäligt mot både hyresvärden och bostadssökande som inte får en lägenhet om T.A. tilläts att överta hyresrätten. Det är vidare oskäligt mot hyresvärden om denne ska försättas i en situation där det kan förutses att hyresvärden kan komma att behöva föra en process för att bringa det träffade hyresförhållandet att upphöra, och som väl kunnat undvikas. Såsom sammanboende med och maka till F.A. samt ombud under den tidigare hyrestvisten ska även vägas in att T.A. haft insikt i de betalningsförsummelser och åsidosättanden av avtalsförpliktelserna som föranledde hyresavtalets upphörande med F.A..

T.A.

Hon har inte någon inkomst just nu men kommer att ha det om två månader [i januari 2017, hovrättens anmärkning]. Hennes barn betalar 4 000 kr av hyran, resten betalar hon och F.A..

HOVRÄTTENS SKÄL

För att T.A. ska ha rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del krävs enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken (1970:994) att hyresvärden skäligen kan nöja sig med henne som hyresgäst. Detta förutsätter bl.a. att T.A. har förmåga att betala hyran. I målet är klarlagt att hennes ekonomiska situation för närvarande inte är sådan att hon ensam har den förmågan. Av T.A.s egna uppgifter framgår att det är hennes vuxna, hemmanvarande barn som idag bidrar med 4 000 kr av den totala månadshyran på drygt 5 400 kr.

T.A.s möjligheter att betala hyran bygger alltså för närvarande på att hennes barn bidrar till merparten av hyran. Om T.A.s framtida möjligheter att själv bekosta hela hyran råder ovisshet, liksom hur länge barnen kommer att bidra till hyran. Vid sådana förhållanden kan det inte skäligen krävas av hyresvärden att nöja sig med T.A. som hyresgäst. Överklagandet ska därför bifallas och hyresnämndens beslut ändras.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Christian von Szalay, Gun Lombach, referent, samt Adrian Engman



Kl. 10.30 – 11.05

Nämnden

Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell (ordförande och protokollförare) samt ledamöterna Mikael Almqvist och Stig Andersson

Plats för sammanträde

Skövde tingsrätt

Fastighet/Adress

L 1, Skövde

Sökande

Din Bostad i Skövde AB, 556741-0021, c/o Fastighets AB Balder
Box 53121, 400 15 Göteborg, närvarande genom ombud
Ombud: J.O., Collector Finance & Law AB, Box 11914, 404 39 Göteborg

Motpart

T.A.
Personligen närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

Bakgrund

F.A. har hyrt lägenheten på Barkvägen 18 D i Skövde, kontraktsnummer 175897 97-05-28. Din bostad sa upp avtalet och begärde i hyresnämnden fastställande av att F.A. saknade rätt till förlängning av avtalet på grund av ett flertal försenade hyresbetalningar. Hyresnämnden biföll Din Bostads talan och efter överklagande fastställde Svea hovrätt beslutet i förlängningsfrågan men gav F.A. uppskov med avflyttningen till den 31 april 2016. T.A. är maka till F.A. och har bott tillsammans med honom i lägenheten. Hon har hävdatt rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del.

Yrkanden och inställning

J.O.: Din Bostad yrkar att hyresnämnden ska fastställa att T.A. inte har rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Som skäl för

detta har Din Bostad anfört att bolaget inte skäligen kan nöja sig med T.A. som hyresgäst samt att det vore oskäligt mot bolaget. T.A. får som sammanboende maka till F.A. betraktas som medverkande i betalningsförsummelserna. Hon har ingen taxerad inkomst sedan i vart fall 2013. Hon har också fem betalningsanmärkningar till ett sammanlagt belopp om 7.200 kr, uppgifter om betalningsanmärkningar ges in och återopas, aktbil. 24. T.A. har av Kronofogden bedömts sakna utmätningsbara tillgångar. Slutsatsen är att hon inte kommer att kunna betala hyran.

T.A. motsätter sig Din Bostads yrkande och hävdar rätt att överta hyresrätten. Hon anför: I lägenheten bor hon och hennes man samt två av deras barn, en dotter på 20 år och en son på 26 år. Hennes man har heltidsarbete på Volvo och arbetar två-skift med en nettoinkomst av ca 22.000 kr i månaden. Dottern studerar på omvårdnadsprogrammet och blir klar till sommaren. Hon kommer dock att fortsätta med att läsa ett påbyggnadsår och bo kvar hemma. Sonen har aktivitetsersättning och bostadsbidrag och har kontakt med Arbetsförmedlingen. Han har ett arbete på gång i Götene. De båda barnen betalar sammanlagt 6.000 kr i månaden för att de får bo hemma. Hon själv har ingen inkomst. Hon har sökt sjukbidrag men har inte fått det. Anledningen till att hon inte kunnat arbeta är problem med andningen, magproblem och huvudvärk. Hyran uppgår till 5.442 kr i månaden. Hennes mamma och deras äldre son, som har familj och bor på annat håll, kan tänka sig att gå i borgen. Om de båda barnen skulle flytta hemifrån är det inte aktuellt att hon och maken ska bo kvar, utan då måste de söka något billigare.

J.O.: Det som ska bedömas är T.A. som hyresgäst, inte hela familjen.

Parterna får tillfälle att slutföra sin talan, varefter sammanträdet avslutas. Parterna underrättas om att beslut kommer att meddelas den 27 april 2016 kl. 14.00.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT att meddelas den 27 april 2016 kl. 14.00

Hyresnämnden beslutar att T.A. har rätt att överta hyresrätten till lägenheten på B 18 D i Skövde, kontraktsnummer 175897 97-05-28, och att få hyresavtalet förlängt för egen del på oförändrade villkor.

Skäl för beslutet

Gällande lagbestämmelse

Enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken har en maka i vissa fall rätt att ta över hyresrätten efter sin make. Om den av makarna som är hyresgäst inte har rätt till förlängning av avtalet har den andre maken rätt att överta hyresrätten och få avtalet förlängt för egen del. Detta gäller endast om den övertagande maken har sin bostad i lägenheten. Dessutom krävs att hyresvärden skäligen kan nöja sig med henne som hyresgäst.

När den make som ursprungligen var hyresgäst har blivit uppsagd pga. försenade hyresbetalningar gäller enligt praxis att den andra maken inte kan lastas för betalningsförsummelse förrän efter det att hon ansökt om att få överta övertagit hyresrätten och fått förlängning, se BD 238/1993, refererat i Hyreslagen, Holmqvist, 9 uppl. s. 542. I avgörandet RBD 17:86 ansågs den övertagande maken vara ansvarig från och med det hon ansökte om övertagande i hyresnämnden. I ytterligare ett fall, RBD 1991:16 ansågs den övertagande parten (sambo) ändå ansvarig för tidigare betalningsförsummelse på den grunden att hon hade skött hyresbetalningarna.

I övrigt måste en allsidig bedömning ske med beaktande bl.a. av den övertagande makans ekonomiska situation, familjesituationen i övrigt samt hyrans storlek.

Bedömningen i detta fall

T.A. har i sitt resonemang utgått från den nuvarande boendesituationen, som bygger på att två av de vuxna barnen bor hemma och bidrar med ersättning för bl.a. boendet med 6.000 kr i månaden samt makens inkomst.

Sett utifrån T.A.s ekonomi kan hon inte anses uppfylla de grundläggande kraven som nöjaktig hyresgäst. Utöver detta tar emellertid hyresnämnden hänsyn till att boendet i den relativt rymliga bostaden motiveras av att två av barnen fortfarande bor hemma och att dessa betalar för boendet. Vid tiden för hyresnämnden sammanträde hade samtliga hyresskulder betalats, och det förefaller som rimligt att anta att betalningarna kommer att fortsätt ske i rätt tid. De betalningsanmärkningar som Trine har avser relativt sett mindre belopp och är, av naturliga skäl, inte hänförliga till boendet.

Det är alltid en fördel för en hyresvärd om båda av två makar står som hyresgäster, även om den ene redan från början framstår som mindre kreditvärdig. Hyresnämnden anser inte att de betalningsdröjsmål som föranledde uppsägningen av F.A. utan vidare kan läggas T.A. till last. Hon har inte formellt varit hyresgäst och det har inte heller framkommit att det varit hon som i praktiken haft ansvaret för betalningarna.

Vid en sammantagen bedömning anser hyresnämnden inte att skälen emot hennes övertagande av hyresrätten är tillräckligt starka. Därför ska Din Bostads yrkanden avslås och T.A. tillåtas överta hyresrätten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR se bilaga

Överklagande senast den 18 maj 2016

Carl Olof Nilsson Öhrnell