



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-12-18 i ärende nr 10033-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. H.
751 46
Uppsala

2. H. D.,
Adress hos ombudet

3. G.D,
Samma adress

Ombud för 1–3: Fastighetsjuristen M.E.L.
104 50 Stockholm

Motpart

V.R.
117 37 Stockholm

Ombud: Jur.kand. N.L.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar förhören med M.K. och P.S.G.

2. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten H.AB:s, H. D. och G. D.s talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därmed upphört den 31 augusti 2017.
 3. V.R. ges uppskov med att flytta till den 31 mars 2020. V. R. är således skyldig att flytta från lägenheten den 1 april 2020.
 4. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge V.R. har rätt att bo kvar i lägenheten.
-

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Parterna är överens om att H.A.B, H.D. och G.D. är hyresvärdar i det aktuella målet, vilket också framgår av hänskjutandeskriften till hyresnämnden.

Hyresvärdarna har yrkat bifall till sin talan mot V.R. i hyresnämnden.

V.R. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För det fall att hyresavtalet skulle upphöra har han yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärdarna har medgett det begärda uppskovet.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Förnyade förhör har hållits med H.D., V.R., K.E. M.R., A.G. och S.I. Som ny bevisning i hovrätten har på begäran av hyresvärdarna vittnesförhör hållits med M. E. och D.K. På V.R. begäran har vittnesförhör hållits med A.W. Hyresvärdarna har åberopat viss ny skriftlig bevisning.

Hyresvärdarna har därutöver åberopat förhör med M.K. och P.S.G. att höras om sina iakttagelser av A.W. och V.R. på och i anslutning till adressen B. i M. till styrkande av att paret W./R. varit bosatta i en lägenhet på den adressen.

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Av 12 kap. 23 § första stycket jordabalken följer att en hyresgäst inte får använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, såvida inte avvikelserna är utan

betydelse för hyresvärden. Hovrätten börjar med att pröva om V.R. har använt lägenheten i strid med upplåtelseändamålet och därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (se 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

V.R. har själv uppskattat att han hyrt ut provningslägenheten genom Airbnb vid ”ett trettiotal” tillfällen under tiden september 2014–årsskiftet 2016/2017. Frågan är om V.R. redan genom dessa ostridiga uthyrningar har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

När en lägenhet upplåts för bostadsändamål är syftet att lägenheten ska tjäna som hyresgästens hem och egentliga bostad. Detsamma gäller vid upplåtelse till en andrahandshyresgäst eller till en inneboende. Hyran ska i samtliga fall bestämmas med hänsyn till lägenhetens bruksvärde (12 kap. 55 § och 55 e § jordabalken). I det aktuella målet kan hovrätten konstatera att de upplåtelser som skett via Airbnb varit många och kortvariga samt att ett relativt högt pris betalats per natt. Upplåtelseerna har alltså inte skett för bostadsändamål utan i stället har provningslägenheten hyrts ut under former som är att likna vid hotellverksamhet (jfr bl.a. RH 2019:15 och Svea hovrätts beslut den 25 oktober 2018 i mål nr ÖH 9299-18). Det kan vidare konstateras att uthyrningsverksamheten har pågått under en längre tid. Genom att använda lägenheten i strid med upplåtelseändamålet har V.R. allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Det saknar enligt hovrätten härvid i princip betydelse i vilken utsträckning Airbnb-gästerna har förfogat över lägenheten för självständigt brukande.

Med hänsyn till den tid under vilken Airbnb-uthyrningarna pågått och antalet upplåtelser finner hovrätten att avsaknaden av rättelseanmaning inte påverkar skälighetsbedömningen. V.R. har alltså – genom de ostridiga uthyrningarna – åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte ska förlängas. Vid denna bedömning finns det inte anledning att ta ställning till vad hyresvärden i övrigt har åberopat som grund för att hyresavtalet ska upphöra. Överklagandet ska alltså bifallas.

Eftersom hyresvärdarna får framgång med sin talan är de av hyresvärdarna åberopade förhören med M.K. och P.S.G. obehövlige. Dessa förhör ska därför avvisas (se 35 kap. 7 § 2 rättegångsbalken).

Hyresvärdarna har medgett det begärda uppskovet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Daniel Bergström, referent.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2018-11-14 och
2018-11-28
BESLUT
2018-12-18

Aktbilaga 59

Ärende nr	Rotel 8
10033-17	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

T.f. hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Maria Öberg och Anders Loosme, övriga ledamöter

Protokollförare

Mattias Strömberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Propellern 14, Bergsundsgatan 5, Stockholm

Sökande

H.
751 46 Uppsala
Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: H.D. endast närvarande dag 1. Adress
som bolaget

Ombud: M.E.

104 50 Stockholm

Motpart

1. S.E.R.

117 37 Stockholm
Närvarande genom ombud

2. V.O.R.

117 37 Stockholm
Personligen närvarande och genom ombud

Ombud för båda motparterna: N.L.

Dok.Id 350239

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301 104 20 Stockholm	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	-	måndag – fredag 08:00–16:00

ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)**Vittnen**

1. A.M.B.
Ej närvarande

2. K.E.

3. A.G.

4. S.I.

5. M.R.

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dag 1

N.L. inger under sammanträdet en översikt över skriftlig bevisning, aktbil. 60.

M.E. inger under sammanträdet kontaktuppgifter till vittnet M.R. aktbil. 61.

Vittnena väntar utanför sammanträdessalen.

Ordföranden konstaterar att A.M.B. har visat laga förfall för sin utevaro genom det läkarintyg som lämnats in genom hyresvärden (aktbilaga 58).

M.E. uppger att hyresvärden frånfaller vittnesförhör med A.M.B. och i stället åberopar vittnesförhör med M.R. på samma förhørs- och bevisstema.

Ordföranden stämmer av med parterna tid för fortsatt sammanträde till vilket vittnet M.R. ska kallas samt konstaterar att det inte finns något hinder mot att påbörja sammanträdet.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna och följande antecknas. V.R. och E.R. hyr sedan 14 juni 2014 en bostadslägenhet om ett rum och kök, 52 kvm, på B. i Stockholm. Hyresvärden har i en handling daterad den 31 maj 2017 sagt upp hyresavtalet för upphörande per den 31 augusti 2017. Ansökan till hyresnämnden inkom den 7 juli 2017.

M.E.: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet med V.R. och E.R. inte ska förlängas efter den 31 augusti 2017 och att hyresnämnden förordnar om avflyttningsåläggande enligt 13 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

N.L.: Hyresvärdens yrkande såvitt avser E.R. medges. Hyresvärdens yrkande såvitt avser V.R. bestrids. För det fall att hyresnämnden bifaller hyresvärdens talan yrkar V.R. uppskov med avflyttning till och med den 31 mars 2019.

M.E.: Yrkandet om uppskov med avflyttning bestrids. I första hand åberopas att V. R. och E.R. genom systematisk och långvarig olovlig andrahandsupplåtelse och användande av lägenheten i strid med upplåtelseändamålet, åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäster i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). I andra hand åberopas att de saknar skyddsvärt behov av lägenheten. E.R. är bosatt i egen ägd bostadsrättslägenhet och V.R. är också bosatt på annat håll. Sakligt skäl för avflyttning är att hyresvärden avser att upplåta lägenheten till annan bostadssökande.

Det strider därför inte mot god sed i hyresförhållanden och är inte oskäligt mot vare sig V.R. eller E.R. att hyresavtalet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken).

N.L.: Hyresvärden saknar grund för sin talan.

M.E.: Saken rör en fastighet som hyresvärden H. äger. Sedan den 14 juni 2014 är ett hyresavtal upprättat mellan parterna. Lägenheten hyrs ut för att användas som permanentbostad. Såväl V. som E.R. är uppförda som hyresgäster. Det har kommit klagomål från grannar avseende störningar i form av musik på hög ljudvolym såväl som spring till och från lägenheten. Den 27 maj 2016 inkom V.R. med ett meddelande till hyresvärdens tekniska förvaltare E.M. där han bestrider hyresvärdens påstående om att det förekommit störningar. V.R. menade att det är grannen A.M.B. som är överkänslig. V.R. menade även att han vidtagit åtgärder i ljuddämpande syfte i lägenheten. Efter detta fortsatte det dock att inkomma klagomål från grannar. Inte bara avseende hög ljudnivå utan framförallt avseende spring till och från lägenheten. V.R. har satt i system att hyra ut sin lägenhet via AirBnB, vilket är ett system för att hyra bostadslägenheter under kortare perioder. Lägenheten hyrdes ut för 1 406 kr per natt och har marknadsförts som attraktiv med hänsyn till centralt belägna platser.

Härefter går M.E. igenom de till hyresnämnden ingivna handlingarna utvisande omdömen om lägenheten som avgetts på AirBnB:s plattform, hyresnämndens aktbil. 6.

M.E.: Det har lämnats sammanlagt 39 stycken omdömen om lägenheten. Dessa sträcker sig i perioden från 2014 fram till januari 2017. Från april och maj 2016 finns flera omdömen. De flesta omdömen är positiva. Det verkar således som om det förekommit viss trafik till och från lägenheten. V.R. har systematiskt hyrt ut lägenheten istället för att bo där själv. I fastighetens återvinningscentral har hittats skriftlig kommunikation mellan hyresgästen och dennes andrahandshyresgäster. Denna kommunikation har ingivits till hyresnämnden.

Härefter går M.E. igenom de till hyresnämnden ingivna handlingarna utvisande hyresgästers meddelande till V.R. och densammes meddelande till hyresgäster, hyresnämndens aktbil. 7-8.

M.E.: V.R. uppgivna e-postadress i meddelandet till hyresgästerna är densamma som använts i hans svarsskrift till hyresvärden. V.R. är folkbokförd på B. i Stockholm men har en särskild postadress som går till postkontoret på D. i Stockholm. Folkbokföringsadressen är en skenåtgärd avsedd att dölja var han verkligen bor.

N.L.: E.R. V. syster, har aldrig bott i lägenheten och har inte något intresse av att stå på kontraktet. V.R. har från och med att han fick tillträde till lägenheten använt den som permanentbostad. Han har haft inneboende och han har hyrt ut lägenheten via AirBnB när han varit bortrest. Uthyrningen utgör inte så allvarlig misskötsamhet att hyresavtalet inte bör förlängas. V.R. har tidigare fått en uppsägning skickad till sig på samma grunder men den hänsköts aldrig till hyresnämnden. På personbeviset daterat den 16 augusti 2017 framgår att V.R. är folkbokförd på B. i Stockholm sedan den 18 juni 2014. Han har haft en särskild postadress tidigare men inte längre. Hyresvärden har inte preciserat vilka tidsperioder som V.R. påstås inte ha bott i lägenheten.

Härefter går N.L. igenom de till hyresnämnden ingivna handlingarna utvisande hyresgästens mobiltelefons platsangivelser, hyresnämndens aktbil. 36-39.

N.L.: Tjänsten platsangivelser i mobiltelefonen kan slås på för att visa var mobiltelefonen befunnit sig vid en viss tidpunkt och i dessa fall visar dokumentationen att V.R. befunnit sig i närheten av lägenheten på tidiga förmiddagar för att återvända på kvällarna. Uppgifterna visar information från V.R. telefon. Kontoutdrag visar att V.R. gjort inköp på en mängd platser i närheten av lägenheten. Sammantaget visar handlingarna att V.R. har en stark anknytning

till lägenhetens adress. V.R. reser mycket och arbetar även hemifrån en hel del varför det periodvis inte finns elektroniska platsangivelser.

M.E.: Ingenting av den bevisning hyresgästens ombud lagt fram kan vitsordas.

Härefter hålls partsförhör under sanningsförsäkran med **H.D.** Förhöret, som är påkallat av hyresvärden, tas upp digitalt.

Härefter hålls partsförhör under sanningsförsäkran med **V.R.** Förhöret, som är åberopat av honom själv, tas upp digitalt.

Härefter beslutar ordföranden om en kort paus.

Härefter hålls vittnesförhör med **K.E.** Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Härefter hålls vittnesförhör med **A.G.** Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresgästen, tas upp digitalt. Han begär och beviljas ersättning med 350 kr av allmänna medel för sin inställelse.

Härefter hålls vittnesförhör med **S.I.** Hon avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresgästen, tas upp digitalt. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

I samråd med parterna sätter hyresnämnden ut ärendet och kallar parterna till nytt sammanträde onsdagen den 28 november 2018 kl. 15.00 på hyresnämndens kansli, Sicklastråket 1 i Nacka.

Dagens sammanträde, som pågått kl. 09.20-11.50, förklaras avslutat.

Dag 2

N.L. ger under sammanträdet in kompletterande bevisuppgifter och bevistema, aktbil 64-68, till styrkande av äktheten av den bevisning som gavs in under sammanträdet den 14 november 2018.

M.E.: Den kompletterande bevisningen kan inte vitsordas att den visar det den avser att styrka.

Härefter hålls vittnesförhör med **M.R.**. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt. Han begär och beviljas ersättning med 280 kr av allmänna medel för sin inställelse.

Härefter bereds parterna tillfälle till slutanföranden.

Sammanträdet, som pågått kl. 15.00 – 16.00, förklaras avslutat med besked att beslut kommer att lämnas **måndagen den 17 december 2018 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas, enligt vad som senare bestämts, den 18 december 2018 kl.11.00)

1. Hyresnämnden fastställer att det gemensamma hyresavtalet mellan å ena sidan hyresvärden och å andra sidan E.R. och V.R. har upphört den 31 augusti 2017
2. Hyresnämnden förlänger hyresavtalet för V.R. del från och med den 1 september 2017, varvid hyresvillkoren i övrigt ska gälla oförändrade.

Skäl

Eftersom E.R. har medgett hyresvärdens upphörsyrkande men V.R. bestritt yrkandet och vill ha hyresavtalet förlängt, ska det gemensamma hyresavtalet upphöra och hyresnämnden ta ställning till om V.R. är berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del. Enligt 12 kap. 47 § första stycket jordabalken har en medhyresgäst sådan rätt om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst.

I 12 kap. 46 § första stycket punkten 2 anges att om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. I punkten 10 i samma paragraf anges att hyresgästen inte heller har rätt till förlängning om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

I ärendet är det ostridigt att V.R. har hyrt ut sin lägenhet i andra hand via AirBnB ett flertal gånger fram till årsskiftet 2016/2017 och att han saknat hyresvärdens tillstånd. Av utredningen framgår att det varit fråga om en relativt omfattande uthyrning under en längre period. Enligt hyresvärden har omfattningen av uthyrningen varit sådan att den liknar hotellverksamhet. V.R. har bestritt detta.

Enligt de utdrag från AirBnB:s hemsida som hyresvärden gett in anges att det finns 39 omdömen från gäster beträffande provningslägenheten. V.R. har vitsordat underlaget som sådant men menar att det i något av fallen inte har varit fråga om andrahandsupplåtelse utan om inneboendeförhållande. Vid en genomgång av de 28 omdömen som finns redovisade med bild och namn på gästen (hyresnämnden har här bortsett från dubbleringar i underlaget) finner hyresnämnden att det får anses framgå att det varit fråga om andrahandsupplåtelser i de flesta av dessa fall.

2018-11-14 och 2018-11-28

Hyresvärdens vittnen har på ett trovärdigt och återhållsamt sätt berättat om personer med resväskor som besökt V.R. lägenhet fram till för ca två år sedan. K.E. (portvakt och boende på samma våning som provningslägenheten) har berättat om att han under en period tagit emot rapporter från grannar om ”liv” från lägenheten och att han själv upplevt att det varit en del ”spring” av utländska turister med resväskor till lägenheten. Han har även berättat att han i pappersåtervinningen hittat ett välkomstbrev med instruktioner om lägenhetens användning från V.R. tillsammans med ett tackbrev från en gäst till V.R. I handlingarna, som återopats av hyresvärdens, lämnas i välkomstbrevet information bl.a. om Wifi-lösenord, hur man använder gasspisen, var lakan och handdukar finns och en uppmaning att lämna nyckeln i brevinkastet när lägenheten lämnas. Där finns även kontaktuppgifter till V.R. Enligt K.E. var det under en period ”mycket” men han har inte på två år hört eller fått indikationer om att besöken med utländska turister till provningslägenheten fortsatt. Vittnet M.R. (boende på samma våning som provningslägenheten fram till maj i år och numera boende på våningen ovanför) har berättat att han till och från under en period om två år sett lite olika folk med kabinväskor komma och gå till lägenheten men att han är osäker på omfattningen av besöken. Hyresnämnden bedömer att denna utredning inte är tillräckligt för att likställa den visade uthyrningen via AirBnB med hotellverksamhet även om den varit omfattande.

Genom vad V.R. själv har berättat och av hyresvärdens vittne K.E.'s uppgifter, samt med stöd av utdragen från AirBnB:s hemsida, framgår att den sista uthyrningen var vid nyår 2016/2017. Det är således klarlagt att V.R. inte hyrt ut sin lägenhet via AirBnB efter uppsägningshandlingen den 13 februari 2017 (vilken inte hänskjutits av hyresvärdens till hyresnämnden). Hyresvärdens har gjort gällande att en rättelseanmaning beträffande störningar från lägenheten gjorts tidigare än så. Av ingivet skriftligt svar i e-postmeddelande från V.R. till hyresvärdens den 27 maj 2016, angående anmodan om rättelse, framgår dock inte att tillsägelsen även gällde otillåten andrahandsuthyrning. Av vad som framkommit om denna anmodan kan således inte den slutsatsen dras att V.R. haft anledning att uppfatta att hans uthyrning via AirBnB skulle kunna leda till uppsägning.

Hyresvärderna har utöver upplåtelse via AirBnB gjort gällande att V.R. upplåtit lägenheten i andra hand under viss tid dels till A.G. dels för närvarande till S.I.. V.R. har under sanningsförsäkran berättat att han bor permanent i lägenheten sedan juni 2014 och att A.G. har bott inneboende och att S.I. bor inneboende hos honom. Såväl A.G. som S.I. har i sina vittnesmål på ett trovärdigt sätt bekräftat dessa uppgifter. De har båda berättat om hur de delat respektive delar lägenheten med V.R. Hyresnämnden finner inte anledning att ifrågasätta deras uppgifter. Uppgifterna motsägs heller inte av vad de av hyresvärderna åberopade vittnena K.E. och M.R. har berättat. K.E. och M.R. har båda uppgett att de sett V.R. i huset vid flera tillfällen. Även den av V.R. ingivna skriftliga bevisningen ger visst stöd åt hans uppgift om att han bor i provningslägenheten. Ingivna kontoutdrag innehåller poster som visar att V.R. befunnit sig i närheten av sin bostad för att göra olika inköp. Utdrag som visar platsangivelser tyder på att han rört sig i området runt lägenheten och återvänt till lägenheten.

Den av hyresvärderna framlagda skriftliga bevisningen ger däremot inte tillräckligt stöd för hyresvärdens påstående om att V.R. inte bor i lägenheten. Enligt folkbokföringsutdrag har V.R. varit folkbokförd på provningslägenhetens adress sedan tillträdet men han har haft en boxadress som särskild postadress. Han har under sanningsförsäkran förklarat att han bedrivit verksamhet och därför valt att även få sin privata post till boxadressen. Förklaringen till varför han valt att inte ha sin post till lägenheten framstår som rimlig.

Sammantaget finner hyresnämnden att det inte är visat att det förekommit någon annan olovlig andrahandsupplåtelse utöver den som V.R. företagit via AirBnB. Genom den uthyrningen, som skett vid flera tillfällen under drygt två år, har V.R. dock åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Efter hyresvärdens tillsägelse genom uppsägningshandling den 13 februari 2017 har V.R. vidtagit rättelse och upphört med uthyrningen. Med hänsyn till det, samt till att det inte är visat att

V.R. har annat boende, finner hyresnämnden att det vore oskäligt mot V.R. att inte låta förlänga hyresavtalet för hans del.

Som framkommit av det ovan anförda bedömer hyresnämnden att det inte är visat att V.R. har annat boende och därför skulle sakna behov av bostaden. Hyresvärdens andrahandsgrund kan därför inte heller vinna bifall.

Då hyresvärden inte i fråga om annat än vad som ovan är prövat invänt att bolaget inte skäligen kan nöja sig med V.R. som hyresgäst, ska V.R. ges rätt till förlängning av avtalet för egen del på i övrigt oförändrade villkor.

Vid denna bedömning saknas skäl att förordna om avflyttningsåläggande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 8 januari 2019.)

Mattias Strömberg

Protokollet uppvisat 2018-12-18/