



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2020-10-16
Stockholm

Mål nr
ÖH 7792-20

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2020-06-11, i ärende nr 4094-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

A.O.S.

Motpart

Aktiebolaget Botkyrkabyggen, 556064-6191

Box 1

147 21 Tumba

Ombud: Jur.kand. E.B.

Advokatfirman Steinmann AB

Box 5220

102 45 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet och uppskovsyrkandet. A.O.S. är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1617597

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

hyresnämndens sammanträde den 11 juni 2020 uppgick hyresskulden till över 54 000 kr. A.O.S. har endast gjort gällande att en mindre del har betalats.

Att betala hyran i tid är en av hyresgästens viktigaste förpliktelser. Genom betalningsförsummelserna har A.O.S. åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet som utgångspunkt bör upphöra.

Vid prövningen av frågan om hyresavtalet skäligen inte bör förlängas ska dock hänsyn även tas till vad A.O.S. har anfört om hur hennes barn skulle drabbas om hon förlorade sin bostad. Relevanta bestämmelser i den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) och Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter (Barnkonventionen) ska därvid beaktas.

Den som inte äger utan hyr sin bostad saknar det starka skydd som äganderätten till en bostad ger. En hyresgäst kan därför bli tvungen att flytta när hyresavtalet löper ut eller hyresrätten förverkas utan att detta står i strid med artikel 8 i Europakonventionen om den enskildes rätt till respekt för sitt hem (se Danelius, Mänskliga rättigheter i europeisk praxis, JUNO, version 5, s. 427). Enligt artikel 3 i Barnkonventionen ska barnets bästa alltid komma i första hand vid åtgärder som rör barn. Konventionen medger dock att en intresseavvägning görs vid sådana åtgärder (se NJA 2013 s. 1241). I fall då en hyresgäst gjort sig skyldig till ett allvarligt åsidosättande av sina förpliktelser som hyresgäst, har i praxis hänsynen till barnets bästa inte getts en avgörande betydelse vid intresseavvägningen (se bl.a. RH 2014:45 samt Svea hovrätts beslut den 7 december 2015 i mål nr ÖH 4843-15 och den 7 november 2017 i mål nr ÖH 7147-17). Det förhållandet att Barnkonventionen sedan den 1 januari 2020 gäller som lag i Sverige ger enligt hovrätten inte anledning att frångå denna praxis (se Svea hovrätts beslut den 3 juli 2020 i mål nr ÖH 4779-20).

Enligt hovrätten är de betalningsförsummelser som A.O.S. har gjort sig skyldig till så allvarliga att det även med beaktande av hennes rätt till respekt för sitt hem samt barnets bästa finns tillräckligt starka skäl för att hyresavtalet ska upphöra. Hovrätten

bedömer alltså att hyresavtalets upphörande står i rimlig proportion till det åsidosättande som A.O.S. gjort sig skyldig till.

Sammantaget innebär hovrättens bedömningar att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Överklagandet ska därför avslås.

Även vid bedömningen av uppskovsfrågan ska barnens bästa beaktas. I det aktuella fallet finns en omfattande hyresskuld och risken för att skulden ökar under uppskovstiden framstår som betydande. Mot denna bakgrund ska uppskovsyrkandet, också med beaktande av barnens bästa, avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Christina Jacobsson, Kenneth Nordlander samt Lina Forzelius, referent.



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>